

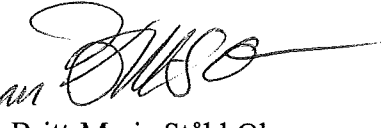
Tid	Kl 13.00-14.50, 15.55-16.12
Ajournering	Kl 15.15-15.55
Plats	Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset
Beslutande	Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare	Johanna Kangas
Justeras	2013-10-08

Underskrifter


Rodney Engström
ordförande


Johanna Kangas
sekreterare


Elisabeth Gisslin Burman
Justerare


Britt-Marie Ståhl Olsson
Justerare

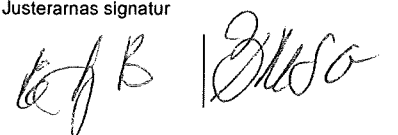
Protokollet omfattar §§ 180-185 och 188-198, samt bilaga 1.

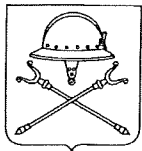
Det noteras att § 186 "Ny organisation för socialnämnden" och § 187 "Val av ordförande, vice ordförande, ledamöter och ersättare till socialnämnden" justeras omedelbart och därmed återfinns i separat protokoll.

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2013-09-30	Justeringsdatum 2013-10-08	Anslagsdatum 2013-10-09
Anslaget tas ned tidigast 2013-11-06	Överklagandetid 2013-10-09 - 2013-10-30	
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		

Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande
		



KS-2013-00471

§ 195 Antagande av detaljplan för ett område norr om Bjälkvägen, Solhöjden 31, bostäder, Haga

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen, reviderad 2013-05-27, för område norr om Bjälkvägen, Solhöjden 31, enligt ÄPBL 5:29.

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att inom planområdet, Solhöjden 31, uppföra bostadsbebyggelse i form av ett 60-tal lägenheter med parkering i garage.

Överläggning

Sverker Ottosson (MP) yrkar att ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med en Q-märkning av Heffners herrgård för att säkerställa byggnadens framtida bevarande.

Linnéa Kjellman (C) yrkar att få lägga till en protokollsanteckning, vilket ordföranden godkänner.

Lars Persson (FP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag, och avslag på förslaget om återremiss.

Joao Pinheiro (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

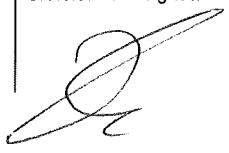
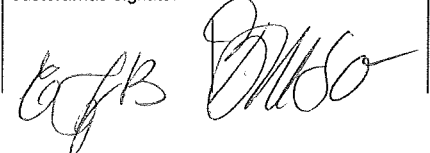
Beslutsgång

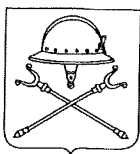
Ordföranden frågar om ärendet ska avgöras idag. Han frågar sedan om ärendet ska återremitteras. Han finner att ärendet ska avgöras idag.

Därefter konstaterar att ordföranden att det bara finns ett förslag till beslut. Han frågar om kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget, och finner att så är fallet.

Protokollsanteckning

Linnéa Kjellman lämnar följande anteckning till protokollet. "Att särskilt beakta den historiska kopplingen och formspråk i Heffners herrgård vid exploatering av området."

Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande
		



Reservation

Sverker Ottosson (MP), Mathias Rex (MP), och Maria Algotsson (MP) reserverar sig mot beslutet.

Jäv

Sven Bredberg(M) och Hjördis Bredberg (M) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet. De ersätts i tur och ordning av Gunilla Molin (M) och Jörgen Nilsson (M).

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll, 2013-09-16, § 242
- Koncernstabens skrivelse, 2013-08-02
- Antagandehandling för detaljplan för ett område norr om Bjälkvägen, Solhöjden 31, Haga, 2012-04-10, ändrad 2013-01-29, reviderad 2013-05-27
- Stadsbyggandsnämndens protokoll, 2013-06-19, § 92
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse, 2013-05-28, reviderad 2013-06-11

Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande
		



Detaljplan för

Ett område norr om Bjälkvägen

Solhöjden 31, Bostäder

Haga, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Hans Berndtsson Arkitektkontor
2012-04-10. Ändrad 2013-01-29. Reviderad 2013-05-27

Kontaktpersoner:

Ann-Christin Stenström telefon 060-191334

Claes Rogander, telefon 060-191260

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Programsamråd t o m 18 februari 2008
- ☒ Samråd t o m 14 maj 2012
- ☒ Utställning t o m 5 april 2013
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 30 september 2013
- ☒ Laga kraft 10 juni 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning

genomförandebeskrivning

samrådsredogörelse del 1

samrådsredogörelse del 2
- yttrande från Länsstyrelsen

utlåtande
- yttrande från Länsstyrelsen

sändlista

fastighetsförteckning

Bilagor:

- Siktstudie
- Dagvattenutredning, Ramböll
- Bedömning av översvämningar och skredrisk i samband med skyfall, SWECO
- Riskanalys, Tyréns
- Tekniskt PM Geoteknik, WSP
- Förnyade beräkningar av trafikbuller, Tunemalm Akustik
- Miljöteknisk markundersökning, WSP

Bilagorna finns att del av på www.sundsvall.se/detaljplaner
klicka på Sundsvalls tätort/Solhöjden 31

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns och användningsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B

Bostäder
- B C,

Bostäder, Centrum - kontor, samlingslokaler och pensionat

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag
- Marken får inte bebyggas
- g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark

Markytan skall möjliggöra en fördröjning av dagvatten

- n

Marken skall möjliggöra ytavrinning av dagvatten

- parkering

parkering får anordnas

Utfart och Infart

- Körbar utfart/infart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- +00.0

Högsta byggnadshöjd i meter
- +00.0

Högsta totalhöjd i meter. Mindre avsteg får ske i form av skorstenar och hisstopp ej högre än 1,5 meter.
- V

Suterrängväning får anordnas

Byggnadsteknik

Byggnadsteknik för ny byggnad skall möjliggöra en ombyggnad av Bjälkvägen

- b

Fasader och gavlar som är vända mot Bjälkvägen samt taktäckning skall vara av obrännbart material. Byggnadernas luftintag skall placeras i motsatt riktning från Bjälkvägen. Utrymningsvägar ordnas så säker utrymning kan ske vid olycka på nuvarande E4/Infartsgata norr.

STÖRNINGSSKYDD

Minst hälften av alla bostadsrum skall vara vända mot tyst sida (högst 45 dB(A) eller ljuddämpad sida (45-50 dB(A) vid fasaden).

På uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB(A) och max ljudnivå vara högst 70 dB(A).

- m

Bullerplank får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får inte ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan.

- Mark för allmän underjordisk ledning. Ledningen skall flyttas innan bygglov ges för uppförande av ny byggnad.

Illustrationer

- lek

illustrationstext
- illustrationslinje

UPPLYSNINGAR INFÖR BYGGLOV

Ledningar

De ledningar som finns på området skall skyddas av ledningsrättsavtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Frågan om hanteringen av befintliga ledningar löses i samband med bygglovprövningen.

Geoteknisk undersökning

I samband med bygglovprövning ska en detaljspecifik geoteknisk markundersökning samt sättningsberäkningar utföras.

Dagvatten

I samband med bygglovprövning ska dagvattenhantering följas upp.

Vid extremnederbörd riskerar planområdets västra del att påverkas av betydande vattenmängder, detta bör beaktas i projekteringsstadiet.

Undersökning av Markföroreningar

I samband med bygglovprövningen skall markprover tas med avseende på olja och dioxin.

Detaljplan för
Ett område norr om Bjälkvägen
Solhöjden 31, Bostäder
Haga, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse del 1
- samrådsredogörelse del 2
- utlåtande
- fastighetsförteckning
- bilagor, se innehållsförteckning



Solhöjden från sydväst med Heffners herrgård

PLANPROCESSEN



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

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

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att inom Solhöjden 31 uppföra bostadsbebyggelse i form av ett 60-tal lägenheter med parkering i garage.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i södra Haga, ca 1 km nord ost om Sundsvalls centrum. Planområdets markareal är ca 1 ha och gränsar i väster mot Skandias kontorsbyggnad, i öster och i norr mot befintlig bostadsbebyggelse och i söder mot Bjälkvägen.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Norrvidden Norrland AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2005 visar att pågående markanvändning avser service-handel, kontor, kultur, vård mm.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan S 540 från 1972, som medger handels- och administrationsändamål.

Stadsvision, Fördjupad översiktsplan för Norra Kajen.

I Stadsvision från 2007 omfattas planområdet av omvandlingsområdet Norra Kajen som bl a syftar till att skapa en ny bebyggelse på industritomter. Planområdet lämnas dock utanför planområdet i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Norra Kajen från 2009. Stadsvisionen framhåller vikten av att planera för en attraktiv boendemiljö nära stadskärnan och med möjlighet till goda kommunikationer. Området ligger stadsnära med riktning mot Sundsvallsfjärden och bedöms kunna kopplas till planerad ny bebyggelse vid Norra Kajen.

Norra kajens exploatering beräknas vara helt genomförd år 2030. Det är därför svårt att idag säga hur och när Norra kajens exploatering kommer att påverka planområdet. På grund av tidsaspekten som finns angående utbyggnaden av Norra kajen har kommunen bedömt att planeringen av Solhöjden inte kan avvakta Norra kajens färdigställande. Att ändra den Fördjupade översiktsplanen (FÖP:en) för Norra kajen är inte aktuellt i dagsläget.

Framtida trafiksituation på Bjälkvägen är bland annat kopplad till utbyggnaden av Norra kajen. En del av infartstrafiken till Sundsvall kan på sikt komma att ledas via Bjälkvägen, vilken då måste byggas om för att klara detta. Infartstrafiken och Bjälkvägens utformning får då anpassas efter Solhöjdens exploatering. Därför föreslås i aktuell detaljplan att föreslagna byggnader ska byggas med en byggnadsteknik som möjliggör en ombyggnad av Bjälkvägen samt en zon mot

Bjälkvägen inom vilket bullerplank får anordnas. Detta regleras som planbestämmelser.

Program för planområdet

Ett programsamråd har genomförts 2008. Programsamrådet omfattade fastigheterna Solhöjden 31- bostadsbebyggelse.
Solhöjden 30, Skandia 1 och del av Haga 2:1 - utökad kontorsverksamhet.

Fortsatt planarbete

Området har delats upp i två detaljplaneärenden. Aktuell detaljplan avser Solhöjden 31 - bostadsbebyggelse. Detaljplanen för intilliggande fastigheter Solhöjden 30, Skandia 1 och del av Haga 2:1 som avser utökad kontorsverksamhet har hanterats i ett separat detaljplaneärende.

Miljöbedömning

I samband med programsamrådet 2008 gjorde kommunen bedömningen, i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning/MKB är därför inte nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden Beslutade: 2010-06-16 att godkänna att begärd planändring för Solhöjden 30, 31 m fl påbörjas samt att skicka ut planförslaget på samråd enligt PBL 5:20 (1987:10).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området ligger i en södersluttning som till största del består av befintlig tomtmark och grusytor. Östra delen av området utgörs av en f d trädgård i en brant slänt som idag vuxit igen med slyskog. Mellersta delen av området består av befintlig tomtmark – Heffners Herrgård samt gräsbevuxna ytor, norra delen utgörs av en mycket brant sluttning mot ovanliggande bostäder. En grusyta finns i den västra delen av området som idag används till parkeringsyta. Grusytan övergår norrut i en brant naturlig slänt med en lutning, ca 1:4 till 1:3. Utbyggnaden kommer inte att innebära någon betydande negativ påverkan på omgivande naturmiljö.

Geotekniska förhållanden

För fastigheten Solhöjden 31 har inför utställningen en kompletterande översiktlig geoteknisk undersökning utförts av WSP 2012-11-22, reviderad 2012-11-26. I undersökningarna har ingått att ta reda på de geotekniska förhållandena.

Ändrad 2013-01-29

Reviderad 2013-05-27

Jordarterna sand och lera påträffades ovan moränen i västra delen i övrigt fyllnadsmassor av friktionsjord på morän. Delvis trasigt berg har påträffats i den östra delen på 5-10 m djup.

De geotekniska förhållandena med i huvudsak morän inom aktuellt markområde erbjuder relativt gynnsamma grundläggningsförutsättningar för bebyggelse. Områdets totalstabilitet är tillfredställande för planerade ingrepp. Inga sättningsberäkningar har utförts men om grundläggningen utförs på naturligt lagrad morän så bedöms sättningarna bli små med antagna laster.

Grundvattennivån har pejlats i 11 grundvattenrör. Nivån mättes till +7,9-+9,3 i Sundsvalls lokala höjdsystem. Längre upp i sluttningen bedöms grundvatten nivån ligga djupare i förhållande till markytan. Mätningarna gjordes under en period med relativt mycket nederbörd. Detta borde innebära att avlästa vattennivåer är höga. Beräkningarna har gjorts för både befintligt grundvatten (som bedömdes högre än normalt), extra högt grundvatten samt stabilitet vid schaktning för planerade hus. Alla beräkningar ligger inom gränsvärden som finns för att stabiliteten ska vara betryggande. Grundvattnet bedöms inte utgöra någon fara för stabiliteten då nivåerna kommer att sänkas eller begränsas på grund av schakt och grundläggning där dräneringar kommer att läggas, vilket ökar totalstabiliteten i området och konsekvenserna blir till det bättre.

I samband med bygglovprövningen, då korrekt last och storlek på huskonstruktionerna är fastlagda samt grundläggningsnivåer är framtagna, skall en kompletterande geoteknisk markundersökning samt sättningsberäkningar göras. Denna uppgift finns med som en upplysning inför bygglov på plankartan.

Förorenad mark

För fastigheten Solhöjden 31 har inför utställningsskedet utförts en kompletterande Miljöteknisk markundersökning av WSP, 2012-11-22 reviderad 2012-11-26.

I undersökningarna har ingått att ta reda på markföroreningar. WSPs bedömning, att för detaljplanenivå är omfattningen av den utförda miljötekniska markundersökningen tillräcklig.

I den historiska beskrivningen som gjorts för området fastställs att det finns inga direkta misstankar om markföroreningar kopplade till det närbelägna gamla sågverket. Dock har halter av metaller över riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning) påträffats lokalt i fyllnadsmassor väster om Heffners herrgård. Detta skall utredas vidare i yt- och djupled, via ytterligare markundersökning och åtgärd krävs oavsett denna plan. Frågan måste vara löst innan bygglov lämnas. I undersökningen som ska utföras vid bygglovprövningen ska även ingå provtagningar av dioxin och oljeförekomster eftersom utförd markundersökning visar på vissa oklarheter kring dessa ämnen.

Rapporten visar att det ytliga jordlagret är förorenat av PAH-nedfall från luften, i sex av sju provtagna ytor. Källan till denna förorening antas vara aluminiumsmältverket Kubal, på södra sidan Sundsvallsfjärden. Halterna överskrider dagens riktvärde för KM (känslig markanvändning), det riktvärde som Naturvårdsverket rekommenderar för planering av bostäder, men inte för MKM (mindre känslig markanvändning). En

Åtgärd bedöms inte nödvändig förrän i samband med bygglov. Det ytligaste 0,2 meter jordlagret bör då schaktas ur och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. En planbestämmelse villkorar att bygglov för ändrad markanvändning inte får ges förrän markföroreningar är utredda och erforderliga åtgärder vidtagits. Utförd markundersökning ska kompletteras med provtagningar avseende olja och dioxin. Provtagningarna kommer att utföras i samband med bygglovprövningen. Denna uppgift finns med som en upplysning inför bygglov på plankartan. Därmed bedöms dessa frågor kunna hanteras på ett betryggande sätt.

Radon

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Fastigheten ligger i stadsdelen Haga, nordost om Sundsvalls stadskärnan. Haga ligger på en relativt jämn sydostsluttning med utsiktsmöjligheter över Sundsvallsfjärden. Områdets bebyggelse består till stor del av villor och parhus och är ett attraktivt bostadsområde. Inom promenadavstånd från området finns Norra Berget, ett fritidsområde med gångstigar, lekpark och ett friluftsmuseum.

Heffners Herrgård

Fastigheten Solhöjden 31 disponerades fram till 1930 av Heffners sågverk. Heffners Herrgård, förvaltarbostaden uppförd på 1880-talet, finns kvar på fastigheten. Senast nyttjades byggnaden för kontorsverksamhet, idag står den outnyttjad. Byggnaden finns beskriven i Sundsvalls kommuns Översiktliga kulturmiljöinventering från 1999. Byggnaden är från tiden före förra sekelskiftet och den enda bevarade byggnaden med anknytning till Sundsvalls största och första sågverk. En okulär kontroll av byggnaden har utförts av Totalprojekt Norr AB, 2007-04-11. Den visar att byggnaden är i dåligt skick och att omfattande åtgärder måste utföras om den åter ska tas i bruk. Alternativt är att byggnaden rivs och ersätts med ett nytt hus. Detaljplanen utformas så att Heffners herrgård kan vara kvar, dock har byggnaden ej säkrats i planen. För att öka möjligheterna till att behålla byggnaden, föreslås byggnadens byggrätt flera ändamål, bostäder, centrum-kontor, samlingslokaler och pensionat. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Heffners herrgård är ett positivt inslag i stadsbilden och att byggnaden kan få en användning som passar in i bostadsområdet och som även förhöjer områdets karaktär.

Service

Avståndet till servicefunktioner i Sundsvalls centrum är ca 1,5 km. Närmaste grundskola finns i Skönsberg, ca 1 km från planområdet och närmaste förskola finns på Lotsgatan, ca 500 meter från området. Livsmedelsbutiker finns inom Hagaområdet, på Riddargatan och Kungsvägen.

Tillgänglighet

Tillfart till planområdet sker från Bjälkvägen. Marken är delvis brant och det måste beaktas i alla skeden av planeringen för att skapa bästa möjliga lutningar för områdets tillgänglighet. I planförslaget finns parkeringsplatser för handikappande i ett hissförsett garage. I den östra delen av planområdet sker angöring till gårdsgata utan höjdskillnad.

Nya Bostäder

Föreslagen bebyggelse har till sin karaktär anpassats till områdets - flerfamiljshus men med en begränsad höjd och storlek. Planen har dessutom i möjligaste mån anpassats till närliggande befintlig bostadsbebyggelse både vad gäller hushöjd och utsikt. Planförslaget ger plats för 9 stycken flerbostadshus, där 4 stycken punkthus placeras söder om interngatan och 5 stycken länkade punkthus placeras norr därom. Under byggnader och interngatan inrymmer ett gemensamt garage.

De nya husen kan som närmast hamna ca 13 meter från radhusen norr om Solhöjden. Detta gäller de två närmaste möjliga bebyggelsepunkterna varifrån de nya husen sedan avlägsnar sig från radhusen och även öppningar mellan husen vidtar. Tydligast framgår husens placering av illustrationskarta.



Illustration nr. 2
Illustrationskarta med de föreslagna bostadshusens planmässiga sammanhang.

Höjdsättningen av totalhöjden på de nya husen utgår från radhusen norr om planområdet. Utsikten för fastigheterna på Basgränd kommer att förändras och delvis begränsas framförallt från souterrängplanen. Planförslagets indelning i punkthus och länkhus har tillkommit för att bevaka befintliga hus utsikt. Eftersom

Ändrad 2013-01-29

Reviderad 2013-05-27

alla nya hus ligger i nivå med eller lägre än entréplanet på radhusen och de flesta angränsande villorna så kommer den nya bebyggelsen påverka solljuset endast marginellt.

Antalet våningsplan på de södra husen uppgår till 3, varav ett plan är belägen i suterräng. Antalet våningsplan på de norra husen uppgår till 2 i länkdelen och 4 i punkthusdelen, varav ett till två plan är belägna i suterräng. Området kan förväntas fungera socialt väl. Området har idag en blandad bebyggelse där detta tillägg blir ett bra komplement. Marken har ett gott mikroklimat med södervänt och vindskyddat läge.



Illustration nr 3
Solvägen från sydväst utan Heffners herrgård

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen kommer att få ett exponerat läge. Strävan har varit att i planförslaget ge den nya bebyggelsen ett småskaligare uttryck än vad gällande detaljplan föreskrivit och därmed bättre anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen.

Höjd på byggnader

Gällande detaljplan från 1972 medger en byggnadshöjd på 27,0 meter enligt RH70. (Under 2011 bytte Sundsvallskommun höjdsystem. Det nya systemet RH2000 medför en höjning på 0,946 m). Inom angiven byggnadshöjd finns det ytterligare ett utrymme som innebär att utöver byggnadshöjden får tak med max 45 graders lutning byggas eller det som inryms inom den beräknade volymen.

