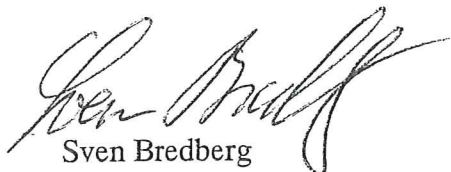


Tid Kl. 13.00-21.45
Ajourneringar Kl. 14.40-15.05, 17.20-17.25, 19.00-19.05 samt 20.50-21.15
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Voteringsresultat enligt bilagorna 2-4
Sekreterare Christel Öhgren
Justeras 2011-06-23

Underskrifter


Rodney Engström
ordförande


Christel Öhgren
sekreterare


Sven Bredberg
Justerare


Bodil Hansson
Justerare

Protokollet omfattar §§ 182-222

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2011-06-20	Justeringsdatum 2011-06-23	Anslagsdatum 2011-06-23
Anslaget tas ned tidigast 2011-07-18	Överklagandetid 2011-06-23 - 2011-07-14	
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		

ANKOM

2011-06-23

Kommunreceptionen

Ordförandens sign

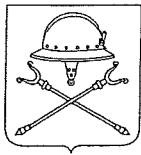
Justerandes sign

Justerandes sign

Sekreterares sign

Utdragsbestyrkande





KS-2011-00371

§ 192 Detaljplan för Norra Kajen

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- att** anta detaljplanen för Norra Kajen, detaljplan 1B, för del av Skönsberg 1:5 m.fl.
- att** stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i planområdets kommande utveckling i samråd med exploatör(er) tillgängliggöra hela strandlinjen enligt de intentioner kommunfullmäktige gav uttryck för vid antagandet av den fördjupade översiktsplanen,
- att** offentliggöra särskild sammanställning för miljökonsekvensbeskrivning, MKB,
- att** innan bygglov beviljas inom planområdet ska kommunfullmäktige informeras.

Bakgrund

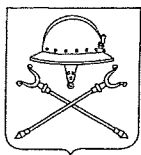
Syftet med detaljplan 1B är att pröva möjligheten att uppföra ett antal kvarter som är en del av en ny stadsdel innehållande bland annat bostäder, kommersiella lokaler, förskola och kontor. Utöver detta är avsikten att till skapa en stadsdelspark, kajstråk, båthamn, gator, samt gång- och cykelstråk. Etappen 1B avses innehålla cirka 600 lägenheter.

Överläggning

Erland Solander (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag med tillägg av följande två att-satser:

att stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i planområdets kommande utveckling i samråd med exploatör(er) tillgängliggöra hela strandlinjen enligt de intentioner kommunfullmäktige gav uttryck för vid antagandet av den fördjupade översiktsplanen

att offentliggöra särskild sammanställning för miljökonsekvensbeskrivning, MKB



Leif Nilsson (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag samt till Erland Solanders tilläggsatt-satser. Han yrkar även på följande tilläggsatt-sats:
att innan bygglov beviljas inom planområdet ska kommunfullmäktige informeras

Kim G Ottosson (