I planförslaget har höjder och takvinklar reviderats för att måna grannfastigheternas utsikt. Inom den föreslagna byggrätten föreslås totalhöjder, som innebär att ingen del av byggnaden får i princip överstiga totalhöjden, med undantag för mindre hissmaskintoppar och skorstenar. Detta betyder att planförslag till största del medger lägre höjder än i gällande detaljplan. Vidare innebär det att de föreslagna byggnaderna kommer att påverka befintlig bebyggelse mindre än vad gällande detaljplan medger.

Illustration 4-9

Illustrationerna på följande sidor visar volymerna på husen som planförslaget medger. De ger en bild av hur utsikten kommer att påverkas och begränsas för grannfastigheterna på Basgränd. Vilket är en avsevärd förbättring om man jämför med gällande detaljplan.

Illustrationerna visar tre utblickar för grannfastigheterna i två typiska lägen. Ett läge rakt bakom den högre huskroppen och ett läge bakom länken den lägra huskroppen. De två situationerna är illustrerade med utblickar från suterrängvåning, bottenvåning och från plan 1 trappa.

Fasadmaterial, fasadkulör, fönstersättning och illustrerade sedumtak är bara att betraktas som illustrationer. Bilderna skall alltså inte tolkas som det slutgiltiga utseendet på byggnaderna.



Illustration nr. 4
Utblick från radhus på Basvägen, plan 1 tr

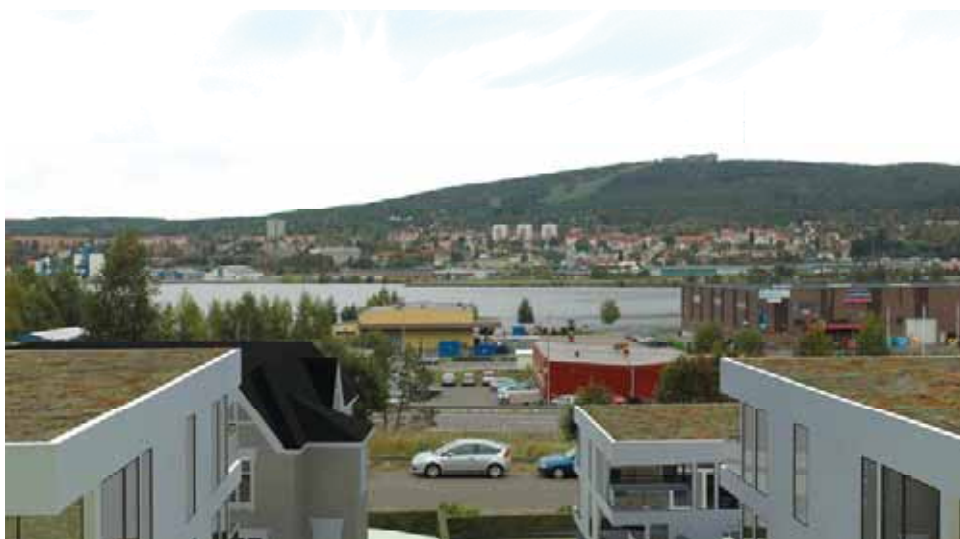


Illustration nr. 5
Utblick från radhus på Basvägen, plan nb



Illustration nr. 6
Utblick från radhus på Basvägen, plan souterräng



Illustration nr. 7
Utblick från radhus på Basvägen ovanför Heffners herrgård, plan 1 tr



Illustration nr. 8
Utblick från radhus på Basvägen ovanför Heffners herrgård, plan nb



Illustration nr. 9
Utblick från radhus på Basvägen ovanför Heffners herrgård, plan souterräng

Solstudie

En solstudie har gjorts för att studera skuggförhållandena avseende föreslagen bebyggelse i förhållande till befintlig omgivning. De valda tidpunkterna för solstudien är datum på för- och sensommar (första maj/första september), samt mitt på sommaren (första juli), från eftermiddag till kväll (14.00, 16.00, 18.00). Dessa datum och tidpunkter valdes för att illustrera hur en eventuell maximal skuggning av övriga fastigheter öster om planområdet som mest runt middagstid (16.00 – 18.00). Solstudien har ändrats inför utställningsskedet, byggnaden längst i öster har sänkts till samma nivå som övriga byggnader i den övre raden.



Första Maj klockan 10:00



Första Juni klockan 10:00



Första September klockan 10:00



Första Maj klockan 14:00



Första Juni klockan 14:00



Första September klockan 14:00



Första Maj klockan 16:00



Första Juni klockan 16:00



Första September klockan 16:00



Första Maj klockan 18:00



Första Juni klockan 18:00



Första September klockan 18:00

Illustration nr. 10
Solstudie

Siktstudie

En siktstudie har utförts av Hans Berndtsson Arkitektkontor daterad 2012-04-10, ändrad 2013-01-29. Siktstudien är gjorda utifrån två siktpunkter, från Solhöjden 29 och från Basgränd. Siktstudien visar konsekvenserna av detaljplaneförslagets genomförande jämfört med dagens situation samt även i förhållande till nu gällande detaljplan.

I Siktstudien redovisas även grannfastigheten, Skandias kontorshus, med föreslagen tillbyggnad för att ge en bild av hela området.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområde inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbeked enligt PBL behöver ej göras.

Friytor

Lek och rekreation

När behov av lekplats eller andra anläggningar för boendes trivsel och samvaro uppstår kan detta ordnas inom planområdet. Avsatt markyta finns illustrerad på plankartan.

Naturmiljö

Området ligger relativt nära Norra Berget som har ett rikt utbud av promenadstigar och olika av typer av friluftsaktiviteter. Den planerade exploateringen av Norra Kajen kan möjliggöra det aktuella områdets närhet till vattnet genom att hitta en lämplig länk mellan dessa områden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikförsörjs internt av en enkelriktad väg. Vägens infart ansluter till Bjälkvägen i den västra delen av tomten och delas där med grannfastighetens in och utfart. Utfarten sker i den östra delen i anslutning till Bjälkvägen. Bjälkvägen i söder klassas som en lokalgata och har en hastighet på 50 km/h. Men undantag för den delade infarten blir den nya vägen i sin helhet intern för fastigheten och kommer att förvaltas och skötas av en blivande gemensamhetsanläggning.

Huvudstråk för gång-, cykel- och mopedtrafik mellan stadscentrum och Haga sker via Skönsbergsvägen. Hastigheten är där reglerad till 50 km/h för motorburen trafik. Kvaliteten på Skönsbergsvägen bedöms i dagsläget som God framkomlighet enligt kommunens egna definitioner. Längs med Skönsbergsvägen sträcker sig en gång- och cykelväg.

Blåprickad linje på illustrationsbild nr 11 visar en möjlighet för fastighetsägarna att anlägga ett gångstråk mellan Skönsbergsvägen till Bjälkvägen. Den föreslagna sträckningen går från bostadsområdet, på skrå i slänten bakom Skandias kontorsbyggnad och avslutas med en trappa upp till Skönsbergsvägen.

Kollektivtrafik

Området bedöms vara väl försörjt för gång- och cykeltrafikanter samt för kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns på Skönsbergsvägen ca 400 meter från området, där det även finns gång- och cykelväg. Se illustrationsbild nr 11.

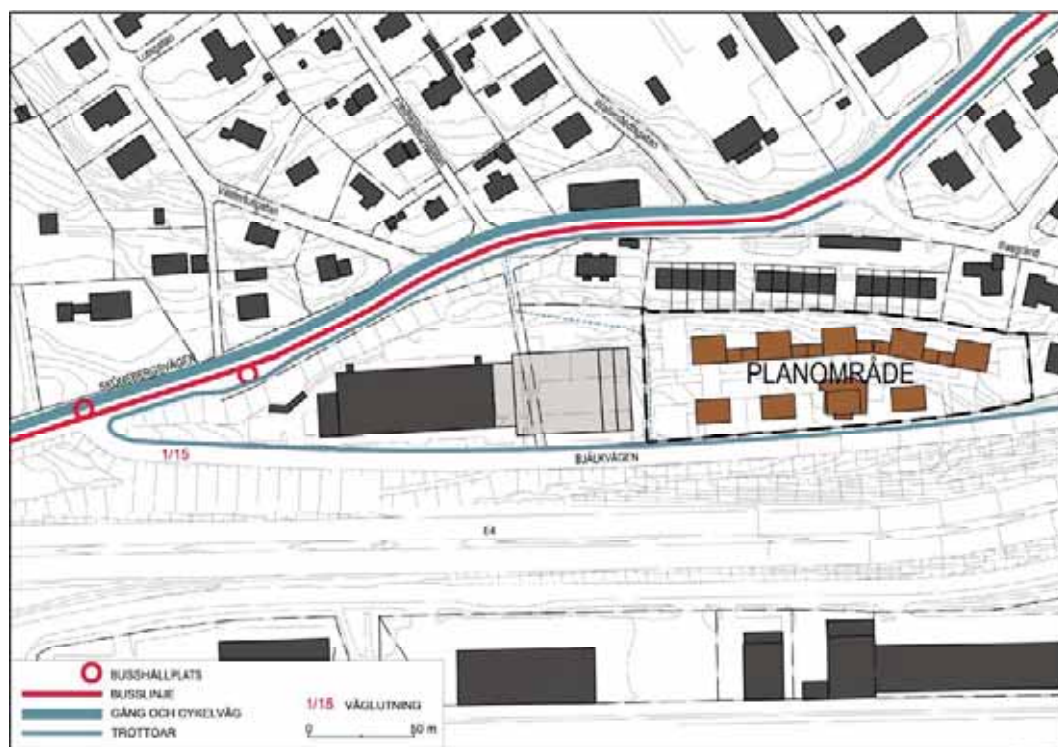


Illustration nr. 11

Illustrationsplanen visar till planområdet angränsande busslinjer, busshållplatser, gång och cykelvägar samt marklutning.

Parkering och utfarter

Parkeringsplatser i erforderligt antal skall anordnas inom den egna fastigheten. (parkeringsnormen är 11p-plats/1000 kvm lägenhetsyta). Detta sker genom garage, enstaka parkeringsplatser för särskilda behov (handikapp platser) längs den interna vägen vid husentréer och genom p-platser i en zon vid internvägens in och utfart mot Bjälkvägen. Fickparkering längs Bjälkvägen förutsätts försvinna.

Garaget angörs från Bjälkvägen. Gemensamhetsanläggningen, utsatt som **g**-område i plankartan, visar på var en internväg som, tillsammans med fastighetsägare för Solhöjden 30, ska byggas. Denna väg ska ligga till hälften på Solhöjden 30 och till hälften på Solhöjden 31 och ska försörja fastigheterna med angöring av biltrafik. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig endast efter byggrättens västra sida varpå vägen fortsätter som internväg.

Risker/Störningar

Riskhantering

En kompletterande riskanalys har utförts inför utställningsskedet av Tyréns, 2012-12-20. Föreslagna bebyggelse ligger ca 42 meter från E4. Utifrån de skyddsavstånd, 75 meter från väggkant, som föreslås i Översiktsplanen för Sundsvalls kommun föreslås följande riskreducerande åtgärder:

1. Fasader och gavlar som är vända mot Bjälkvägen ska vara av obrännbart material.
2. Taktäckning ska vara av obrännbart material.
3. Byggnadernas friskluftsintag ska placeras i motsatt riktning från Bjälkvägen.
4. Utrymningsvägar ordnas så säker utrymning kan ske vid olycka på nuvarande E4/infartsgata norr

Dessa riskreducerande åtgärder finns angivna i en planbestämmelse, **b**, som reglerar byggnadsteknik.

Klimatanpassning

Vid extremnederbörd riskerar planområdets västra del att påverkas av betydande vattenmängder, detta bör beaktas i projekteringsstadiet.

Vägrafikbuller

Planområdets närhet till kommunikationer innebär både goda kommunikationsmöjligheter men också störningar (buller och avgaser). Framförallt är det trafiken på E4:an (Infartsgata norr) som orsakar de största störningarna, höga bullernivåer och avgaser.

Inför utställningsskedet har en kompletterande bullerutredning utförts av Tunemalm Akustik, 2012-10-12. Utredningen visar att det är rimligt att avsteg tillämpas enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1. Motiv för tillämpning av avsteg från riktvärdena är enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, att avsteg kan motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Planområdet bedöms uppfylla dessa avstegskriterier utifrån att planområdet ligger inom gångavstånd till centrum och bedöms vara väl försörjt för gång- och cykeltrafikanter samt för kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns på Skönsbergsvägen, ca 400 meter norr om planområdet. Skönsbergsvägen är den mest busstrafikerade gatan i Sundsvall. Tre Stadsbusslinjer med god turtäthet och ett antal regionala busslinjer har sina hållplatser på Skönsbergsvägen. På Skönsbergsvägen finns också gång- och cykelväg, se illustration nr 11 på sid 13.

I den nya översiktsplanen (ÖP) för Sundsvalls kommun, som är under arbete, ingår planområdet i utvecklingsområden för stadsutveckling utanför stadskärnan. Vilket innebär att planområdet är en del av en central stadsdel där utveckling och förtätning bedöms vara lämplig.

I Tunemalm & Högberg bullerstudie, 2012-10-12, är bullerförhållanden för olika scenarios studerats. Med nuvarande trafiksituation ligger den dygnsekvivalenta bullernivån på ca 60 dBA vid långsidan mot E4:an. Nivån kan variera lite beroende på hur högt upp i huset man är. I samband med att bron byggs över Sundsvallsfjärden kommer trafiken minska på nuvarande E4 vilket innebär en minskning av bullernivån på ungefär 5 dBA. Genomförs Norra kajen området enligt den fördjupade översiktsplanen kommer bullernivån sjunka ytterligare vid områdets södra långsida. Flyttas infartstrafiken från upp till en ombyggd Bjälkvägen stiger

bullervärdena. Hur mycket går inte att beräkna men vid en ombyggnad ges det goda möjligheter att förbättra bullerskyddet.

Föreslagna byggnader ger en ljudnivå på fasaderna mot bullerutsatt sida som varierar mellan ca 55-60 dBA. Med lämplig lägenhetsutformning kan tysta uteplatser ordnas och ljudnivån är här alltid lägre än 55 dBA. Detta uppfyller kraven vid avsteg från huvudregeln enligt Boverkets "Allmänna råd 2008:1".

Lägenheterna är genomgående i byggnaden så att varje lägenhet får en ljuddämpad sida. Vädring kan endast ske på balkonger. Enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd sida får inte förekomma. Minst hälften av alla bostadsrum skall vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasaden) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasaden). Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå (ljuddämpad eller tyst sida) i anslutning till bostaden. Max ljudnivå utomhus på uteplats(gemensam eller enskild) i anslutning till bostaden är 70 dBA. Inomhus bullervärden skall uppfyllas enligt ljudklass B.

Alla balkonger planeras att kunna förses med ljudabsorberande tak och heltäckande glasskärmar utmed sidorna (fronten av balkongerna har tätt räcke men i övrigt helt öppna). Föreslagna byggnader ger en ljudnivå på fasaderna mot bullerutsatt sida som varierar mellan ca 55-60 dBA. Med lämplig lägenhetsutformning kan tysta uteplatser ordnas och ljudnivån är här alltid lägre än 55 dBA. Dessa möjliga åtgärder uppfyller kraven vid avsteg från huvudregeln enligt Boverkets "Allmänna råd 2008:1".

Bullerdämpande åtgärder finns angivna i planbestämmelserna som en generell bestämmelse och med planbestämmelsen, **m**, som reglerar bullerplank.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för partiklar och kvävedioxid bedöms ej överskridas utifrån tidigare gjorda mätningar i samband med upprättandet av detaljplanen för Norra Kajen, E1.

Teknisk försörjning

Det finns ett begränsat antal ledningar som ligger under mark i planområdet. Hur frågor om ledningsrätt och åtgärder inför byggandet av föreslagna bostadshus ska lösas beslutas i samband med ett bygglov.

Vatten, dagvatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet (Va-nätet). Befintlig va-ledning som ligger inom föreslagen bygggrätt, skrafferat område på plankartan, ska flyttas innan bygglov ges för uppförande av ny byggnad. Ett nytt u-område föreslås, som ligger mellan bygggrätt och Bjälkvägen, se plankartan, inom detta område bedöms befintlig ledning kunna flyttas. Ledningsflytt ska bekostas av exploatören och ske i samråd med och godkännas av MittSverige Vatten.

Befintliga serviser till fastigheten kan nyttjas. Dagvatten, tak och dränvatten får ej anslutas till spillvattenledningen. Ny spillvattenledning har anlagts av MittSverige Vatten mellan Solhöjden 30 och 31. Samordning mellan fastighetsägarna och MittSverige Vatten ska ske beträffande ledningsområdet så att planerade parkeringsytor och in- och utfarter kan tillgodoses. Genomförandet följs upp i samband med bygglovprövningen.

Dagvattenhantering



Illustration nr. 12

Illustrationsplanen visar förslag på dagvattendike som mynnar i dagvattenmagasin.

Inför utställningsskedet har en kompletterande Dagvattenutredning utförts av Ramböll, 2012-10-23. Planområdet avvattnas idag direkt till kommunens dagvattennät via dagvattenbrunnar i Bjälkvägen. Maxflödet från området till befintlig dagvattenledning i Bjälkvägen vid 10-årsregn, 10 min varaktighet, får vara högst 40 l/s enligt MittSverige Vatten AB.

Föreslagen utformning av bebyggelsen innebär att områdets totala avrinningskoefficient ökar från ca 0,1 idag till ca 0,35 efter exploatering om standardtak används. Flödet vid 10-årsregnet (10 min) ökar därmed från ca 22 l/s till ca 77 l/s.

Om alla tak utförs som gröna tak blir avrinningskoefficienten på takytorna lägre, flödet vid 10-årsregnet (10 min) blir då ca 56 l/s.

Inom planområdet måste en effektiv utjämningsvolym på minst 10 m³ med strypt utlopp tillskapas för att uppfylla maxflödet på 40 l/s till dagvattenledning i Bjälkvägen för 10 årsregnet. Genom att göra detta med svackdiken, översilning och liknande uppnår vattnet även en god rening. En planbestämmelse har införts på plankartan avseende denna åtgärd. Plankartan har även kompletterats med ytterligare en planbestämmelse, n, som reglerar ytavrinning av dagvatten.

Genomförandet följs upp i samband med bygglovprövningen, vilket finns med som en upplysning på plankartan. Avrinning från P-däck under mark avleds via oljeavskiljare till allmänt spillvattensystem.

Vad avser marginaler för att kunna begränsa maxflödet vid 10-årsregn till 40 l/s så finns möjlighet att bygga större utjämningsvolymmer än de 10 m³ som krävs enligt utredningens beräkning, ställning till detta kan tas i projekteringskedet.

I rapporten "Bedömning av översvämningar och skredrisk i samband med skyfall.", SWECO 2010-02-15, redovisas hur ett kraftigt regn med en bedömd återkomsttid på

ca 100 år kommer att påverka Sundsvalls tätort. Där beskrivs att avloppsledningssystem har historiskt dimensionerats för regn med 1 - 5 års återkomsttid. Vid regn med högre återkomsttid är i regel ledningssystemet redan fullt utnyttjat, vilket innebär att ytavrinningen kommer att bli dominerande för avledning av ytvatten. Dagens flöden vid ett 100-årsregn kommer inte att förändras efter exploatering av Solhöjden 31.

Sundsvallsfjärdens status idag påverkas ytterst marginellt av dagvatten från planområdet Solhöjden 31. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms föroreningsmängden i dagvattnet från det utbyggda området bli fortsatt låg utifrån att detaljplanen föreslår utjämning/rening av flöden upp till 10-årsregn. Större flöden kommer att avledas som ytavrinning. Enligt utförd dagvattenutredning, Ramböll 2012-10-23, avrinner detta vatten mot Bjälkvägen där det kan bildas vattensamlingar. Dagvattnet kan då avledas/renas i vägdiken vid Bjälkvägen och E4 innan det rinner ut i Sundsvallsfjärden.

Värme, el

Den nya bebyggelsen ansluts till befintliga system för fjärrvärme och elnät. Dock räcker inte elnätet till för exploateringen av aktuellt planområde. Inom angränsande detaljplan, DP-386, för Skandia 1 m fl, medges en byggrätt för en ny transformatorstation. Transformatorstationen ska försörja Skandias kontorshus och den planerade utbyggnaden av kontorshuset samt aktuellt planområde för bostadsbebyggelse.

Brandpost

Planområdet skall förses med brandpost med tillräckligt flöde. Brandposten utformas som väggbrandpost alternativt eluppvärmd markbrandpost. Samråd ska ske med räddningstjänsten vid bygglovsskedet.

Avfall

Inom planområdet skall det finns utrymmen för källsortering.

Telekablar

TeliaSonera Skanova Access AB har kabelanläggningar inom planområdet. Kabelutsättning ska begäras i god tid innan markarbeten påbörjas. Kostnad för en eventuell flytt och/eller skydd av kabelanläggning ska hanteras i samband med bygglovprövningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Konsekvenser av planens genomförande

- Planområdet omvandlas från outnyttjad yta till ett bostadsområde.
- Söderslutningen med utsikt över Sundsvallsfjärden nära stadscentrum erbjuder ett bra och attraktivt bostadsläge om man vid utformning och byggnation tar hänsyn till bullerfrågan.
- Området har ett nära läge till stadscentrum och därmed närhet till många arbetsplatser. Det finns en väl utbyggd kollektivtrafik nära planområdet som nu får ett än bättre befolkningsunderlag.
- Gällande detaljplan visade på en högre, storskaligare byggnad. Planförslaget harmoniserar bättre i skala och volym med befintlig omgivning.
- Söderslutningen ger förutsättningar för framtida byggnader med god energihushållning.
- Detaljplanen utformas så att Heffners herrgård kan vara kvar. Heffners herrgård kan ge området en större gestaltningsrikedom.
- Utsikten för fastigheterna på Basvägen kommer att förändras och begränsas. Jämfört med gällande detaljplan är planförslaget en förbättring.
- En befintlig vatten- och avloppsledning, som ligger inom föreslagen byggrätt måste flyttas. Ett nytt u-område föreslås för denna åtgärd.
- Ett genomförande av planförslaget medför en ökad insyn på omgivande fastigheter.
- Planförslaget begränsar ombyggnadsmöjligheten av Bjälkvägen som exempelvis inte kommer att kunna breddas in på fastigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ann-Christin Stenström
Stadsbyggnadskontoret
Claes Rogander
Stadsbyggnadskontoret

MEDVERKANDE KONSULTER

Hans Berndtsson
Berndtsson Arkitektkontor AB
Pontus Engellau
Berndtsson Arkitektkontor AB

ÄNDRING EFTER UTSTÄLLNING

Planbeskrivning har kompletterats under rubriken:

- Geotekniska förhållanden
- Förorenad mark
- Dagvattenhantering
- Telekablar
- Heffners herrgård

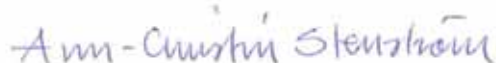
Genomförandebeskrivning har kompletterats under rubriken:

- Telekablar

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Ann-Christin Stenström
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Ett område norr om Bjälkvägen
Solhöjden 31, Bostäder
Haga, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under hösten 2013.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren (Norrvidden Norrland AB) ansvarar för framtagandet av detaljplanen samt bekostar samtliga utredningar som erfodras. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder inom kvartersmark/planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Hela planområdet utgörs av fastigheten Solhöjden 31. Om fastighetsägaren önskar dela fastigheten till två (eller flera) fastigheter kan detta ske genom avstyckning från Solhöjden 31.

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning skall inrättas avseende gemensam tillfart mot Bjälkvägen till flerbostadsfastigheten Solhöjden 31 och kontorsfastigheten i väster Solhöjden 30/Skandia 1.

Om fastigheten delas genom avstyckning behöver gemensamhetsanläggning även inrättas avseende drift och underhåll av gemensamma vägar, garage och parkeringsplatser, interna ledningar mm.

Ledningsrätt, servitut mm.

Rätten till underjordiska ledningar säkerställs genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. De markeras i planen som **u** område som får bebyggas.

Rätt till gångväg över kontorsfastigheten Solhöjden 30/Skandia 1 mot Skönsbergsvägen kan tryggas genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetskostnader regleras i planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren Norrvidden Norrland AB.

Fastighetsägaren bekostar utrednings- och projekteringskostnader som krävs för detaljplanearbetet.

Kostnader

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmåteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Infart

Infart mellan fastigheterna Solhöjden 30 och 31 avses vara gemensam för fastigheterna. Uppstår behov av infart för den ena fastigheten innan båda fastigheterna har bebyggts, kan den delen av infarten anläggas i avvaktan på att infarten i sin hela bredd senare byggs färdig.

Ny spillvattenledning har anlagts av MittSverige Vatten mellan Solhöjden 30 och 31. Samordning mellan fastighetsägarna och MittSverige Vatten ska ske beträffande ledningsområdet så att planerade parkeringsytor och in- och utfarter kan tillgodoses.

Spillvattenledning

Befintlig spillvattenledning som ligger inom föreslagen byggrätt ska flyttas innan bygglov ges för uppförande av ny byggnad. Ett nytt u-område föreslås, som ligger mellan byggrätt och Bjälkvägen. Befintlig ledning bedöms kunna flyttas till detta område. Ledningsflytt av befintlig spillvattenledning ska bekostas av exploitören och ske i samråd med och godkännas av MittSverige Vatten.

Befintliga serviser till fastigheten kan nyttjas. Dagvatten, tak och dränvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Genomförandet följs upp i samband med bygglovprövningen.

Värme, el

Den nya bebyggelsen ansluts till befintliga system för fjärrvärme och elnät. Dock räcker inte elnätet till för exploateringen av aktuellt planområde. Inom angränsande detaljplan, DP-386, för Skandia 1 m fl, medges en byggrätt för en ny transformatorstation. Transformatorstationen ska försörja Skandias kontorshus och den planerade utbyggnaden av kontorshuset samt aktuellt planområde för bostadsbebyggelse.

Telekablar

TeliaSonera Skanova Access AB har kabelanläggningar inom planområdet. Kabelutsättning ska begäras i god tid innan markarbeten påbörjas. Kostnad för en eventuell flytt och/eller skydd av kabelanläggning ska hanteras i samband med bygglovprövningen.

Risker/Störningar

Klimatanpassning

Vid extremnederbörd riskerar planområdets västra del påverkas av betydande vattenmängder, detta bör beaktas i projekteringsstadiet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ann-Christin Stenström
Stadsbyggnadskontoret
Claes Rogander
Stadsbyggnadskontoret

MEDVERKANDE KONSULTER

Hans Berndtsson
Berndtsson Arkitektkontor AB
Pontus Engellau
Berndtsson Arkitektkontor AB

ÄNDRING EFTER UTSTÄLLNING

Planbeskrivning har kompletterats under rubriken:

- Geotekniska förhållanden
- Förorenad mark
- Dagvattenhantering
- Telekablar
- Heffners herrgård

Genomförandebeskrivning har kompletterats under rubriken:

- Telekablar

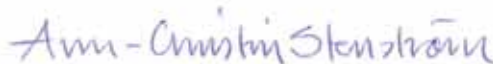
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Ann-Christin Stenström
Planingenjör

Detaljplan för

Bostadsbebyggelse och kontorsverksamhet

Solhöjden 30, 31 m fl,

öster om Skandias kontorsbyggnad

Haga, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2008-01-21

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1- Program

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för programsamråd enligt PBL 5:18 under tiden 28 januari – 18 februari 2008.

Yttrandena har sammanfattats och kommenterats nedan.

Yttrandena finns i sin helhet att ta del av på Stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Vägverket

Kommunala myndigheter och bolag:

Service- och teknikförvaltningen (Fastighetskontoret)

- Utemiljö

- Bygg- och förvaltning

- Vägavdelningen

Kommunstyrelsekontoret, utvecklingsavdelningen

Kultur&Fritid

Miljönämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret, strategisk planering

Stadsbyggnadskontoret, byggavdelningen

Stadsbyggnadskontoret, trafik- och kartavdelningen

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall-Timrå Räddningstjänstförbund

Norra Kajen Exploatering AB

Företag:

Skandia

Privatpersoner:

Åsa och Mats Holmberg
Sigrid och Göran Wallgren
Bengt Bergqvist
Sara Häggbom
Reneé och Olle Ekblad
Hjördis och Sven Bredberg
Åke Nilsson och Edith Andresen
Solbackens Samfällighetsförening

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Trafikbuller

- Kommunen bör ta ett helhetsgrepp när det gäller markanvändningen runt E4 och norra utfarten.
- Samplaneras med framtida markanvändning av Norra Kajen, för att hitta en framkomlig lösning för de miljöstörningar som orsakas av främst trafik på E4.
- En utförlig trafikbullerutredning måste utföras. Resultatet av utredningen och förslag till bullerskyddsåtgärder redovisas i kommande planhandlingar.
- Viktigt att inte överskrida gällande riktvärden för trafikbuller vid nyplaneringsfall. Endast i undantagsfall bör avstegsfall diskuteras. Innan ärendet drivs vidare bör kommunen utreda och redovisa vilka skäl som kan motivera avsteg från riktvärdena för bostadsbebyggelse.

Risikanalys

- Viktigt att i kommande planförslag arbeta in de riskreducerande åtgärder som omnämns i den preliminära riskutredningen från 2007.

Förorenad mark

- Utförda samlingsprov visar att riktvärdet för PAH överskrids. Det är viktigt att detaljerade undersökningar görs i god tid att konsekvenser vad gäller planutformning och saneringsbehov framgår av kommande planförslag. I genomförandebeskrivningen ska framgå vem som ansvarar för att åtgärderna utförs och vem som ska bekosta dessa.

Tillgänglighet / Kollektivtrafik

- Betonar vikten av att utreda kollektivtrafiken inom kommunen med den utveckling som pågår runt om Sundsvalls tätort och i regionen. Detta för att bl a bidra till en förbättrad tillgänglighet för olika grupper i samhället samt för att minska bilberoendet. Möjligheten att anlägga en busshållplats närmare än 500 m från föreslaget bostadsområde bör utredas.
- Tillgänglighet för funktionshindrade personer inom området måste beaktas. Då terrängen har stora lutningar måste man utreda möjligheterna att bygga ramper, serpentinvägar eller andra tekniska lösningar som kan anses rimliga att utföra. Det bör utredas hur det på bästa sätt är möjligt för

funktionshindrade att ta sig från föreslaget bostadsområde till närmaste busshållplats.

Lek/Utevistelse

- I PBL 3:15 framgår att på tomter, som tas i anspråk för bebyggelse, skall det finnas tillräckligt stor friyta, som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller i närområdet. Det är viktigt att i det fortsatta planarbetet undersöks och redovisas lämpliga skyddade platser för lek och annan utevistelse i närområdet.

Kulturmiljö

- Kommunen bör överväga att bevara Heffners förvaltarbostad då detta är den sista fysiska delen som finns kvar efter Heffners välkända sågverk.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

- Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att genomförandet av detaljplanen för bostadsändamål i Solhöjden inte kan medföra en sådan betydande miljöpåverkan, som avses i PBL 5:18. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig.

Kommentar:

Trafikbuller

- *Bullerstörningar för planområdet ska i första hand prövas utifrån dagens förutsättningar. Norra Kajens exploatering beräknas vara helt genomfört år 2030. Det är därför svårt att i dag säga hur Norra Kajens exploatering kommer att påverka planområdet, en generell bedömning av hela området kommer att göras.*
- *En ny trafikbullerutredning ska upprättas till samrådsskedet. Utredningen ska belysa hur planområdet kommer att påverkas av befintlig E4, ny E4-bro över Sundsvallsfjärden och vilka åtgärder som måste vidtas för att kunna bygga bostäder inom planområdet.*

Risakanalys

- *Ska tydliggöras i samrådshandlingen.*

Förerenad mark

- *Ska tydliggöras i samrådshandlingen.*

Tillgänglighet / Kollektivtrafik

- *Områdets tillgänglighet ska studeras vidare i samrådsskedet. Det planerade gångstråket som avslutas med en trappa upp till Skönsbergsvägen går inte att handikappanpassa på grund av för stora lutningsförhållanden. Den enda möjliga väg till busshållplats-Skönsbergsvägen för funktionshindrade är via Bjälkvägen.*
- *Utifrån områdets förutsättningar finns det inga planer på att ändra på placeringen av busshållplatserna. Området är väl försörjt med kollektivtrafik med 10-minuters turtäthet. I programsamrådet är det angivet att avståndet till närmaste busshållplats är ca 500 meter. En mera exakt mätning har gjorts och närmaste busshållplatsen finns på Skönsbergsvägen, ca 400 meter från området.*

Lek/Utevistelse

- *Ytor för lek/utevistelse ska avsättas inom planområdet.*

Kulturmiljö

- Heffners herrgårds bevarande eller ej ska utredas vidare i planprocessen.

VägverketBuller

- Boverket kommer i februari 2008 ut med allmänna råd för bostäder i områden utsatta för trafikbuller. I remissversionen anger Boverket att nya bostäder bör endast i undantagsfall medges där ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA under förutsättning att man kan åstadkomma en tyst sida. Enligt den bullerutredning som har utförts av Tunemalm Akustik kommer ljudnivån att hamna på 61-62 dBA i de övre lägenheterna och då har man räknat med att en 1,5 m hög skärm utförs mellan Bjälkvägen och E4. Om endast tak och glasskärmar sätts på balkongerna uppgår ljudnivån till 65dBA på 3:e våningen.
- Vägverket anser att kommunen bör hitta en lämpligare, mindre bullerutsatt plats för bostadsbyggandet. Aktuell forskning visar att buller leder till många fler hälsoeffekter än vad man tidigare trott. Boverkets kommande allmänna råd bör därför följas. Det innebär att man bl a måste göra särskilda bedömningar och åtgärder om man har för avsikt att göra avsteg från gällande bullerriktvärden.
- Trafiken på den aktuella sträckan på E4:an uppgick till 27 320 fordon vid den senaste trafikmätningen, 2006, varav 2 310 är tunga fordon. Vägverket är idag väghållare för den aktuella sträckan. Vid byggande av ny bostadsbebyggelse är det exploatören inte väghållaren som bekostar och utför bullerdämpande åtgärder.

Riskhantering

- Föreslagen bebyggelse ligger ca 40 m från E4:an. Enligt programförslaget har en riskutredning utförts där man föreslår ett antal riskbegränsande åtgärder. Riskerna och åtgärderna måste plockas in i detaljplanarbetet.

Kollektivtrafik

- Busslinje går på Skönsbergsvägen, avståndet till närmaste busshållplats är 500 m enligt planprogrammet. Vägverket anser att avståndet till närmaste busshållplats måste bli kortare om man avser att bygga ett 80-tal lägenheter inom området.

Tillgänglighet

- Marken lutar och är på vissa ställen brant i området. I programförslaget anges att ett gångstråk planeras mellan området och Skönsbergsvägen och att denna ska avslutas med en trappa upp till Skönsbergsvägen. Områdets tillgänglighet för funktionshindrade, personer med barnvagn etc måste beaktas. Hur ska t ex en funktionshindrad person ta sig till området och kunna röra sig fritt inom området?
- Hur tar man sig till och från området med cykel?

Skolor etc

- Uppgifter om avstånd till skolor, förskolor etc saknas i planprogrammet.

Kommentar:

Buller

- *Kostnader och genomförande av bullerdämpande åtgärder ingår i exploatörens ansvar. Kommer att framgå av Samrådshandlingens genomförandebeskrivning. I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens synpunkter.*

Riskhantering

- *Ska tydliggöras i samrådshandlingen.*

Kollektivtrafik

- *Se kommentar till Länsstyrelsens synpunkter.*

Tillgänglighet

- *Se kommentar till Länsstyrelsens synpunkter.*

Skolor etc

- *I planprogrammet finns redovisat avstånd till närmaste grundskola respektive förskola, som är 1 km respektive 500 meter från området.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Sundsvall Energi-el nät och Kommunstyrelsekontoret, utvecklingsavdelningen; ingen erinran.

Service- och teknikförvaltningen (Fastighetskontoret), utemiljö

Konstaterar att den kommunala marken i området hanterats av Stadsbyggnadskontorets markavdelning. Ser den framtida bebyggelsen som en positiv förändring av området.

Service- och teknikförvaltningen (Fastighetskontoret), Bygg- och förvaltning

- Har principiellt inga invändningar mot tänkt exploatering. Bedömer att det finns goda möjligheter för att skapa bra och attraktiva boendemiljöer i området.
- Viktigt att skapa en beredskap för att avsätta erforderliga markytor för skola/förskola så att området i sin helhet kan byggas komplett allt eftersom exploateringen fortskrider.

Kommentar:

- *I aktuellt planförslag inryms inga ytor för skolverksamheter. Tillsammans med exploateringen av Norra Kajen kommer det att finnas ett behov av ytor för skola/förskola i den här stadsdelen. Behovet finns belyst i Fördjupad översiktsplan för Norra Kajen.*

Service- och teknikförvaltningen (Fastighetskontoret), Vägavdelningen

- Väganslutningar och dagvattenfrågor måste studeras för detta område.
- Den nyligen anlagda parkeringen vid Skandia kan studeras ur dagvattensynpunkt.
- Föreslagen gångförbindelse mot Skönsbergsvägen skall ingå i exploatörens ansvar. Detta gäller investering, drift och underhåll.
- Gångtunneln under E4 är ingen trygg och säker förbindelse idag.
- Trygga och säkra gång- och cykelvägsmöjligheter mot norra hamnen och norra berget måste studeras i planarbetet.

Kommentar:

- Frågorna angående väganslutningar och dagvatten ska utredas vidare i fortsatt detaljplaneprocess.
- Gångförbindelse mot Skönsbergsvägen ingår i exploatörens ansvar. Kommer att framgå av Samrådshandlingens genomförandebeskrivning. I Fördjupad översiktsplan för Norra Kajen finns det beskrivet hur gång- och cykelstråk ska anordnas för att sammanlänka exploateringen av Norra Kajen och dess närområde med Haga och Norra Berget. I det ingår även att gångtunneln under E4 byggs om till en tryggare passage. Eftersom rubricerat planförslag, Solhöjdens exploatering, ingår i närområdet till Norra Kajen kommer gång- och cykelstråken även att kunna nyttjas av de boende/verksamma inom Solhöjden.

Kultur- och fritidskontoret

- Heffners herrgård är med största sannolikhet det hus som uppfördes 1888 och som finns beskrivet i ett Värderingsinstrument för Allmänna brandförsäkringsverket från 1896. Enligt värderingsinstrumentet har byggnaden en stomme av timmer och tak beklätt med plåt.
- Heffners herrgård är troligen den enda byggnad som finns kvar efter ångsågsverksamheten och är välbevarad exteriört och en viktig och välkänd byggnad i området.
- Heffners herrgård bör bevaras och restaureras samt ingå som en naturlig del i projektet för nybyggnation av bostäder och kontor i Solhöjden.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens synpunkter under rubriken Kulturmiljö.

Miljönämnden

- fortsatt planering av bostäder i kv. Solhöjden måste avvakta beslut om att leda genomfartstrafiken efter E4 på en bro över Sundsvallfjärden
- det föreslagna bostadsområdet måste bedömas i ett större sammanhang tillsammans med planerad ombyggnad av E4 till stadsgata och den planerade utbyggnaden av bostäder efter Norra Kajen.
- trafikbuller, luftföroreningar, service, kollektivtrafik och grönytor är planeringsaspekter där underlaget måste fördjupas innan miljönämnden kan ta ställning till om det är lämpligt att bygga bostäder på platsen.
- Har inga invändningar mot planerad kontorsverksamhet intill Skandiahuset.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens synpunkter.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Det nya området tillsammans med planerna för Norra Kajen gör att det redan i ett tidigt stadium måste planeras för ett tillskapande av ytor för för- och grundskolor.

Kommentar:

Se kommentar till Service- och teknikförvaltningens synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret, strategisk planering

Sammanfattningsvis strider planförslaget mot översiktsplanen och har inget stöd i Stadsvision Sundsvall.

Med hänsyn till trafiksituationen på nuvarande E4 och även efter att E4 flyttats till ny sträckning bör det ifrågasättas om det är lämpligt att bebygga området. Avvakta Fördjupad Översiktsplan för Norra Kajen. Utgångspunkten bör vara kommande gestaltning på Norra Kajen särskilt om höga bostadshus kan bli aktuella där.

Stadsbyggnadskontoret, byggavdelningen

Heffners herrgård har ett högt kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Stadsbyggnadskontoret, markavdelningen

Parkering kommer inte vara möjlig på Bjälkvägen så garagelösningarna är nödvändiga. Parkeringen på infartsgatan kan inte gå ända ner till Bjälkvägen. Föreslagen gångförbindelse är mycket brant och svårforcerat, knappast HKP-anpassad.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens synpunkter.

MittSverige Vatten, 2 yttranden**Yttrande 1**

Hänsyn ska tas till den spillvattenledning, S 1000 mm som ligger på fastigheten Solhöjden 31.

Yttrande 2

För att möjliggöra en utökning av parkeringen för Skandiahuset, träffades en överenskommelse med fastighetsägaren om att lägga om befintliga dag- och spillvattenledningar. Ledningarna kan ligga skyddade i ett område mellan infart och tomtgräns till Solhöjden 31.

Planeras en infart över ledningarna, måste ledningarna frostskyddas samt skyddas mot trafikalkster.

Önskad ledningsbredd för huvudavloppsledning är 8 meter.

Möjlighet till anslutning av dagvatten finns i området.

Kommentar:

Synpunkterna ska beaktas i planarbetet. Ledningarna tryggas genom planbestämmelsen, u – mark som inte får bebyggas.

Räddningstjänsten Sundsvall-Timrå

Ställer sig tveksam att uppföra bostäder så nära farligt gods led och vill därför ta del av den utförda riskutredningen innan ytterligare yttranden sker.

Kommentar:

Ska studeras vidare till samrådsskedet.

Norra Kajen Exploatering AB

Påtar vikten av att berörda är informerade om Norra Kajens exploatering.

Kommentar:

Information till berörda om Norra Kajens exploatering sker i samband med planprocesser för Fördjupad översiktsplane- och detaljplanearbeten för området.

Skandia

”Skandia välkomnar utvecklingsprojekt öster om vårt kontor på Bjälkvägen, kallat ”Fredriksberg”, projekt som kommer att lyfta ett markområde som under senare år mer och mer fått karaktären av ödetomt med undermåligt underhåll” Skandia föreslår snedställda p-platser på den norra sidan av Bjälkvägens västra sträckning. Det skulle öka parkeringskapaciteten betydligt och underlätta kommunens snöröjning av Bjälkvägen om inga bilar parkeras efter vägräcket på Bjälkvägens södra sida.

Vill under genomförandetiden stänga av Bjälkvägen för genomfart direkt efter infarten till nya parkeringsområdet öster om kontorshuset.

Skandia har en internrestaurang med uteplats på den västra gaveln. Ser en avspärrning av Bjälkvägen som en nödvändighet om Skandias medarbetare skall slippa störande damm och buller från maskiner/transporter.

Kommentar:

Enligt Stadsbyggnadskontorets trafik-och kartavdelning kommer parkering längs Bjälkvägen inte vara möjlig.

Bjälkvägens avstängning under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Erforderliga tillstånd ska sökas i samband med byggstart.

Privatpersoner:

Åsa och Mats Holmberg

- Utsikten blir förstörd om husen blir för höga.
- Framgår inte av materialet hur höga husen blir, vill få information om hushöjder.
- Uteplatsen blir helt förstörd om det byggs hus med balkonger och fönster som vetter direkt mot uteplatsen.

Sigrid och Göran Wallgren

- Godkänner inte att stadsplanen ändras för att ge plats för ny bebyggelse, nackdelar för befintlig bebyggelse på Basgränd.
- Accepterar gällande stadsplan, där bebyggelse ej får ske inom prickat område.

Bengt Bergqvist

- Gällande detaljplan för området tillåter en högsta takhöjd till plus 27.00
- I tidigare diskussioner har Byggnadsnämnden angett att utgångspunkten för höjdbegränsningen varit Heffnerska villans taknock.
- Förutsätter att det ska vara plus 27.00 som blir den högsta höjden på taken även i fortsättningen.
- Att skorstenar/ventilationsrör sticker upp högre ser jag som självklarheter.
- Eventuella ventilationsaggregat liknande dem på närliggande Skandiahuset ska hamna under plus 27.00, då dessa är skrymmande och fula.

Sara Häggbom

- Utsikten över vattnet och Södra Berget är en av de viktigaste faktorerna för de boende i radhusområdet på Basgränd.
- Byggnadshöjden för ny bebyggelse måste bestämmas så låg som möjligt.
- Förslaget innebär en alltför hård exploatering av området. De föreslagna byggnaderna ligger för nära Bjälkvägen och radhustomterna på Basgränd. Med färre bostäder går det att få en mycket bättre lösning.
- Om E4 flyttas kommer det ändå att vara mycket trafik i området, dels på nuvarande E4, som väl blir en lokal genomfart från E4 till Sundsvalls centrum och dels på Bjälkvägen, där de planerade bostäderna och de utökade kontorslokalerna kommer att orsaka mycket trafik. Det är sannolikt att transporter av farligt gods kommer att ske även på gamla E4. Det verkar därför klokt att inte placera bostadsbyggnader så nära Bjälkvägen.

Olle och Renée Ekbladh

- För att få en fullständig bild av den tänkta bebyggelsen krävs att byggnadernas höjder anges.
- Nybebyggelse skall utformas så att den ansluter till miljön och ej dominerar med stora huskroppar.
- Föreslagen bebyggelse ligger för nära vår tomtgräns.
- Ny bebyggelse skall utformas så att utsikten ej försämras. Höjden på ny bebyggelse närmast radhusen ska ej överstiga lägsta golvnivå på radhus och att bebyggelse närmare E4 är väsentligt lägre.
- Sckaktning och ev sprängning skall utföras så att radhustomter och radhus ej utsätts för skador under byggtiden eller senare.

Hjördis och Sven Bredberg

- Det mest värdefulla i vår boendemiljö är den storslagna utsikten.
- Accepterar inte under några omständigheter att planerad bostadsbebyggelse omfattar hus med 4 våningsplan som innebär att vår utsikt förstörs.
- Vi yrkar att planerade balkonger mot norr tas bort på de planerade husen närmast våra radhus, som således är riktade rakt emot våra balkonger och uteplatser.

Åke Nilsson och Edith Andresen

Vi accepterar inte:

- att det nuvarande gällande minsta avstånd till vår tomt understigs.
- att den planerade bebyggelsen till någon del överstiger 25 m.

Solbackens Samfällighetsförening / Åsa Holmberg och Sune Häggbom

- För kort avstånd mellan föreslagen bebyggelse och radhustomterna på Basgränd.
- Buller, föroreningar och olycksrisker p g a nuvarande E4 gör det mycket olämpligt med bostadsbebyggelse.
- Om E4 flyttas kommer det ändå att vara mycket trafik i området, dels på nuvarande E4, som väl blir en lokal genomfart från E4 till Sundsvalls centrum och dels på Bjälkvägen, där de planerade bostäderna och de utökade kontorslokalerna kommer att generera mycket trafik. Det är sannolikt att transporter av farligt gods kommer att ske även på gamla E4. Det verkar därför klokt att inte placera bostadsbyggnader så nära Bjälkvägen.

- Enligt utsända förslaget kommer många att få en 7-10 meter hög brant slänt alldeles utanför sitt fönster. Någon användbar tomtyta norr om bebyggelsen verkar inte vara möjlig att anordna. Den schaktning (eventuellt sprängning) som verkar nödvändig kan medföra sättningsproblem för våra tomter och för slänten nedanför radhustomterna, särskilt under byggtiden men troligen även senare. Sättningskador på våra byggnader kan inte uteslutas.
- Förslaget innebär en för hård exploatering av området. Med obetydligt färre bostäder skulle man kunna få en bättre lösning. Avskärma den tänkta bostadsområdet mot Bjälkvägen med garage, tillåta endast en rad bostadsbyggnader. Lekytter skulle då kunna etableras norr om bostadshusen i stället för som i förslaget alldeles intill lokalgatan. Buller- och säkerhetsproblem skulle minska avsevärt. Radhusområdet skulle då inte komma så nära ventilationen från de nya garagen.
- Enligt den utskickade skissen ska flerfamiljshusen med 4 våningsplan placeras på ett minimumavstånd, 4,5 meter från tomtgräns. Att utnyttja denna minimiregel för flerbostadsbebyggelse i sedan länge etablerat villaområde verkar inte rimligt.
- Utsikten över vattnet och Södra Berget är en av de viktigaste faktorerna för de boende i radhusområdet på Basgränd. Det är ett krav att höjden för ny bebyggelse bestäms så att vår utsikt inte försämras.

Sammanfattande kommentarer till privatpersoners synpunkter:

- *Enligt Stadsbyggnadsnämndens beslut, 2010-06-16 ska planändringen avseende bostäder och kontor prövas i en detaljplaneprocess, nästa steg i planprocessen är ett samrådsskede.*
- *För att behålla så stor utsikt som möjligt för de boende på Basgränd kommer samrådsförslaget att innehålla planbestämmelser som reglerar byggnadshöjder.*
- *Byggnadernas utformning och avstånd till befintlig bebyggelse ska studeras vidare till samrådsskedet.*
- *Erforderliga utredningar avseende planförslages prövning t e x buller, geoteknik, markföroreningar, säkerhetsavstånd till befintlig E4 kommer att upprättas till samrådsskedet.*

Inkomna synpunkter vid programsamrådet har sammanfattningsvis handlat om:

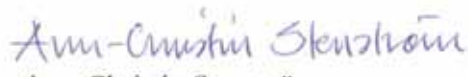
- avvakta intilliggande projekt, E4 och Norra Kajen
- trafikbuller – närhet till nuvarande E4
- närhet till farligt gods led, E4
- tillgänglighet – handikappanpassning, delvis stora lutningsförhållanden
- utevistelsemiljöer – lektyr
- Heffners herrgård
- avstånd till befintlig bebyggelse, radhusen norr om området

Utifrån att ovanstående synpunkter hanteras och att området möjliggör en förtätning av befintlig stadsstruktur ska områdets lämplighet för bostäder och kontor prövas i en detaljplaneprocess.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Ann-Christin Stenström
planingenjör

Detaljplan för
Ett område norr om Bjälkvägen
Solhöjden 31, Bostäder
Haga, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 2 - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 (1987:10) under tiden 23 april – 14 maj 2012.

Yttrandena har sammanfattats och kommenterats nedan.
Yttrandena finns i sin helhet att ta del av på Stadsbyggnadskontorets planavdelning.
Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Trafikverket

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kultur- och fritidskontoret
Miljökontoret
MittSverige Vatten AB
Sundsvall Energi AB, elnät
Medelpads Räddningstjänstförbund

Företag:

TeliaSonera Mobile Networks AB
Luftfartsverket
Swedavia AB

Privatpersoner:

Samfällighetsföreningen Solbacken
Bengt Bergqvist, Solhöjden 18
Renée och Olle Ekblad, Solhöjden 17
Sara och Roger Olsson, Solhöjden 29
Ulla-Karin och Torbjörn Öhlund, Solhöjden 3
Lars Dahlqvist och Lena Karlsson, Solhöjden 10
Jan Kibe, Solhöjden 19
Anna Lena Petterson, Solhöjden 5
Sara Häggbom, Solhöjden 20

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Inledning

- Länsstyrelsen är generellt sett positiv till att kommunen planerar förtätning av de centrala delarna av Sundsvall.
- Anser att kommunen även bör studera stadens grönstruktur och värdet av grönska inte bara för flora och fauna utan även för människors hälsa och rekreation. Stadens grönstruktur har också ett värde för dagvatteninfiltration.
- Anser att området är olämpligt för bostäder, ansluter till farligtgoodsled, omges av gator som genererar buller i allt för hög grad. Området är som boendemiljö inte acceptabelt ur hälsa- och säkerhetsaspekt.
- Anser att detaljplanen kan påverka medborgarnas hälsa och säkerhet avseende bullerpåverkan och närhet till farligtgoodsled, så att Länsstyrelsen därför kan komma att överpröva detaljplanen enligt 12 kap 1§ plan- och bygglagen (PBL 1987:10).
- Detaljplanen saknar redovisning av huruvida genomförande av detaljplanen kan bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken inte följs och saknar även redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning. Utifrån detta kan Länsstyrelsen komma att överpröva detaljplanen enligt 12 kap 1§ PBL.

Kommentar:

Kompletterande utredningar har utförts avseende buller, dagvatten, markföroreningar, geoteknik och risk inför utställningsskedet. Utifrån resultatet från dessa utredningar, som har medfört vissa ändringar av planförslaget, är kommunens bedömning att marken är lämplig för föreslaget ändamål. Se nedanstående kommentarer.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

- Genomförandet av detaljplanen innebär ett ökat dagvattenflöde.
- Recipienten Sundsvallsfjärden riskerar att inte uppnå MKN god ekologisk potential och inte heller god kemisk potential till år 2015. Önskvärt att inte belasta recipienten med den ökade föroreningsmängd som ett dagvattenflöde direkt till recipienten kan innebära.
- Anser att detaljplanen ska redovisa vilka åtgärder som kan behövas för att få önskad fördröjning av flödena. Som grund för beräkningar och bedömningar bör 100-årsregn användas.
- Om vidare utredningar visar att dagvattenledningarna måste förändras eller att andra åtgärder måste vidtas kan det bli aktuellt med villkor kring dagvattenhanteringen och det ska redovisas i detaljplanen.

Kommentar:

En kompletterande dagvattenutredning har utförts av Ramböll, 2012-10-23. Utredningen visar att Sundsvallsfjärdens status idag påverkas ytterst marginellt av dagvatten från planområdet. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms föroreningsmängden i dagvattnet från planområdet bli fortsatt låg.

- Avseende bedömningen av riskerna utifrån ett 100-årsregn, refererar utredningen till rapporten, "Bedömning av översvämningar och skredrisk i samband med skyfall", SWECO, 2010-02-15. Rapporten visar att situationen inte kommer att förändras efter exploateringen av planområdet. Se vidare planbeskrivningen.

- Planbestämmelsen som reglerar fördröjning av dagvattnet har kompletterats med att markytan ska möjliggöra fördröjning av dagvatten med en effektiv utjämningsvolym på minst 10 m³ med strypt utlopp, planbestämmelsen gäller inom hela planområdet. Plankartan har även kompletterats med ytterligare en planbestämmelse, **n**, som reglerar ytaavrinning av dagvatten. Se vidare planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

- Önskar att kommunen gör en bedömning om den framtida mängden av farligt gods som kommer att passera området. I Sundsvalls kommuns översiktsplan anges det rekommenderade avståndet till bostäder till 75 meter vid transportleder för farligt gods. I planförslaget anges 40 meter. Föreslagna åtgärder behöver förtydligas och utredas bättre i detaljplanen för att visa på att riskerna ska hanteras för att hålla samma risknivå som om rekommenderade avståndet varit 75 meter.

Kommentar:

En kompletterande riskutredning har utförts av Tyréns, 2012-12-20. Utredningen är begränsad till farligt godstransporter inom närområdet samt eventuella andra verksamheter i närområdet som kan ha en inverkan på planområdet. Planbestämmelsen, **b**, är kompletterad med utrymningsvägar ska ordnas så att säker utrymning kan ske vid olycka på nuvarande E4/infartsgata norr. Se vidare planbeskrivningen.

Moränskred

- I det planerade området visar en delstudie framtagna i klimatanpassningsarbetet att det finns risk för att ett initialscred kan inträffa. Detaljplanen ska visa vilka riskerna är specifikt för moränskred. Anser att ett 100-årsregn ska ligga till grund för kommunens bedömning av riskerna.

Kommentar:

En kompletterande Tekniskt PM Geoteknik har utförts inför utställningsskedet av WSP, 2012-11-22, reviderad 2012-11-26. Utredningen visar att de geotekniska förhållandena med i huvudsak morän erbjuder relativt gynnsamma grundläggningsförutsättningar för bebyggelse. Områdets totalstabilitet är tillfredsställande för planerade ingrepp. I samband med bygglovprövningen ska en detaljspecifik geoteknisk markundersökning samt sättningsberäkningar utföras. Se vidare planbeskrivningen.

Översvämningar

- Utifrån kommunens egna utredningar bör dimensioneringen av dagvattnet ses över för att undvika framtida översvämningar och problem med dagvattnet i området. Anser att ett 100-årsregn ska ligga till grund för kommunens bedömning av riskerna.

Kommentar:

En kompletterande dagvattenutredning har utförts av Ramböll, 2012-10-23. Utredningen visar att riskerna bedöms bli acceptabla med kompletterande planbestämmelser avseende fördröjningsåtgärder. Avseende bedömningen av riskerna utifrån ett 100-årsregn, refererar utredningen till rapporten, "Bedömning av översvämningar och skredrisk i samband med skyfall", SWECO, 2010-02-15. Rapporten visar att situationen kommer inte att förändras efter exploateringen av planområdet. Se vidare planbeskrivningen.

Buller

- Anser att Naturvårdsverkets riktvärden vid planering av nya bostäder ska följas. Boverkets allmänna råd 2008:1 om buller i planering redovisar utifrån vilka grunder avsteg kan göras.
- Anser att avsteg från riktvärdena inte är tillämplbart i området. Det finns inga befintliga kvartersstrukturer eller föreslagna nya strukturer som kan ge godtagbar ljudmiljö. Mycket tveksam till att området planeras för bostäder.
- Boverkets allmänna råd anger att övervägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:
 - i centrala delar av städer med bebyggelse av stadskaraktär, t e x ordnad kvartersstruktur.Avsteg kan också motiveras vid komplettering:
 - av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
 - med ny tätare bebyggelse, t e x ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafik i större städer.

Kommentar:

Motiv för tillämpning av avsteg från riktvärdena är enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, att avsteg kan motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Planområdet bedöms uppfylla dessa avstegskriterier utifrån att planområdet ligger inom gångavstånd till centrum och bedöms vara väl försörjt för gång- och cykeltrafikanter samt för kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns på Skönsbergsvägen, ca 400 meter norr om planområdet. Skönsbergsvägen är den mest busstrafikerade gatan i Sundsvall. I den nya Översiktsplanen (ÖP) för Sundsvall ingår planområdet i utvecklingsområden för stadsutveckling utanför stadskärnan. Se vidare planbeskrivningen.

Markföroreningar

- Ser positivt på att vidare undersökningar ska göras inför utställningsskedet. I genomförandebeskrivningen ska det redovisas vem som har ansvaret för eventuella åtgärder.
- Enligt länsstyrelsens databas, EBH-stödet, har det funnits en verkstadsindustri på närliggande fastighet, Skandia 1. I den pågående MIFO-inventering av verkstadsindustrin i Sundsvall har det dock hittills inte kommit fram några fler uppgifter om verksamheten.

Kommentar:

- En kompletterande Miljöteknisk markundersökning har utförts av WSP, 2012-11-21, reviderad 2012-11-26. WSPs bedömning är att för detaljplanenivå av en miljöteknisk markundersökning, är den utförda omfattningen tillräcklig. Undersökningen visar att:
 - Halter av metaller över riktvärdet för MKM har påträffats väster om Heffners herrgård. Detta ska utredas och vara löst innan bygglov lämnas.
 - Det ytliga jordlagret är förorenat av PAH-nedfall. En åtgärd bedöms inte nödvändig förrän i samband med bygglovprövningen.
 - I undersökningen som ska utföras vid bygglovprövningen ska även ingå provtagningar av dioxin och oljeförekomster eftersom utförd markundersökning visar på vissa oklarheter kring dessa ämnen. Se vidare planbeskrivningen.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder inom planområdet, finns inskrivet i genomförandebeskrivningen.

En planbestämmelse villkorar att bygglov för ändrad markanvändning får inte ges förrän markföroreningar har åtgärdats. Se vidare planbeskrivningen.

Övrigt

Kulturmiljövård

- Länsstyrelsen har i programsamrådet angett att kommunen bör överväga att bevara Heffners förvaltarbostad då detta är den sista fysiska delen som finns kvar efter Heffners välkända sågverk. Länsstyrelsen står fast vid dessa synpunkter.
- Anser att ny bebyggelse inte får komma för tätt inpå förvaltarbostaden. Den äldre byggnadens stora volymer kommer bättre till sin rätt med lite mer utrymme kring sig och skulle tillföra mer grönyta till området.

Kommentar:

Detaljplanen utformas så att Heffners herrgård kan vara kvar, dock har byggnaden ej säkrats i planen. Byggnaden har istället givits ett antal möjliga funktioner vilket ökar möjligheterna att behålla byggnaden. Kommunens bedömning är att Heffners herrgård är ett positivt inslag i stadsbilden och att byggnaden kan få en användning som passar in i bostadsområdet och som även förhöjer områdets karaktär.

Trafikverket

Yttrande

- Trafikverket ser generellt positivt på en förtätning i de centrala delarna i Sundsvall.
- I programskedet framförde dåvarande Vägverket att kommunen bör hitta en lämpligare, mindre bullerutsatt plats för bostäder.
- Efter programskedet har ombyggnaden av E4 beslutats, vilket kommer att leda till minskade trafikmängder när genomfartstrafiken leds om via blivande bron över Sundsvallsfjärden. Vid utredning av bullernivåer samt risker som uppstår av transporterna med farligt gods, måste hänsyn tas till både nuvarande och kommande trafikmängder.

Kommentar:

En kompletterande bullerutredning har utförts av Tunemalm Akustik, 2012-10-12, som visar beräkningar för framtida trafikmängd och vilka åtgärder som ska regleras i detaljplanen. Se vidare planbeskrivningen.

Buller

- Resultatet från utförd bullerutredning visar på att riktvärdet 55 dBA kommer att överstigas med ganska stor marginal.
- Avstegsfall kan vara motiverade enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, men då ska dessa motiv beskrivas i detaljplanen.
- I Trafikverkets kommande riktlinjer "Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse" finns Trafikverkets tolkning av områden där avsteg kan övervägas och Trafikverkets tolkning av gränsvärden för avstegsfall.
- Trafikverket tolkar kollektivstråk respektive centrum eller centrala delar på följande sätt:
 - vad som anses som **kollektivtrafikstråk** kan bedömas i varje enskilt fall, men vägledande bör vara att det ska finnas möjlighet att åka kollektivt vid pendling.
 - vad som är **centrum eller centrala delar** kan bedömas i varje enskilt fall, men

en vägledande definition bör vara att det är ett stadsområde med detaljhandel, galleria, restauranger, kulturinrättningar mm. Vanligtvis har stadskärnor väl utbyggd kollektivtrafik och ett väl utbyggt gång- och cykeltrafiksystem.

- Trafikverket gör bedömningen utifrån ovanstående att Bjälkvägen kan klassas som centrum/central del. Det är mer oklart om Bjälkvägen kan betraktas som ett kollektivtrafikstråk. Detta bör beskrivas och motiveras i planbeskrivningen.
- För att åstadkomma en god boendemiljö kan avsteg accepteras om:
 - det finns en tyst eller ljuddämpad sida om ljudnivåer ligger mellan 55 dBA och 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadens fasad.
 - det finns en tyst eller ljuddämpad sida om ljudnivåer ligger mellan 60 dBA och 65 dBA ekvivalentnivå vid bostadens fasad, men det bör utredas och redovisas att maximal ljudnivå på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (L_{max}).
- Avsteg accepteras inte om ljudnivåer ligger högre än 65 dBA ekvivalentnivå vid bostadens fasad.
- När de ekvivalenta nivåerna ligger så högt som 60 dBA anser Trafikverket att det är viktigt att dessa lägenheter får en tyst sida, det räcker inte med en ljuddämpad sida.
- Trafikverket anser att detaljplanen inte beskriver vilka bullernivåer lägenheterna klarar. Man måste visa att minst hälften av bostadsrummen får en tyst sida för att acceptabla boendemiljöer ska kunna uppnås. Det ska också framgå att det går att klara inomhusnivåerna, 30 dBA ekvivalent respektive 45 dBA maxnivå.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Farligt gods

- Bostäderna planeras endast 40 meter från nuvarande E4. En riskanalys med förslag på åtgärder bör göras enligt den riskpolicy som Länsstyrelsen antagit.
- Viktigt att göra en bedömning av vilka åtgärder som behöver göras utifrån nuvarande E4:s sträckning.
- Även en framtida ökad trafik på Bjälkvägen måste beaktas eftersom bostadshusen kommer att ligga alldeles intill denna.
- Den kompletterande riskutredningen bör göras och samrådats med berörda myndigheter innan detaljplanen ställs ut.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Kommunala myndigheter och bolag

Barn- och utbildningsförvaltningen

- Förskolor finns inom ca 400 – 1200 meter, Lotsgatans förskola, Riddarens förskola, Västergatans förskola, Baldersvägens förskola samt Haga förskola.
- Elever i grundskoleålder samt elever i förskoleklass kommer ingå i Hagaskolans upptagningsområde, avstånd till Hagaskolan är ca 1200 meter.
- Utifrån den lokalförsörjningsplan för grundskolor och förskolor kommer förändringar ske i skolområdets lokalnyttjande. Någon tidplan för detta finns inte i dagsläget.

Kommentar:

Grundskola och förskolor bedöms ligga inom ett rimligt avstånd till planområdet.

Kultur- och fritidskontoret

- Hänsyn bör tas till att Heffners herrgård är den enda byggnaden som finns kvar efter ångsågsverksamheten.
- Heffners herrgård bör bevaras och restaureras och ingå i byggprojektet Solhöjden.
- Tidigare lämnade synpunkter vid programsamrådet kvarstår.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Miljökontoret**Trafikbuller och luftföroreningar**

- Positivt att planen reglerar att lägenheterna kommer att förses med tyst sida i form av en planbestämmelse.
- Mycket bra att det i planen anges att ljudklass B ska gälla inomhus.
- Miljökvalitetsnormerna (MKN) för partiklar och kvävedioxid bedöms inte överskridas.

Grönytor

- Positivt att bilpakeringar ska ske i garage samt att ytor för lek har avsatts inom området. Påtalar att det är viktigt att utemiljön utformas så att de boende kan vistas ute. Sittplatser, lekredskap, cykelparkeringar och grönska är viktiga inslag på en gård i staden. Viktigt att utemiljön skyddas från buller så långt som möjligt.

Kommentar:

Detaljer i utemiljöns utformning hanteras i samband med bygglovprövningen.

Kollektivtrafik och service

- Ur hållbarhetssynpunkt har Solhöjden bra förutsättningar som bostadsområde om service tillkommer närmare området och om kollektivtrafiken kan få hållplatser närmare området.

Kommentar:

Närmaste busshållplats, gång- och cykelväg finns på Skönsbergsvägen, ca 400 meter norr om planområdet, som bedöms vara ett rimligt avstånd. Området ligger stadsnära med relativt god närhet till övrig samhällsservice.

Förorenad mark

- Den historiska beskrivningen visar att det kan finnas risk för markföroreningar.
- Den nya bebyggelsen föreslås på en plats där det idag är en parkering. Det innebär att det kan finnas föroreningar i form av metaller och olja i de ytliga jordlagren. Den mark som består av fyllnadsmassor kan vara förorenade. Planen redovisar att det kan finnas PAH-föroreningar i marken.
- En fördjupad undersökning ska därför utföras inför utställningsskedet. Utredningen måste visa vad som krävs för att platsen ska kunna användas för bostadsändamål.
- Påtalar att planbestämmelsen på plankartan är bra skriven och att samma skrivning bör stå i planbeskrivningen.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Dagvatten

- Positivt att dagvattenfrågorna reglerats som planbestämmelser. Det är viktigt att det står i planen hur stor markyta som behövs för fördröjning. Ur miljösynpunkt är det inte bra om dagvatten rinner över ytor som inte är lämpliga att ta hand om dagvatten.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Teknisk försörjning

- Positivt att fastigheten ansluts till fjärrvärme. I det fördelaktiga söderläget kan till exempel solvärme och passivhus vara lämpiga. Detta kan diskuteras i samband med exploateringen av området. Kommunen kan i exploateringsavtal begära att ett miljöprogram upprättas som beskriver detta. I miljöprogram kan också generella krav på armaturer och vitvaror som minskar energiförbrukningen ingå.

Kommentar:

Exploateringsavtal kommer inte att upprättas eftersom detaljplanens genomförande inte kommer att medföra några kommunala kostnader.

MittSverige Vatten AB**Befintliga ledningar**

- Ledningsflytt av befintlig spillvattenledning ska bekostas av exploatören och ske i samråd med och godkännas av MittSverige Vatten.
- Befintliga serviser till fastigheten kan nyttjas. Dagvatten, tak och dränvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Kommentar:

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har kompletterats med ovan nämnda text.

Dagvatten

- Ett förtydligande av dagvattenfrågan är att ta ett helhetsgrepp vid utformningen av markytor.
- Viktigt med fördröjande åtgärder vid större regn än som uppgivits i planbeskrivningen.
- Befintlig dagvattenledning har en begränsning, maxflödet vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet får högst vara 40 l/s. Planförslaget bör kompletteras med en yta om ca 50 m² för fördröjningsåtgärder och att bygglovet för dessa åtgärder villkoras som en planbestämmelse.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Sundsvall Energi AB, elnät

- Elnätet räcker inte till vid en exploatering av Solhöjden samt en utbyggnad av Skandia. Föreslår en transformatorstation på intilliggande fastighet, Solhöjden 30.
- Bör finnas ett u-område för servisledningar på vardera sidan om internvägen.

Kommentar:

Inom angränsande detaljplan, DP-386, för Skandia 1 m fl, medges en byggrätt för en ny transformatorstation. Transformatorstationen ska försörja Skandias kontorshus och den

planerade utbyggnaden av kontorshuset samt aktuellt planområde för bostadsbebyggelse. Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning har kompletterats.

- Servisledningar regleras generellt inte som u-områden på plankartan.

Medelpads Räddningstjänstförbund

- Viktigt att den nämnda kompletterande riskutredningen uppfyller räddningstjänstens krav på riskanalyser i planprocessen.
- Vid extremnederbörd riskerar planområdets västra del påverkas av betydande vattenmängder, detta bör beaktas i projekteringsstadiet.
- Vid projektering av planområdets internväg bör hänsyn tas till kravet på byggnaders åtkomlighet för räddningsinsatser. Om gatunätet ej ger åtkomlighet kommer krav ställas på att särskild räddningsväg anordnas.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

- Planhandlingen har kompletterats med ovan nämnda text avseende extremnederbörd:
 - Plankartans Upplyningsruta.
 - Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning .
- Åtkomlighet för räddningsinsatser, ska beaktas vid bygglovprövningen/projekteringsstadiet.

TeliaSonera Mobile Networks AB Planerad åtgärd påverkar inte Telia Mobile Networks AB verksamhet.

Luftfartsverket

- Berörda flygplatser skall alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter planeras att byggas. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen.

Kommentar:

Samråd har skett med berörd flygplats, Sundsvall-Härnösand Airport.

Sundsvall – Härnösand Airport, Swedavia AB

- Har inget att erinra mot planerade byggnader.

Privatpersoner

Samfällighetsföreningen Solbacken

- Samtliga synpunkter från programsamrådet, 2008, kvarstår. Yttrandet från programsamrådet, 2008-02-15, bifogas.
- Kommunen har antagit en översiktsplan som innebär att nuvarande E4 söder om planområdet skall bebyggas.
- Infarten från E4 till Sundsvall norrifrån tycks ska ske på Bjälkvägen och Skönsbergsvägen.
- Beslut har fattats om en större utbyggnad av Skandias kontorshus.
- Trafikmängden i området kommer alltså att öka väsentligt.
- En ändring av översiktsplanen bör ske så snart som möjligt så att inte planeringen av närliggande områden snedvrids av det felaktiga beslutet att ta bort infartstrafiken från E4:s nuvarande sträckning. Bebyggelsen av aktuellt planområde skulle då underlättas och byggnaderna kan förläggas något längre söderut och därmed kunna få en något lägre höjd.

- Enligt informations- och samrådsmötet, 3 maj 2012, är det ur ekonomisk synpunkt ofördelaktigt att bygga flerbostadshus med 2 lägenheter per våningsplan.
- Bör övervägas om inte enbart 3-våningshus vore att föredra ur flera synpunkter.
- Kan bli ekonomiskt fördelaktigare med en öst-västlig huskropp med 3 bostadsplan, flyglar åt söder och norr och med en byggnadshöjd, ca 24-25 meter över hela området.
- En sådan lösning skulle också innebära att utsikten för ovanför liggande hus påverkas marginellt. Passar även bättre till befintlig bebyggelse än aktuellt förslag.
- Den östligaste byggnaden föreslås få 8 plan med bostäder och källarplan med en höjd, 40 meter. Avstånd från byggnaden till närmast belägna villa- och radhusomt är 4,5 meter, minsta tillåtna avstånd enligt PBL.
- Avståndet till byggnaderna på dessa tomter blir 17-18 meter.
- För radhusen påverkas morgon- och förmiddagssolen samt utsikten över hamninloppet.
- En stor del av höghuset placeras på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Placeringen av byggnaden omedelbart söder om befintlig bebyggelse är oacceptabelt.
- Vid samrådsmötet sa Hans Berndtsson att tanken var att fånga upp idén med liknande byggnader som i översiktsplanen för Norra Kajen.
- I översiktsplanen finns några höghus för kontorsändamål i området närmast blivande E4, ganska långt från villa- och radhuskvarteret.
- Söder om nuvarande E4 finns byggnader med 6 plan inlagda. Dessa ligger på mark som ligger lägre än den aktuella marken.
- Kan inte förstå att det finns anledning att fundera på byggnader av denna typ i omedelbar närhet av vårt område.

Kommentar:

- *Inför utställningsskedet har en kompletterande bullerutredning utförts av Tunemal Akustik, 2012-10-12, som visar beräkningar för framtida trafikmängd och vilka åtgärder som ska regleras i detaljplanen. Se vidare kommentar under Länsstyrelsen och Trafikverket.*
- *Projektets företagsekonomiska aspekt behandlas inte detaljplanearbetet.*
- *I övrigt se samlade kommentarer nedan.*

Bengt Bergqvist, Solhöjden 18

- Har inget emot att området bebyggs, "bra att nåt händer".
- Förutsätter att husens högsta höjd följer gällande detaljplan med taknocken på maxhöjd + 27.0
- Skorstenar och ventilationsrör får sticka upp över +27.0
- Ventilationsaggregat och hissmaskinrum hålls under höjden, +27.0
- Skrämmande exempel på störande ventilationsaggregat kan ses på Skandiahuset.
- Att ventilation från hus och P-garage riktas mot norr, anser vi vara oklokt. Det medför att riktningen blir direkt mot våra uteplatser.
- Ni bör tänka om gällande den "phallossymbol" som avses smycka området med mot öster.
- Kommunen har ett stort ansvar för att området får behålla befintlig karaktär, rad- och tvåvåningshus.

- För att hitta en bättre lösning än den förslagna, efterfrågas en dialog mellan de boende och kommunen.
- Vill att redovisningen av kommunens ändrade höjdsystem tydliggörs.

Kommentar:

Se samlade kommentarer nedan.

Renée och Olle Ekblad, Solhöjden 17

- Nybebyggelsen ska utformas så att den ansluter till miljön och ej dominerar med stora huskroppar. Bra med varierande storlek på husen.
- Det föreslagna höghuset avviker helt från omgivande villabebyggelse, förstör närmiljön och utsikten för samtliga boende i området.
- Föreslagen bebyggelse ligger för nära vår tomtgräns, bör ökas.
- Höjden på bebyggelsen skall ej överstiga golvnivå på radhusen.
- Schaktning och ev sprängning skall utföras så att radhus och tomter ej utsätts för skador under byggtid eller senare.
- Marken lutar kraftigt, krävs en mur mellan radhustomterna och ny bebyggelse.

Kommentar:

Byggarbeten skall utföras så att de ej skadar omgivningen. Konstruktionen av markarbeten bestäms i samband med bygglov.

I övrigt se samlade kommentarer nedan.

Sara och Roger Olsson, Solhöjden 29.

Bevarande av utsikt

- Positivt att det byggs fina bostäder och att de planerade bostäderna har placerats så långt som möjligt från den byggnad som planeras i detaljplanen för Skandia 1. Det skapar en utsiktskorridor för boende på Solhöjden 29.
- Viktigt att byggnaderna som är placerade längst västerut är så låga som möjligt. Siktstudien har misslyckats att objektivt visa på vilket sätt planerade byggnader påverkar Solhöjden 29. Viktigt att våningarna inte blir fler på de hus som ligger närmast detaljplaneområdet för Skandia 1.

Övrigt

- Heffners herrgård är ett av de få fina trähus av det slaget som finns kvar, roligt om den byggnaden blev kvar.
- Viktigt att byggnaderna längst mot väster inte blir högre än i aktuellt förslag.
- Kommer att berövas på nog mycket utsikt.
- Förslaget bör omarbetas och sändas på nytt samråd.

Tillgång till väg från söder (Det är samma synpunkter som framfördes vid planprocessen för Skandia 1 m fl).

Kommentar:

Synpunkterna är hanterade i detaljplanen för Skandia 1 m fl, som vann laga kraft, 2012-10-19. Aktuell detaljplan förändrar inte de befintliga förhållandena i den här frågan.

- *Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.*
 - *Se ovanstående kommentar.*
 - *Nästa skede i planprocessen är Utställning. Sakägare och övriga som är berörda får besked om var och när planförslaget finns tillgängligt.*
- I övrigt se samlade kommentarer nedan.*

Ulla-Karin och Torbjörn Öhlund, Solhöjden 3

- Den storslagna utsikten och att området söder om fastigheten var markerad som park/grönområde i gällande stadsplan var de direkta anledningarna till att vi köpte fastigheten.
- Positiva till att tomten bebyggs.
- Kan inte acceptera att det byggs ett 6-våningshus rakt framför vår fastighet, som kommer att fördärva utsikten och med besvärande insyn på vår tomt.
- Höghuset ligger på den del av stadsplanen som var markerad som park/grönområde.
- Befarar att villor/radhus på Basgränd kommer att bli kontoriserade om höghuset blir verklighet.
- Anmärkningsvärt att det saknas vy/utsiktsskildringar från området som ligger närmast höghuset. Komplettering, tack.
- Bäst vore om beslut om ny infartsväg till staden tas innan beslut om ändrad stadsplan för Solhöjden 31 avgörs.

Kommentar:

- *Gällande detaljplan medger handels- och administrationsändamål, det finns ej något ändamål för park/grönområde i gällande detaljplan.*

I övrigt se samlade kommentarer nedan.

Lars Dahlqvist och Lena Karlsson, Solhöjden 10**Insyn**

- Placeringen av åtta våningshuset, 4,5 meter från tomtgräns kommer att innebära full insyn till vår bostad.

Utsikt

- All utsikt mot den inre delen av Sundsvallsfjärden, Sundsvalls inre hamn samt stenstan försvinner.

Sol/skugga

- Vår tomt kommer med största sannolikhet att ligga i skugga under merparten av dagen.

Övrigt

- Vår fastighet är av de fastigheter som drabbas mest beträffande insyn, utsikt samt skugga. Anmärkningsvärt att inte några detaljerade siktstudier har utförts. Vi kräver att dessa studier utförs och redovisas.
- Positivt att tomten, Solhöjden 31 bebyggs, men placeringen av det högsta huset är inte bara ett stort intrång för oss fastighetsägare, kommer att störa hela stadsbilden i Haga.

Kommentar:

Det höga huset har i utställningshandlingen sänkts till samma nivå som övriga nya hus i området. I övrigt se samlade kommentarer nedan.

Jan Kibe, Solhöjden 19

- Det är principiellt positivt att förtäta Sundsvalls centrala delar med bostäder.

Nybyggnationen kommer för nära den befintliga bebyggelsen

- Det närmaste huset kommer att ligga ca 13 meter från fönstren i utbyggnaden på solhöjden 19.
- Utsikt och trivsel försämras betydligt på grund av det korta avståndet.

- Pusselbiten avseende osäkerheten om huruvida Bjälkvägen blir en genomfartsgata från motorvägen till Sundsvalls centrum bör vara på plats innan man planerar ny bebyggelse. Naturligt är att befintlig motorväg även i framtiden tjänar detta syfte och att framtida bebyggelse anpassas efter detta.
- Blir Bjälkvägen en av Sundsvalls mest trafikerade gator så blir Solhöjden med nuvarande och den planerade bebyggelse från att vara ett av det mest attraktiva lägen för bostäder till ett mycket mindre attraktivt område.
- Området blir en isolerad ö mellan två tätt trafikerade gator, Skönsbergsvägen och den nya tillfartsleden till centrum.
- Vädjar till Stadsbyggnadsnämnden att noga utreda innan beslut om infartsleden till Sundsvalls centrum, vilket inte bör vara Bjälkvägen.
- Därefter kan placeringen av huskropparna i Solhöjden 31 anpassas efter nya säkra förutsättningar i den anda som framhålls i stadsvisionen, att planera för en attraktiv boendemiljö.

Det föreslagna 6-9 våningshuset är för högt och bör inte vara högre än de övriga huskropparna

- Att en av huskropparna skall vara betydligt högre än de övriga, hur rimmar det med stadsvisionen om attraktiv boendemiljö.
- Citat från samrådsmötet, "Vem vill bo i en villa med ett höghus några meter från fönstren – våra villor kommer att bli kontor i framtiden".

Sammanfattning

- Det föreliggande förslaget skall inte godkännas. Höjden på det högsta huset bör sänkas och husen bör placeras längre från den befintliga bebyggelsen.
- Beslut om hur den framtida infarten till Sundsvalls centrum skall dras är avgörande betydelse för bebyggelsen både vad gäller Solhöjden och Norra Kajen.

Kommentar:

Se samlade kommentarer nedan.

Anna Lena Pettersson, Solhöjden 5

- Är i princip nöjd med utbyggnadsplanerna i området, med reservation för punkthuset på områdets högsta punkt. Kan antalet våningar minskas alt flyttas närmare Bjälkvägen.
- Skandias utbyggnad och planerad bostadsbebyggelse kommer starkt påverka trafiken på Bjälkvägen.
- Hur kommer Bjälkvägens sträckning/bredd att påverkas, speciellt korsningen, Bjälkvägen – Trafikgatan – Basgränd.

Kommentar:

Trafiken på Bjälkvägen kommer att öka på grund av de nya bostäderna och de tillkommande kontoren. Bjälkvägen avses bland annat därför inte vara lämplig för kantstensparkering framöver. I övrigt bedöms trafiken på Bjälkvägen efter exploateringen komma att ligga på en rimlig nivå för den här typen av bostadskvarter och kontorsbebyggelse.

Sara Häggbom, Solhöjden 20

- Positivt att Solhöjden 31 bebyggs.
- Är det nödvändigt att förtäta utbyggnaden så att alla granntomter berövas sin attraktion (utsikt över Sundsvallsfjärden).

- Färre huskroppar och en aning fler gröna ytor samt en upprustad Heffners-villa vore en trevlig kontrast till de nya byggnaderna.
- Lekområdena verkar vara otillräckliga
- 6-våningshuset är helt oacceptabelt.
- Att lägga högsta huset på tomtens högsta punkt, så att det skymmer nuvarande bebyggelse och skuggar det blivande kvarteret är inte rationellt.
- Att det skulle vara i symmetri med Norra Kajen-projektet stämmer inte. Norra Kajen har planerat hus på 3, 5 och 6 våningar men höjdskillnaden mellan dessa och Basgränd är avsevärt större än höghuset på Solhöjden 31.
- Huset ligger utanför det område som får bebyggas, så det borde uteslutas eller anpassas till befintlig villabebyggelse.
- Om husen blir tre våningar skulle inga nuvarande hus beröras av skymd sikt.
- Bebyggelsen på Solhöjden 31 ligger för nära min tomtgräns.
- Behåll den gamla E4 som anslutningsväg från nya E4 in till centrala Sundsvall istället för att bygga ny väg på nästan samma ställe. Det ger några meter till det nya kvarteret.

Kommentar: Se samlade kommentarer nedan.

Samlade kommentarer för återkommande synpunkter från Privatpersoner:

FÖP Norra kajen och Bjälkvägen

Norra kajens exploatering beräknas vara helt genomförd år 2030. Det är därför svårt att idag säga hur och när Norra kajens exploatering kommer att påverka planområdet. På grund av tidsaspekten som finns angående utbyggnaden av Norra kajen har kommunen bedömt att planeringen av Solhöjden inte kan avvakta Norra kajens färdigställande. Att ändra den Fördjupade översiktsplanen för Norra kajen är inte aktuellt i dagsläget.

Framtida trafiksituation på Bjälkvägen är bland annat kopplad till utbyggnaden av Norra kajen. En del av infartstrafiken till Sundsvall kan på sikt komma att ledas via Bjälkvägen, vilken då måste byggas om för att klara detta. Infartstrafiken och Bjälkvägens utformning får då anpassas efter Solhöjdens exploatering. Därför föreslås i aktuell detaljplan att föreslagna byggnader ska byggas med en byggnadsteknik som möjliggör en ombyggnad av Bjälkvägen samt en zon mot Bjälkvägen inom vilket bullerplank får anordnas. Detta regleras som planbestämmelser.

Byggnadshöjd, solljus och siktstudier

6-våningshuset sänks till 4 våningar till utställningsskedet. Föreslagen bebyggelse har i möjligaste mån anpassats till befintlig bostadsbebyggelse både vad gäller hushöjd och utsikt.

Totalhöjden på 6-våningshuset längst åt öster ändras till utställningsskedet, så att huset får samma höjd som övriga hus i den övre raden. De övriga husens höjd ändras inte. Höjdsättningen av totalhöjden på de nya husen inklusive det tidigare 6-våningshuset utgår från radhusen norr om planområdet. Utsikten för fastigheterna på Basvägen kommer att förändras och delvis begränsas framförallt från souterrängplanen. Planförslagets indelning i punkthus och länkhushar tillkommit för att bevaka befintliga hus utsikt. Eftersom alla nya hus ligger i nivå med eller lägre än entréplanet på radhusen och de flesta angränsande villorna så kommer den nya bebyggelsen påverka solljuset endast marginellt. Av den anledningen anser kommunen att det inte behövs fler siktstudier än de som redan genomförts och som biläggs detaljplanehandlingarna.

Eftersom alla nya bus ligger i nivå med eller lägre än bottenplanet på radhusen och de flesta angränsande villorna så kommer den nya bebyggelsen påverka solljuset endast marginellt.

Karaktär och Heffners herrgård

Området bedöms få en karaktär som passar in i området – flerfamiljsbus men med en begränsad höjd och storlek.

Detaljplanen utformas så att Heffners herrgård kan vara kvar, dock har byggnaden ej säkrats i planen. För att öka möjligheterna till att behålla byggnaden, föreslås byggnadens byggrätt flera ändamål, bostäder, centrum-kontor, samlingslokaler och pensionat. Kommunens bedömning är att Heffners herrgård är ett positivt inslag i stadsbilden och att byggnaden kan få en användning som passar in i bostadsområdet och som även förbörjar områdets karaktär.

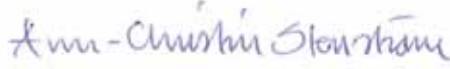
Avstånd till ny bebyggelse

De nya busen kan som närmast hamna ca 13 meter från radhusen norr om Solhöjden. Detta gäller de två närmaste möjliga bebyggelsepunkterna varifrån de nya busen sedan avlägsnar sig från radhusen och även öppningar mellan busen vidtar. Då de nya busen också i stort sett kommer att ligga i nivå med radhusens bottenplan bedömer kommunen det avståndet vara tillräckligt för en fortsatt god boendemiljö.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Ann-Christin Stenström
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

- Solbackens samfällighetsförening, ordförande Ulf Blanck, Basgränd 2 E, 856 44 Sundsvall
- Bengt Bergqvist, Basgränd 2 C, 856 44 Sundsvall
- Irja Rylander Bergqvist, Basgränd 2 C, 856 44 Sundsvall
- Renée Ekblad, Basgränd 2 D, 856 44 Sundsvall
- Olle Ekblad, Basgränd 2 D, 856 44 Sundsvall
- Sara Olsson, Skönsbergsvägen 8, 856 41 Sundsvall
- Roger Olsson, Skönsbergsvägen 8, 856 41 Sundsvall
- Ulla-Karin Öhlund, Basgränd 4, 856 44 Sundsvall
- Torbjörn Öhlund, Basgränd 4, 856 44 Sundsvall
- Lars Dahlqvist, Basgränd 6, 856 44 Sundsvall
- Lena Karlsson, Basgränd 6, 856 44 Sundsvall
- Jan Kibe, Baldershovsvägen 7, 856 43 Sundsvall
- Anna-Lena Pettersson, Basgränd 8, 856 44 Sundsvall
- Sara Häggbom, Basgränd 2 A, 856 44 Sundsvall

2012-05-14

Dnr 402-3044-12
Ert Dnr: SBN-2010-00695



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 Sundsvall

Samråd om detaljplan för Solhöjden 31, ett område norr om Bjälkvägen i Sundsvalls kommun

INLEDNING

Länsstyrelsen är generellt sett positiv till att kommunen planerar för förtätning av de centrala delarna av Sundsvall, vilket innebär korta avstånd för de boende till service, skolor, kollektivtrafik m m. Men Länsstyrelsen anser att kommunen i detta sammanhang även bör studera stadens grönstruktur och värdet av grönska inte bara för flora och fauna utan även för människors hälsa och rekreation. Stadens grönstruktur har också ett värde för dagvatteninfiltration.

Länsstyrelsen anser att rubricerat område är olämpligt för bostäder eftersom området ansluter till farligtgoodsled samt omges av gator som genererar buller i alltför hög grad. Området är som boendemiljö inte acceptabelt ur hälsa- och säkerhetsaspekt.

Länsstyrelsen anser således att detaljplanen kan påverka medborgarnas hälsa och säkerhet avseende bullerpåverkan, och närhet till farligtgoodsled så att Länsstyrelsen därför kan komma att överpröva detaljplanen enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (1987:10).

Länsstyrelsen har dessutom inte möjlighet, utifrån befintligt underlag, att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (1987:10) därför att; detaljplanen saknar redovisning av huruvida genomförande av detaljplanen kan bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken inte följs, och detaljplanen saknar även redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Den nya bebyggelsen ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet vilket medför att genomförandet inte innebär några direkta utsläpp från området. Genomförandet av detaljplanen innebär dock ett ökat dagvattenflöde. Det framgår i detaljplanen att markytan bör fördröja dagvattnet innan det leds ut till

2012-05-14

Dnr 402-3044-12

Ert Dnr: SBN-2010-00695

dagvattennätet, eftersom att befintliga ledningar kan komma att vara underdimensionerade.

Recipienten Sundsvallsfjärden riskerar att inte uppnå MKN god ekologisk potential och inte heller god kemisk potential till år 2015. Det är därför önskvärt att inte belasta recipienten med den ökade föroreningsmängd som ett dagvattenflöde direkt till recipienten kan innebära.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen ska redovisa vilka åtgärder som kan behövas för att få önskad fördröjning av flödena. Som grund för beräkningar och bedömningar bör 100-års regn användas. Föroreningarna till recipienten får inte öka i förhållande till dagens situation. Se även Länsstyrelsens text under rubriken *moränskred*. Riskerna för moränskred hänger ihop med vattenmättnaden i marken.

Om vidare utredningar visar att dagvattenledningarna måste förändras eller att andra åtgärder måste vidtas kan det bli aktuellt med villkor kring dagvattenhanteringen och det ska redovisas i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

I dagsläget går stora mängder farligt gods förbi på E4:an precis vid det planerade området. I samband med att den nya bron över Sundsvallsfjärden öppnas (just nu beräknat till oktober 2014) kommer mängderna som passerar planområdet att förändras.

Länsstyrelsen önskar att kommunen gör en bedömning om den framtida mängden av farligt gods som kommer att passera området.

I Länsstyrelsens riskpolicy anges att inom 150 meters avstånd från riskkällan så ska hänsyn tas till riskbilden för hur olika verksamheter placeras. Med utredda skyddsåtgärder kan avståndet minskas för olika verksamheter. I Sundsvalls kommuns översiktsplan anges att det rekommenderade avståndet till bostäder till 75 meter vid transportleder för farligt gods. I planförslaget handlar det om 40 meter. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa hur riskerna ska hanteras för att hålla samma risknivå som om avståndet varit 75 meter. De föreslagna åtgärderna behöver förtydligas och utredas bättre i detaljplanen.

Moränskred

I Sundsvalls kommuns arbete med att klimatanpassa kommunen har man bland annat undersökt riskerna för moränskred. Ett moränskred uppkommer i branta slänter med morän och där marken är vattenmättad efter långa perioder av regn eller snösmältning. I delstudien "Bedömning av översvämningar och skredrisker i

2012-05-14

Dnr 402-3044-12
Ert Dnr: SBN-2010-00695

samband med skyfall” från klimatanpassningsarbetet studeras vilka platser i Sundsvall som har moränmark och en sådan marklutning att moränskred kan inträffa. I det planerade området visar den delstudien att det finns risk för att ett initialscred kan inträffa.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen ska visa i utredning vilka riskerna är specifikt för moränskred. Detta bör göras, speciellt med tanke på att dagvattenhanteringen i området kommer att påverkas av planändringen. Länsstyrelsen anser att ett 100-årsregn ska ligga till grund för kommunens bedömning av riskerna.

Översvämningar

Den risk som finns för översvämningar i planområdet är främst i samband med skyfall. I det klimatanpassningsarbete som Sundsvalls kommun har gjort framgår det på sidan 7 i förhandsrapporten ”Sårbarhet vid kraftiga regn – avseende dagvattenhantering” att *”Det är rimligt att anta, att nuvarande dimensioneringsgrund inte är långsiktigt hållbar med utgångspunkt från aktuell forskning kring klimatförändringar och gjorda erfarenheter.”*. I planhandlingarna används 2-års regn som dimensionerande regn. Utifrån kommunens egna utredningar bör dimensioneringen av dagvattnet ses över för att undvika framtida översvämningar och problem med dagvattnet i området.

Länsstyrelsen anser att ett 100-årsregns ska ligga till grund för kommunens bedömning av riskerna.

Buller

Länsstyrelsen anser att Naturvårdsverkets riktvärden vid planering av nya bostäder ska följas i området vid nybyggnad av bostäder. Boverkets allmänna råd 2008:1 om buller i planering redovisar utifrån vilka grunder avsteg kan göras.

Länsstyrelsen anser att avsteg från riktvärdena inte är tillämplig i detta område. Det finns inga befintliga kvartersstrukturer eller föreslagna nya strukturer som kan ge godtagbar ljudmiljö. Länsstyrelsen ställer sig således mycket tveksam till att området planeras för bostäder.

En bullerutredning har utförts 2011. Den visar att föreslagna byggnader ger en dygnsekvivalent ljudnivå på fasaderna mot bullerutsatt sida som varierar mellan ca 55-65 dBA. Det innebär att riktvärdet vid planering av nya bostäder, på 55 dBA ekvivalentnivå utomhus kan överstigas med stor marginal.

Boverkets allmänna råd anger att avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

2012-05-14

Dnr 402-3044-12

Ert Dnr: SBN-2010-00695

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Markföroreningar

Detaljplanen anger att inför utställningsskedet ska vidare undersökningar göras och vid behov eventuella åtgärder föreslås för att marken ska kunna planeras för bostäder. Länsstyrelsen ser positivt på detta och anser att genomförandebeskrivningen ska redovisa vem som har ansvaret för eventuella åtgärder.

Länsstyrelsen vill även upplysa om att det enligt länsstyrelsens databas, EBH-stödet, har funnits en verkstadsindustri på den närliggande fastigheten Skandia 1. I den MIFO-inventering av verkstadsindustrin i Sundsvall som pågår har det dock hittills inte kommit fram några fler uppgifter om verksamheten.

Övrigt

Kulturmiljövård

Heffners förvaltarbostad finns beskriven i Sundsvalls kommuns *Översiktlig kulturmiljöinventering 1999* och är en välkänd byggnad i staden. Länsstyrelsen har i programsamrådet angett att *kommunen bör överväga att bevara Heffners förvaltarbostad då detta är den sista fysiska delen som finns kvar efter Heffners välkända sågverk*. Detta står Länsstyrelsen fast vid även vid detta samråd.

Länsstyrelsen anser vidare att ny bebyggelse inte får komma för tätt inpå förvaltarbostaden, vilket inte gynnar upplevelsen av vare sig den äldre eller den tillkommande bebyggelsen. Den äldre byggnadens stora volymer kommer bättre till sin rätt med lite mer utrymme kring sig, samtidigt som det skulle tillföra mer grönyta till området.

ÄRENDE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse i form av ett 70-tal lägenheter med parkering i garage.

Området ingår i dagsläget i detaljplan för Solbacken mm, Västra Skönsberg, fastställd av länsstyrelsen 1972-09-21. Ändamålet i denna är Ha = handels- och administrationsändamål. I den kommuntäckande översiktplanen, antagen av kommunfullmäktige 2005-12-19, sid. 121, föreslås det nu aktuella planområdet inrymma service (handel, kontor, kultur, vård mm).

Länsstyrelsen yttrade sig den 15 februari 2008 över ett program för planläggning av ett större område, där även Skandia kontorshus ingår. Den delen av

2012-05-14

Dnr 402-3044-12
Ert Dnr: SBN-2010-00695

programområdet har utarbetats i en ny detaljplan. Den 20 april 2012 beslutade Länsstyrelsen att den detaljplanen inte stred mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10).

Beslut i ärendet har fattats av avdelningschef för Näringsliv och samhällsbyggnad Eva Carron, efter föredragande av planhandläggare Åsa Björn. I ärendet har också beredskapshandläggare Martin Neldén, enhetschef för analys och åtgärder II, Hans Olofsson, för prövning och tillsyn, Mattias Entall och Frida Uebel samt miljöhandläggare Anneli Persson, deltagit.


Eva Carron
Åsa Björn
asa.bjorn@lansstyrelsen.se
0611-34 92 88

Bilaga: Miljökvalitetsnormer för vatten – En vägledning för fysisk planering i Västernorrlands län, Rapport 2012:7

Kopia via e-post till:

Deltagande
Trafikverket

Detaljplan för
Ett område norr om Bjälkvägen
Solhöjden 31, Bostäder
Haga, Sundsvalls kommun

UTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit utställt enligt ÄPBL 5:23 under tiden 7 mars – 5 april 2013.

Yttrandena har sammanfattats och kommenterats nedan.
Yttrandena finns i sin helhet att ta del av på Stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen
Trafikverket

Kommunala myndigheter och bolag

MittSverige Vatten AB
Miljökontoret
Räddningstjänsten
Kultur och fritidskontoret
Koncernstaben - Strategisk planering

Företag

TeliaSonera Skanova Access AB

Privatpersoner

Samfällighetsföreningen Solbacken
Sune och Sara Häggbom, Solhöjden 20
Hjördis och Sven Bredberg, Solhöjden 24
Åke Nilsson och Edith Andresen, Solhöjden 14
Lena Björklund, Solhöjden 11
Bengt Bergqvist, Solhöjden 18
Jan Kibe, Eva von Celsing, Lena Kibe
Renée och Olle Ekbladh, Solhöjden 17
Åsa och Mats Holmberg, Solhöjden 12

Yttranden - Heffners Herrgård.

Nils Johan Tjärnlund
Kulturarvet – Ej till salu, Tomas Fång
Lars Hillerström
Linnéa Henriksson
Signe Lidén

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Hälsa och säkerhet

Risker för ras och skred

- Det finns fortfarande oklarheter kring områdets stabilitet. Enligt den geotekniska undersökningen är jordlagrena inom området mycket svårbedömda.
- I undersökningen har även grundvattennivåerna i området mätts som visar att "För befintliga förhållanden med avlästa grundvattennivåer har marken en tillfredsställande stabilitet". I planhandlingen står det att "Områdets totalstabilitet är tillfredsställande för planerade ingrepp". Länsstyrelsen anser att planhandlingen bortser från att detta bara är för de uppmätta grundvattennivåerna.
- Kommunen ska redogöra för konsekvenser avseende ändringar i grundvattennivåer och göra bedömningar avseende planerade ingrepp. Länsstyrelsen önskar också få belyst vid vilka grundvattennivåer som stabiliteten kan bli osäker och om detta är nivåer som kan inträffa i planområdet.
- I planhandlingen framgår att området "erbjuder relativt gynnsamma grundläggningsförutsättningar för bebyggelse". Länsstyrelsen anser att kommunen ska utveckla bakgrunden för den bedömningen. Länsstyrelsens bedömning är att det inte framgår av den geotekniska undersökningen.
- Enligt undersökningens slutsats är pålning alt jordspikning inte uteslutet med hänsyn till släntstabiliteten. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med undersökningens slutsats.

Kommentar:

Ett förtydligande av den geotekniska undersökningen har gjorts av WSP enligt nedan.

I den geotekniska undersökningen, utförd av WSP 2012-11-22, reviderad 2012-11-26, har stabilitetsberäkningar gjorts. Beräkningarna har gjorts för både befintligt grundvatten (som bedömdes högre än normalt), extra högt grundvatten samt stabilitet vid schaktning för planerade hus. Alla beräkningar ligger inom gränsvärden som finns för att stabiliteten ska vara betryggande. Grundvattnet bedöms inte utgöra någon fara för stabiliteten då nivåerna kommer att sänkas eller begränsas på grund av schakt och grundläggning där dräneringar kommer att läggas, vilket ökar totalstabiliteten i området och konsekvenserna blir till det bättre.

Inför grundläggning av den nya flerbostadshusen kommer de översta/svårbedömda jordlagrena att schaktas bort till stor del. Efterföljande morän och berg som finns i området är fast och det som grundläggningen kommer att vila på.

Kompletterande borrhningar ska utföras inför detaljprojektering, då huslägen och grundläggningsnivåer är fastställda. Detta för att få bra analysvärden på moränens egenskaper

och för att kunna utföra detaljspecifika stabilitetsberäkningar främst för att beräkna hur schakten skall utföras på ett säkert sätt.

Dagvatten

- Beräkning av dagvattenmängderna har utgått ifrån standardiserade avrinningskoefficienter. En undersökning från Svenskt Vatten visar att de standarder som finns kan underskatta avrinningskoefficienterna. En högre koefficient ger en högre avrinning. Länsstyrelsen anser att en viss säkerhetsmarginal i storleken på dagvattenmagasinet kan vara lämplig att inarbeta i planen och göra en bedömning om detta.

Kommentar:

Ett förtydligande av dagvattenutredningen har gjorts av Ramböll enligt nedan.

Slutsatserna i Svenskt Vattens rapport, 2013-05, gäller sammanvägda koefficienter för olika bebyggelsetyper, tex villaområden.

I utförd dagvattenutredning av Ramböll, 2012-10-23, för planområdet har koefficienterna beräknats var en för sig och för olika typer av tak och vegetationsytor. Ytornas koefficienter enligt dagvattenutredningen har inte förändrats och beräkningarna påverkas därför inte av Svenskt Vattens rapporter, 2013-05, slutsatser.

Vad avser marginaler för att kunna begränsa maxflödet vid 10-årsregn till 40l/s så finns möjlighet att bygga större utjämningsvolymmer än de 10 m³ som krävs enligt utredningens beräkning, ställning till detta kan tas i projekteringsskedet.

Övrigt

Miljökvalitetsnormer

- Länsstyrelsen anser att handlingarna bör kompletteras med uppgifter om var mängden vatten kan/tar vägen, vid eventuell extremnederbörd och om/vilka områden utanför planområdet som i så fall berörs. Detta kan vara av betydelse för dagvattnets innehåll och transport av möjliga föroreningar till recipienten Sundsvallsfjärden och därmed eventuell påverkan på vattenmiljön och uppsatta miljökvalitetsnormer.

Kommentar:

Samråd har skett med Miljökontoret och kommunens bedömning är att föroreningsmängden i dagvattnet från planområdet bli fortsatt låg utifrån att detaljplanen föreslår utjämning/rening av flöden upp till 10-årsregn. Större flöden kommer att avledas som ytavrinning. Enligt utförd dagvattenutredning, Ramböll 2012-10-23, avrinner detta vatten mot Bjälkvägen där det kan bildas vattensamlingar. Dagvattnet kan då avledas/renas i vägdiken vid Bjälkvägen och E4 innan det rinner ut i Sundsvallsfjärden.

Farligt gods

- Risker som finns för transporter med farligt gods har hanterats på ett lämpligt sätt genom de riskreducerande åtgärderna.

Buller

- Överensstämmer med Trafikverkets yttrande, se nedan.

Kommentar:

Se kommentar till Trafikverkets yttrande.

Trafikverket*Buller*

- Avstegsfall kan accepteras då ljudnivåerna ligger mellan 60 dBA och 65 dBA ekvivalentnivå vid bostadens fasad om man kan uppnå en tyst sida, < 45dBA, i hälften av bostadsrummen. Flytten av E4-trafiken kommer att innebära en minskning av ekvivalentnivån sker med 5 dBA, vilket gör att man kan acceptera tillgång till en luddämpad sida, < 50 dBA, istället.
- Det är viktigt att möjliggöra framtida bullerskyddsåtgärder på Bjälkvägen för att upprätthålla en luddämpad sida för aktuella lägenheter om/när trafiken ökar på Bjälkvägen enligt kommunens planer.

Kommentar:*Buller*

- *En planbestämmelse tryggar att minst hälften av bostadsrummen skall vara vända mot tyst sida eller luddämpad sida.*
- *En planbestämmelse tryggar att byggnadstekniken för nya byggnader skall möjliggöra en ombyggnad av Bjälkvägen och i det sammanhanget tryggas också att utrymme finns för bullerdämpande åtgärder.*

Farligt gods

Har inga synpunkter på de riskreducerande åtgärder som föreslagits som planbestämmelse.

Kommunala myndigheter och bolag

MittSverige Vatten AB

Inga synpunkter.

Miljökontoret

- Positivt att det sker en förtätning med bostäder i centrala Sundsvall.

Föreordnad mark

- Alla senast vid inflyttning ska marken ha undersökts och sanerats.
- Den miljötekniska markundersökningen behöver kompletteras enligt det provtagningsprogram som har kommunicerats med miljökontoret med tillägg enligt miljökontorets förslag för dioxin.
- Om de ekonomiska förutsättningarna för exploateringen ska framgå behöver dessa undersökningar göras innan detaljplanen antas.
- Innan byggnation påbörjas ska markarbeten anmälas till miljökontoret.
- Planerad markanvändning samt planens intentioner för hela området måste omsättas till åtgärdsplan för den sanering som kommer att behövas göras.

Kommentar:

Utförd markundersökning ska kompletteras med provtagningar avseende olja och dioxin. Dessa provtagningar kommer att utföras i samband med bygglovprövningen. Plankartans upplysningsruta och planbeskrivning kompletteras med dessa uppgifter.

Dagvatten

- Miljökontoret ser positivt på planförslagets hantering av dagvatten.

Räddningstjänsten

- Ett förtydliganden bör göras avseende text om utrymningsvägar.
- Om det inte kommer att tillåtas öppningsbara fönster mot E4/Infartsgata norr så kan utrymning endast ske på den norra sidan av de fem länkade punkthusen. Därmed kan en räddningsväg behöva anordnas på den norra sidan av dessa hus. Alternativt kan husen behöva utformas med särskilda brandskyddande trapphus, vilket kan hanteras i bygglovsprövningen.

Kommentar:

Åtgärder för brandskydd beaktas och säkerställs i bygglovsprövningen.

Kultur- och fritidskontoret

Heffners herrgård bör skyddas med Q och alla åtgärder på huset ska ske med antikvarisk medverkan.

Kommentar:

Heffners herrgård har historiska och estetiska värden vilka kan vara positiva inslag i den nya bostadsbebyggelsen. Byggrätten i den nya detaljplanen utformas därför så att byggnaden kan vara kvar. För att ytterligare öka möjligheten att behålla byggnaden så ges byggnadens byggrätt flera ändamål än endast bostad: bostäder, centrum-kontor, samlingslokaler och pensionat. Heffners herrgård ges dock inte någon bevarandebestämmelse utifrån att den historiska miljön runt byggnaden inte har bevarats, vilket gör att byggnadens ursprungliga sammanhang inte längre finns kvar.

Koncernstaben - Strategisk planering

- Det behövs fler bostäder i Sundsvall. De planerade bostäderna vid Bjälkvägen är ett välkommet tillskott.
- Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan, inkl fördjupningar och tillägg.
- Det är viktigt att man vid utformning av bebyggelsen på Solhöjden är medveten om den framtida planerade utvecklingen på Norra Kajen.
- För detaljplan inom centrala staden finns överensstämmelse med stadsvision Sundsvall.
- Viktigt att även detta område får en god anknytning till staden vad gäller sammanhållen gång- och cykelled.

Kommentar:

- Kommunens översiktsplan från 2005 visar att pågående markanvändning avser service-handel, kontor, kultur, vård mm. I den nya översiktsplanen (ÖP) för Sundsvalls kommun, som är under arbete, ingår planområdet i utvecklingsområden för stadsutveckling utanför stadskärnan. Vilket innebär att planområdet är en del av en central stadsdel där utveckling och förtätning bedöms vara lämplig.
- Utformningen/gestaltning av bebyggelsen på Solhöjden har anpassats i möjligaste mån till omgivande bebyggelse. Norra kajens exploatering beräknas vara helt genomförd år 2030. Det är därför svårt att idag säga hur och när Norra kajens exploatering kommer att påverka planområdet och tvärtom.
- Området är redan idag väl försörjt får gång- och cykeltrafikanter.

Företag

TeliaSonera Skanova Access AB

- Har kabelanläggningar inom området och förutsätter att kabelutsättning begärs i god tid innan markarbeten påbörjas. Eventuell flytt och/eller skydd av kabelanläggning ska bekostas av exploatören.

Kommentar:

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har kompletterats med att TeliaSonera har en kabelanläggning inom planområdet. Kostnad för eventuell flytt och/eller skydd av kabelanläggningen hanteras i samband med bygglovprövningen.

Privatpersoner

Samfällighetsföreningen Solbacken

- Tidigare inlämnade synpunkter kvarstår.
- Påtalas att marken under befintligt radhusområde består troligtvis delvis av fyllnadsmassor.
- Finns tendenser till att marken mot slutningen i söder sätter sig och buskar som planterats på krönet växer några år senare längre ner i slänten.
- I radhusbebyggelsen har sprickbildningar kunnat konstaterats. Radhusområdet är inte stabilt.
- Nu planeras nybyggnation nära våra tomtgränser. Källarplanen på dessa byggnader ska ligga många meter lägre än våra tomter och på endast 4,5-5 meters avstånd från tomtgränsen.
- Lutningen vid tomtgränsen kommer att vara större än idag och därmed förvärras sättningarna i marken.
- Utrymmet mellan våra tomter och nya byggnader kan beskrivas som ett dike, ca 5-6 meter brett och ca 4 meter djupt. Diket kommer att samla mycket snö. En konsekvens av att bygga så nära den branta slänten är att det blir problem med snöröjningen.
- Nya byggnader bör förläggas längre söderut.
- För att inte stabiliteten ska försämrats, så bör en mur eller liknande förläggas i närheten av tomtgränsen till befintliga fastigheter.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

Avseende snöröjningen, det hanteras i samband med att fastigheten bebyggs. Kommunens bedömning är att detta går att lösa.

I övrigt, se samlade kommentarer nedan.

Sara och Sune Häggbom Solhöjden 20

- Ny bebyggelse ska vara lägre samt att avståndet ska vara längre mellan ny bebyggelse och de befintliga radhustomterna.
- Fördjupad översiktsplan för Norra Kajen skall ändras så att norra infarten till Sundsvall även fortsättningsvis har samma sträckning som nuvarande E4.
- Utifrån säkerhetsskäl och stora höjdskillnader mellan ny bebyggelse och befintlig radhusbebyggelse blir det nödvändigt att bygga en mur norr om de tänkta huset.
- Hur klarar man själva byggnadsarbetena utan stora skador på vår tomt.

- Det finns starka skäl att inte lägga någon byggnad så nära tomtgränsen som planförslaget visar.
- Den geotekniska markundersökningen med sättningsberäkningar som skall göras i samband med bygglovprövningen kommer att visa att byggnaden inte kan ges det läge som förutsätts i planförslaget.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

I övrigt, se samlade kommentarer nedan.

Hjördis och Sven Bredberg, Solhöjden 24

- Ny bebyggelse i 3 plan istället för 4 och 2 plan.
- Planerade balkonger norrut tas bort för att undvika ömsesidig insyn eftersom avståndet till vårt hus blir mindre än 10 meter.
- Avståndet mellan vårt hus och planerad bebyggelse utökas och att åtgärder vidtas i samband med genomförandet, så att vi ej drabbas av sättningskador och/eller skador på vår tomt(rasrisk).

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

Avseende antal våningar, så har Kommunen bedömt totalhöjden, ej antal våningar, se vidare rubriken, Byggnadshöjd, under samlade kommentarer nedan.

Avseende balkongers läge, regleras ej i detaljplanen, prövas i samband med bygglovprövningen. I övrigt, se samlade kommentarer nedan.

Edith Andresen och Åke Nilsson, Solhöjden 14

- Ny bebyggelse i 3 plan istället för 4 och 2 plan.
 - *Se ovanstående kommentar.*
- Fördjupad översiktsplan för Norra Kajen ändras så att norra infarten till Sundsvall även fortsättningsvis har samma sträckning som nuvarande E4.
- Det finns sprickbildningar i radhusbebyggelsen som indikerar att radhusen inte står stabilt.
- Den nya bebyggelsen kommer för nära radhusbebyggelsen som kan ge ökad risk för den instabilitet som redan finns i slänten.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

I övrigt, se samlade kommentarer nedan.

Lena Björklund, Solhöjden 11

- Delar framförda synpunkter från Solbackens Samfällighetsförening.
- Husens höjd skall hålla en jämn linje, max 3 våningar. I rådande förslag kommer vi att hamna bakom en 4-våningskloss med kraftigt försämrad utsikt.
 - *Se ovanstående kommentar.*
- Husen bör placeras på längre avstånd från oss.
- Infarten bör förläggas till mark för nuvarande E4.
- Nybyggnationen kommer att utsätta vår fastighet för försämrad stabilitet avseende uteplats och begynnande sprickbildning som fastigheten redan uppvisar.

- Förlägg nybyggnationerna längre söderut samt bygg en stabiliserande mur i närheten av våra tomtgränser.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred. I övrigt se samlade kommentarer nedan.

Bengt Bergqvist, Solhöjden 18

- Det enda positiva, är att "skyskrapan" är borttagen, ett klokt beslut.
- Synpunkter från skrivelse, 14 maj 2012, kvarstår.
- Utluftningsanordningar ska ej lokaliseras mot norr. Kommer att mynna ut några meter från vår uteplats.
- Ventilationsaggregat och hisschakt kommer att placeras på taket över den antagna höjden, +27.00 (gamla höjdsystemet).
- Det finns nya moderna hissar som ej behöver höga hisschakt/maskinrum på tak.
- Med en annan placering av husen kan man anordna ingångar till 4 våningshusen från en lokalgata norr om husen, då har man bara en enkel trapp upp till den övre våningen. Det går även att anordna med en loftgångsentré till vån 4.
- Det är fel måttangivelse till vårt hus. Det är kortare avstånd än vad som anges.
- Redovisas nya och gamla hus i olika höjdsystem?
- Håll takhöjderna till max, räknat från väster, +26.0, 26.5, 27.0, 27.0 samt 27.0
- Om det byggs så, samt inga "små friggebodar och skorstenar" på taken, så har ni framgång i planarbetet.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

*Avseende utluftningsanordningar, regleras ej i detaljplanen, det kommer att hanteras i samband med bygglovprövningen. Det är byggnadernas luftintag/tilluft som ska placeras mot norr vilket regleras som en planbestämmelse, **b**.*

Avseende olika höjdsystem, alla uppgifter redovisas i det nya höjdsystemet, RH2000.

I övrigt se samlade kommentarer nedan.

Jan Kibe, Eva von Celsing, Lena Kibe

- Vi ställer oss helt bakom Sune och Sara Häggboms skrivelse, 2013-03-18, kring farhågor om rasrisk då hus planeras att byggas så nära befintliga radhus.
- Oroade över att nybyggnationernas höjd, utsikten från vårt radhus skymms.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

I övrigt, se samlade kommentarer nedan.

Renée och Olle Ekbladh, Solhöjden 17

- Rasrisk i slänten mot Solhöjden 31. Rasrisken måste förhindras, troligen krävs en mur mellan tomterna.
- De tre östliga 4 våningshusen ligger på minimiavstånd från tomtgräns, avståndet ökas till minst 7 meter.
- Schaktning och ev sprängning skall utföras så att radhustomter och radhus ej skadas. Besiktning av tomter och radhus skall ske före och efter byggåtgärder. Byggherren på Solhöjden 31 skall vara ansvarig och ersätta/åtgärda skador.

- Infarten till Sundsvall norrifrån skall även i fortsättningen ligga där nuvarande E4 går.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

I övrigt, se samlade kommentarer nedan.

Åsa och Mats Holmberg, Solhöjden 1

- Solbackens Samfällighetsförening och dess medlemmar har tidigare yttrat sig över liknande förslag. Dessa synpunkter kvarstår och skall beaktas vid det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Kommentar:

Avseende markens stabilitet, se vidare kommentar till Länsstyrelsens yttrande under rubriken, Risker för ras och skred.

I övrigt, se samlade kommentarer nedan.

Samlade kommentarer för återkommande synpunkter från privatpersoner:**FÖP Norra kajen och Bjälkvägen**

Norra kajens exploatering beräknas vara helt genomförd år 2030. Det är därför svårt att idag säga hur och när Norra kajens exploatering kommer att påverka planområdet. På grund av tidsaspekten som finns angående utbyggnaden av Norra kajen har kommunen bedömt att planeringen av Solhöjden inte kan avvakta Norra kajens färdigställande. Att ändra den Fördjupade översiktsplanen för Norra kajen är inte aktuellt i dagsläget.

Framtida trafiksituation på Bjälkvägen är bland annat kopplad till utbyggnaden av Norra kajen. En del av infartstrafiken till Sundsvall kan på sikt komma att ledas via Bjälkvägen, vilken då måste byggas om för att klara detta. Infartstrafiken och Bjälkvägens utformning får då anpassas efter Solhöjdens exploatering. Därför föreslås i aktuell detaljplan att föreslagna byggnader ska byggas med en byggnadsteknik som möjliggör en ombyggnad av Bjälkvägen samt en zon mot Bjälkvägen inom vilket bullerplank får anordnas. Detta regleras som planbestämmelser.

Byggnadshöjd, solljus och siktstudier

6-våningshuset sänks till 4 våningar till utställningsskedet. Föreslagen bebyggelse har i möjligaste mån anpassats till befintlig bostadsbebyggelse både vad gäller hushöjd och utsikt. Totalhöjden på 6-våningshuset längst åt öster ändras till utställningsskedet, så att huset får samma höjd som övriga hus i den övre raden. De övriga husens höjd ändras inte. Totalhöjd innebär att ingen del får vara högre än den angivna höjden dock får mindre avsteg ske i form av skorstenar och hisstop ej högre än 1,5 meter. Detta regleras som en planbestämmelse.

Höjdsättningen av totalhöjden på de nya husen inklusive det tidigare 6-våningshuset utgår från radhusen norr om planområdet. Utsikten för fastigheterna på Basvägen kommer att förändras och delvis begränsas framförallt från souterrängplanen. Planförslagets indelning i punkthus och länthus har tillkommit för att bevaka befintliga hus utsikt. Eftersom alla nya hus ligger i nivå med eller lägre än entréplanet på radhusen och de flesta angränsande villorna så kommer utsikten för befintlig bebyggelse begränsas men inte försvinna. Kommunen bedömer att stor del av dagens utsikt kommer att finnas kvar.

Av den anledningen anser kommunen att det inte behövs fler siktstudier än de som redan genomförts och som biläggs detaljplanehandlingarna.

Eftersom alla nya hus ligger i nivå med eller lägre än bottenplanet på radhusen och de flesta angränsande villorna så kommer den nya bebyggelsen påverka solljuset endast marginellt.

Karaktär och Heffners herrgård

Området bedöms få en karaktär som passar in i området – flerfamiljshus men med en begränsad höjd och storlek.

Detaljplanen utformas så att Heffners herrgård kan vara kvar, dock har byggnaden ej säkrats i planen. För att öka möjligheterna till att behålla byggnaden, föreslås byggnadens byggrätt flera ändamål, bostäder, centrum-kontor, samlingslokaler och pensionat. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Heffners herrgård är ett positivt inslag i stadsbilden och att byggnaden kan få en användning som passar in i bostadsområdet och som även förhöjer områdets karaktär.

Avstånd till ny bebyggelse

De nya husen kan som närmast hamna ca 13 meter från radhusen norr om Solhöjden. Detta gäller de två närmaste möjliga bebyggelsepunkterna varifrån de nya husen sedan avlägsnar sig från radhusen och även öppningar mellan husen vidtar. Då de nya husen också i stort sett kommer att ligga i nivå med radhusens bottenplan bedömer kommunen det avståndet vara tillräckligt för en fortsatt god boendemiljö.

Yttranden - Heffners Herrgård.

Nils Johan Tjärnlund

Yttrandet inleds med en beskrivning av Heffners herrgårds historia.

- Yrkar om att det införs tvingande bestämmelser för herrgårdens bevarande, en q-märkning i detaljplanen.
- Att Sundsvalls museum får i uppdrag att tillsammans med Länsstyrelsen utarbeta en plan för herrgårdens restaurering på byggnadsvårdsmässigt sätt.
- Även ett förslag på hur herrgården kan ges en ny funktion, som kvartersrestaurang, kafé med konstupställningar, konferenslokal, stadsdelsmuseum eller bostäder.
- Den omgivande bebyggelsen utformas på ett sätt som harmonierar med herrgårdens utformning. Byggnaden skall omges av en lummig trädgård. Ny bebyggelse bör läggas på avstånd och utformas med en volym som respekterar herrgårdens dimensioner.
- Trädgårdens utformning bör om möjligt utgå från ursprungsmiljön år 1888 eller utgå från hur trädgårdar av denna typ generellt sett anlades vid motsvarande tidpunkt. Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp kan utgöra en remissinstans för hur trädgård och planteringar skall kunna anläggas på bästa tänkbara sätt.

Kommentar:

Heffners herrgård har historiska och estetiska värden vilka kan vara positiva inslag i den nya bostadsbebyggelsen. Byggrätten i den nya detaljplanen utformas därför så att byggnaden kan vara kvar. För att ytterligare öka möjligheten att behålla byggnaden så ges byggnadens byggrätt flera ändamål än endast bostad: bostäder, centrum-kontor, samlingslokaler och pensionat. Heffners herrgård ges dock inte någon bevarandebestämmelse utifrån att den historiska miljön runt byggnaden inte har bevarats, vilket gör att byggnadens ursprungliga sammanhang inte längre finns kvar.

Kulturarvet – Ej till salu, Tomas Fång

- Planen håller öppet för rivning av den kulturhistoriskt högt bevarandevärda Heffners Herrgård. En rivning kan inte accepeteras. I en ny plan får utrymme inte medges för något sådant.
- Herrgårdens tomt är en viktig del av fastighetens kulturhistoriska värde och måste bevaras. Herrgårdar ingår aldrig i tät bostadsbebyggelse.
- Den enda acceptabla nödlösningen är en flytt av herrgården. Det ska då ske till långsiktigt lämplig plats där dess värden kan tillvaratas fullt ut. Stor tomt, park är då en förutsättning. Flytten ska ske enligt antikvariskt vedertagna former. Gestaltningen får inte förvanskas och skicket försämras på huset vid en flytt.

Kommentar: Se ovanstående kommentar.

Lars Hillerström

- Heffners Herrgård har inte fått en rimlig behandling i detaljplaneförslaget. Med tanke på vikten av att behålla viktiga delar av Sundsvalls kulturhistoria i den bebyggda miljön har tillräckliga hänsyn inte tagits till värdet av att bevara Heffners Herrgård. Det är viktigt att de återstående resterna från Sundsvalls sågverksepok får finnas kvar i både i namn och byggnader. Det räcker inte att bara hänvisa till den bevarade Stenstan i alla sammanhang.
- Det måste införas en tvingande bestämmelse i detaljplaneförslaget så att Heffners Herrgård kan finnas kvar.
- Det är rimligt att kräva att ett så stort fastighetsföretag som Norrviden/Diös ska kunna åläggas betydande kostnader för att göra det som behövs för att fastigheten ska rustas och bevaras i gott skick.
- Planen ändras inför beslut om antagande så att framtiden för Heffners Herrgård säkras genom någon form av kulturmärkning på plankartan. Kommunen måste kunna ställa tvingande krav på stora fastighetsföretag att ta ett ansvar för kulturhistoriska miljöer när exploatering av stora områden sker.

Kommentar: Se ovanstående kommentar.

Linnéa Henriksson

- Protesterar mot att Heffners herrgård kan komma att rivas. Det behövs fler lägenheter i Sundsvall, men det bör inte ske på bekostnad av stadens byggnadskulturarv som exempel Heffners herrgård och villorna i Petersvik.
- Mycket av städers historia revs under 60-talet. Det lilla som finns kvar bör bevaras och ny bebyggelse anpassas till miljön. I Härnösand har Östanbäcken bevarats, i Gävle finns Gamla Gefle och Sverige fängelsemuseum, i Stockholm Gamla stan etc. Gamla miljöer bidrar både till trevnadskänslan i ett samhälle och till fler turistbesök.

Kommentar: Se ovanstående kommentar.

Signe Lidén

- Lyssna på de remissinstanser som förordar ett bevarande och restaurerande av Heffners herrgård.
- Många liknande byggnader är borta – och flera av de bevarande är uppskattade besöks- och turistmål. Till exempel Nickebo, Härnösand, Svartviks herrgård och Konditori Lyrn, Mälarhöjden, Stockholm samt restaurerade pärlor som havsbaden Ribersborg och Saltsjöbaden.

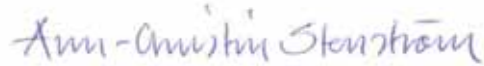
- I många europeiska städer är det kombinationen av nytt och gammalt som är tillalande. Precis som vi nu betraktar delar av sextiotalets rivnings- och betongheters kommer vi snart att se på den här tiden om beslutsfattarna i Sundsvalls kommun river pärlor som Heffners herrgård och träpatronsvillorna i Petersvik.
- Det kostar pengar att få herrgården i bra skick, men är det inte på sikt dyrare att gå fram som Sundsvall har gjort de senaste tio åren. Både nya fryshuset och PRV:s kåk i hamnen är styggelser och ett hån mot det som stadens kustnära läge skulle kunna erbjuda.
- Tänk om, tänk rätt för kommuninvånarna, turisterna och oss potentiella återvändare.

Kommentar: Se ovanstående kommentar.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



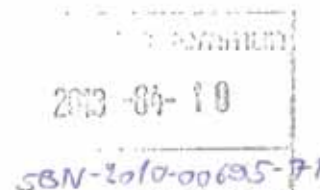
Ann-Christin Stenström
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

- Solbackens samfällighetsförening, ordförande Ulf Blanck, Basgränd 2 E, 856 44 Sundsvall
- Irja Rylander Bergqvist och Bengt Bergqvist, Basgränd 2 C, 856 44 Sundsvall
- Renée Ekblad och Olle Ekblad, Basgränd 2 D, 856 44 Sundsvall
- Sara Olsson och Roger Olsson, Skönsbergsvägen 8, 856 41 Sundsvall
- Ulla-Karin Öhlund och Torbjörn Öhlund, Basgränd 4, 856 44 Sundsvall
- Lena Karlsson och Lars Dahlqvist, Basgränd 6, 856 44 Sundsvall
- Jan Kibe, Baldershovsvägen 7, 856 43 Sundsvall
- Anna-Lena Pettersson, Basgränd 8, 856 44 Sundsvall
- Sara och Sune Häggbom, Basgränd 2 A, 856 44 Sundsvall
- Lena Björklund, Basgränd 2 K, 856 44 Sundsvall
- Edith Andresen och Åke Nilsson, Basgränd 2 G, 856 44 Sundsvall
- Hjördis och Sven Bredberg, Basgränd 2 O, 856 44 Sundsvall
- Eva von Celsing, Hvarsta Gård, 635 13 Eskilstuna
- Lena Kibe, Källvägen 15, 856 51 Sundsvall
- Åsa och Mats Holmberg, Basgränd 2 I, 856 44 Sundsvall
- Nils Johan Tjärnlund, e-post nilsjohan.tjarnlund@gmail.com
- Kulturarvet – Ej till salu, c/o Tomas Fång, Högalidsgatan 42 A, 117 30 Stockholm
- Lars Hillerström, Granbacken 34, 856 34 Sundsvall
- Linnéa Henriksson, e-post linnea.henriksson@gmail.com
- Signe Lidén, Rushållarvägen 149, 128 44 Bagarmossen



Utställning av detaljplan för ett område norr om Bjälkvägen, Solhöjden 31, Bostäder Haga, Sundsvalls kommun

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

Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (1987:10).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Risker för ras och skred

En fördjupad geoteknisk undersökning har genomförts sedan samrådsskedet. Den geotekniska undersökningen klargör flera faktorer kring områdets stabilitet men lyfter även fram flera svårigheter.

Följande påståenden och slutsatser i planhandlingarna och i den geotekniska undersökningen innebära således att det ur ett olycksperspektiv fortfarande finns oklarheter.

Vid den geotekniska undersökningen har jordarterna i området kartlagts, men det nämns även att "Jordlagrena inom området är mycket svårbedömda. Troligen har både schaktnings- och fyllningsarbeten utförts inom området. Utförda sonderingar är därför svårtolkade vad avser jordlagarsförhållanden som lagerföljd och dess fasthet."

I undersökningen har även grundvattennivåerna i området mätts och utifrån dessa mätningar tillsammans med jordartskartläggningen görs beräkningar som visar att "För befintliga förhållanden med avlästa grundvattennivåer har marken en tillfredställande stabilitet."

I planhandlingen står det däremot "Områdets totalstabilitet är tillfredställande för planerade ingrepp." Skillnaden här, som länsstyrelsen uppfattar det, är att planhandlingen bortser från att detta bara är för de uppmätta grundvattennivåerna.

2013-04-04

Dnr. 402-1865-13
Ert Dnr. SBN-2010-00695

Med anledning av ovan anser länsstyrelsen att kommunen ska redogöra för konsekvenser avseende ändringar i grundvattennivåer och göra bedömningar avseende planerade ingrepp. Länsstyrelsen önskar också få belyst vid vilka grundvattennivåer som stabiliteten kan bli osäker och om detta är nivåer som överhuvudtaget kan inträffa i planområdet.

I planhandlingen framgår också att området "erbjuder relativt gynnsamma grundläggningsförutsättningar för bebyggelse". Länsstyrelsen anser att kommunen ska utveckla bakgrunden till den bedömningen. Detta eftersom det, vad länsstyrelsen kan bedöma, inte tydligt framgår av den geotekniska undersökningen.

I undersökningens slutsats sägs även "Pålning alt. jordspikning är inte uteslutet med hänsyn till släntstabiliteten beroende på husens laster och storlek på schaktningreppen i slänterna. [...] Eftersom jordlagersförhållandena är så varierande inom området skall kompletterande undersökningar utföras på varje objekt. Undersökningen skall då klarlägga jordlagerföljder och jordparametrar som hållfasthet och sättningsegenskaper för varje objekt."

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med undersökningens slutsats om att pålning och jordspikning inte kan uteslutas.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen är utredd mer noggrant jämfört med samrådshandlingen. Numera är även en planbestämmelse införd om fördröjning av dagvatten. Vid beräkningarna av dagvattenmängderna har konsulten utgått från de standardiserade avrinningskoefficienter som finns och beräknat hur stora mängder vatten som måste avledas i förhållande till Mitt-Sverige Vattens krav. En undersökning från Svenskt Vatten visar att de standarder som finns kan underskatta avrinningskoefficienterna¹. En högre koefficient ger en högre avrinning. Därigenom kan, enligt länsstyrelsen, en viss säkerhetsmarginal i storleken på dagvattenmagsinet vara lämplig att inarbeta i planen och en bedömning göras.

Övrigt

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att handlingarna bör kompletteras med uppgifter om var mängden vatten kan/ tar vägen, vid eventuell extremnederbörd, och om/vilka områden utanför planområdet som i så fall berörs. Detta kan vara av betydelse för dagvattnets innehåll och transport av möjliga föroreningar till recipienten Sundsvallsfjärden och därmed eventuell påverkan på vattenmiljön och uppsatta miljökvalitetsnormer.

¹ Utvärdering av Svenskt Vattens rekommenderade sammanvägda avrinningskoefficienter, sid 29, http://vav.griffel.net/filer/SVU-rapport_2013-05.pdf

2013-04-04

Dnr. 402-1865-13
Ert Dnr. SBN-2010-00695*Farligt gods*

Länsstyrelsen finner att de risker som finns med transporterna av farligt gods hanteras på ett lämpligt sätt genom de riskreducerande åtgärderna.

Buller

Länsstyrelsen anser i likhet med Trafikverket att avstegsfall då ljudnivåerna ligger mellan 60 dBA och 65 dBA ekvivalentnivå (vid bostadens fasad) bara ska accepteras om man kan uppnå en tyst sida (< 45 dBA) i hälften av bostadsrummen. I detta fall kommer flytten av E4-trafiken innebära att en minskning av ekvivalentnivån sker med 5 dBA inom en snar framtid, vilket gör att man kan acceptera tillgång till en luddämpad sida (<50 dBA) istället.

Det är dock viktigt att möjliggöra framtida bullerskyddsåtgärder på Bjälkvägen för att upprätthålla en luddämpad sida för aktuella lägenheter om/när trafiken ökar på Bjälkvägen enligt kommunens planer.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse i flerfamiljshus och parkering i överbyggt garage.

Området ingår i dagsläget i detaljplan för Solbacken mm, Västra Skönsberg, fastställd av länsstyrelsen den 21 september. Ändamålet i den planen anger handels- och administrationsändamål. I den kommuntäckande översiktplanen, antagen av kommunfullmäktige 2005 föreslås det nu aktuella planområdet inrymma service (handel, kontor, kultur, vård mm).

Länsstyrelsen yttrade sig den 15 februari 2008 över ett program för planläggning av ett större område, där även brevidliggande Skandia kontorshus ingår. Programområdet uppdelades i två detaljplaner, av kommunen, varav möjlighet till utbyggnad av Skandia kontorshus redan behandlats i en planprocess och antagits av kommunen.

Länsstyrelsen har den 14 maj 2012 yttrat följande synpunkter på den rubricerade detaljplanen inom programområdet;

Länsstyrelsen är generellt sett positiv till att kommunen planerar för förtätning av de centrala delarna av Sundsvall, vilket innebär korta avstånd för de boende till service, skolor, kollektivtrafik m.m. Men Länsstyrelsen anser att kommunen i detta sammanhang även bör studera stadens grönstruktur och värdet av grönska inte bara för flora och fauna utan även för människors hälsa och rekreation. Stadens grönstruktur har också ett värde för dagvatteninfiltration.

Det är stora svårigheter med bostäder i nära anslutning till farligt godsled och höga bullernivåer med tanke på hälsa- och säkerhetsaspekter. Kommunen bör komplettera detaljplanen med bedömning av eventuella åtgärder. Detaljplanen saknar även redovisning av huruvida genomförande av detaljplanen kan bidra till att

2013-04-04

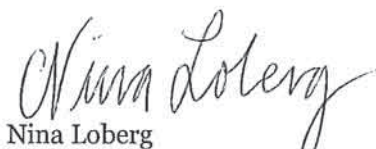
Dnr. 402-1865-13
Ert Dnr. SBN-2010-00695

saknar även redovisning av huruvida genomförande av detaljplanen kan bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken inte följs. Vidare saknas redovisning av detaljplanens påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning m.m.

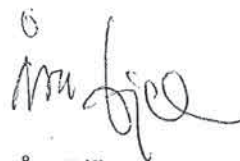
För att länsstyrelsen ska kunna göra bedömning ska detaljplanen kompletteras i ovan aspekter till utställningsskedet.

Sundsvalls kommun har nu upprättat utställningshandlingar av rubricerad detaljplan bl.a. för länsstyrelsens yttrande.

I ärendet har också beredskapshandläggare Martin Neldén och Sara Jonsson, prövning och tillsyn samt Frida Uebel, miljöskydd, deltagit.



Nina Loberg
Enhetschef för samhällsplanering



Åsa Björn
asa.bjorn@lansstyrelsen.se
0611-34 92 88

Kopia via e-post:

Deltagande
Trafikverket

Detaljplan för

Ett område norr om Bjälkvägen

Solhöjden 31, Bostäder

Haga, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Länstrafiken, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, 851 87 SUNDSVALL
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
SWEDAVIA AB, Sundsvall Härnösand, Airport, 861 83 TIMRÅ
LUFTFARTSVERKET, Produkter & Tjänster, 601 79 NORRKÖPING
TRANSPORTSTYRELSEN, Luftfartsavdelningen, 60173 NORRKÖPING
Norra Kajen Exploatering AB, Christer Ersson, Heffnersvägen 1,
856 33 SUNDSVALL
Solbackens Samfällighetsförening / Ulf Blanck, Basgränd 2 E,
856 44 SUNDSVALL
Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Koncernstaben
Näringslivsbolaget
Barn- och utbildningskontoret
Socialtjänsten
Lantmäterikontoret
Kultur&Fritid
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- GIS- och kartavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
- strategisk planering
MittSverige Vatten AB
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- servanet
REKO Sundsvall
Medelpads Räddningstjänstförbund
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FF-12-6

Reviderad 2012-03-06
2013-01-29

Fastighetsförteckning till detaljplan för **Ett område norr om Bjälkvägen**,
Solhöjden 31, bostäder, Haga, Sundsvalls kommun.
Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2012-04-10. Ändrad 2013-01-29.

Avdelning A Fastigheter:

Fastighet:

Ägare och adress:

Inom planområdet

SOLHÖJDEN 31

NORRVIDDEN NORRLAND AB
C/O DIÖS FASTIGHETER AB
BOX 188
831 22 ÖSTERSUND

Utom planområdet

BAGAREN 13

NORDSTRÖM, KERSTIN MARGARETA
SKÖNSBERG SVÄGEN 16
856 41 SUNDSVALL

BAGAREN 14

MOHAMMAD, BERIVAN
SKÖNSBERG SVÄGEN 18
856 41 SUNDSVALL

BAGAREN 14

STRÖMBÄCK, JARL JESPER
SKÖNSBERG SVÄGEN 18
856 41 SUNDSVALL

BAGAREN 15

FRENELL, KARIN IRENE
SKÖNSBERG SVÄGEN 20
856 41 SUNDSVALL

FÖRVALTAREN 12

BRF FÖRVALTAREN
ORDF ÅKE PERSSON VINKELGATAN 5
856 41 SUNDSVALL

FÖRVALTAREN 13

SVENSKA CELLULOSA AB
C/O SCA SKOG FASTIGHETER
851 88 SUNDSVALL

HAGA 2:1

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGS-
AVDELNINGEN
851 85 SUNDSVALL

LÄXAN 8	BRF LÄXAN BRAGEGATAN 3 856 41 SUNDSVALL
SKANDIA 1	FASTIGHETSAKTIEBOLAGET NORRPORTEN BOX 225 851 04 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 3	ÖHLUND,INGER ULLA-KARIN BASGRÄND 4 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 3	ÖHLUND,ÖSTEN TORBJÖRN BASGRÄND 4 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 5	PETTERSSON,ANNA HELENA (ANNA-LENA) BASGRÄND 8 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 6	AFREM,SAOUR BARSOM BJÄLKVÄGEN 19 856 41 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 6	NASSIR,AHLAM BOTROS BJÄLKVÄGEN 19 856 41 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 10	DAHLQVIST, LARS OLOV BASGRÄND 6 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 10	KARLSSON, LENA MARIA BASGRÄND 6 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 11	BJÖRKLUND,LENA BASGRÄND 2 K 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 12	HOLMBERG,MATS BASGRÄND 2 I 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 12	HOLMBERG,ÅSA BASGRÄND 2 I 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 13	BERGKVIST,TORBJÖRN BASGRÄND 2 H 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 14	ANDRESEN,EDITH ELIZABETH BASGRÄND 2 G 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 14	NILSSON,HANS ÅKE BASGRÄND 2 G 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 15	ERIKSSON,KARIN GUNILLA BASGRÄND 2 F 856 44 SUNDSVALL

SOLHÖJDEN 16	BLANCK,ULF RICHARD BASGRÄND 2 E 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 16	LIPKIN-BLANCK,ULLA ELISABET BASGRÄND 2 E 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 17	EKBLAD,OLLE BASGRÄND 2 D 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 17	EKBLAD,RENEÉ BASGRÄND 2 D 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 18	BERGQVIST,BENGT BASGRÄND 2 C 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 18	RYLANDER BERGKVIST,IRJA KRISTINA E BASGRÄND 2 C 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 19	KIBE,JAN BALDERSHOVSVÄGEN 7 856 43 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 19	KIBE,LENA KÄLLVÄGEN 15 856 51 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 19	VON CELSING,EVA HVARSTA GÅRD 635 13 ESKILSTUNA
SOLHÖJDEN 20	HÄGGBOM,SARA BASGRÄND 2 A 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 20	HÄGGBOM,SUNE BIRGER BASGRÄND 2 A 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 23	MEURLING NORBÄCK,I G MARGARETHA BASGRÄND 2 P 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 24	BREDBERG,HJÖRDIS ANITA BASGRÄND 2 O 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 25	GUSTAFSSON,BERT BASGRÄND 2 N 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 26	TAMMI,MARKKU TAPIO BASGRÄND 2 M 856 44 SUNDSVALL

SOLHÖJDEN 27	VALLGREN,GÖRAN BASGRÄND 2 L 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 27	VALLGREN,SIGRID MARIA dödsbo C/O GÖRAN VALLGREN BASGRÄND 2 L 856 44 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 29	OLSSON,PER ERIK ROGER SKÖNSBERG SVÄGEN 8 LGH 1101 856 41 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 29	OLSSON,SARA MARIA SKÖNSBERG SVÄGEN 8 LGH 1101 856 41 SUNDSVALL
SOLHÖJDEN 30	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGS AVDELNINGEN 851 85 SUNDSVALL
SPELMANNEN 1	MITTHEM AB BOX 90 851 02 SUNDSVALL
VÄNNEN 2	RAINELLI,ANNIKA FREDRIKSBERGSGATAN 4 856 41 SUNDSVALL
VÄNNEN 2	RAINELLI,VINCENYO FREDRIKSBERGSGATAN 4 856 41 SUNDSVALL
VÄNNEN 9	VESTIN,ANNE MARIA WALLERSTEDTSGATAN 5 LGH 1102 856 41 SUNDSVALL
VÄNNEN 10	MOLÉN,PER-RICHARD WALLERSTEDTSGATAN 3 LGH 1001 856 41 SUNDSVALL
VÄNNEN 10	MOLÉN,ULLA MARGARETA WALLERSTEDTSGATAN 3 LGH 1001 856 41 SUNDSVALL
VÄNNEN 12	BRF FREDRIKSBERG NR 1 SBC BOX 226 851 04 SUNDSVALL
VÄNNEN 13	MÅRTENSSON,NISAKORN FREDRIKSBERGSGATAN 2 LGH 1001 856 41 SUNDSVALL
VÄXLAREN 6	RYFA,ALEXANDER ZBIGNIEW VÄSTERGATAN 6 856 41 SUNDSVALL
VÄXLAREN 6	RYFA,ELISABETH KRISTINA VÄSTERGATAN 6 856 41 SUNDSVALL

VÄXLAREN 8	ERIKSSON,NILS FREDRIK FREDRIKSBERGSGATAN 3 856 41 SUNDSVALL
VÄXLAREN 8	LEDIN,ANN VICTORIA FREDRIKSBERGSGATAN 3 856 41 SUNDSVALL
VÄXLAREN 10	JONSSON,MARIANN ELISABET FREDRIKSBERGSGATAN 1 856 41 SUNDSVALL
VÄXLAREN 11	WIKNER,HÅKAN FREDRIKSBERGSGATAN 3 A 856 41 SUNDSVALL

Avdelning B Samfälligheter

Utom planområdet

Solhöjden s:1, gemensamhetstomt tillkommen vid fastighetsreglering akt 2281K-2313SKÖ.

Deläggande fastigheter:
Solhöjden 11-20 och
23-27

Ägare:
se avdelning A

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Inga rättigheter har redovisats i förteckningen.

LANTMÄTERIKONTORET



Ingrid Norman
kartingenjör

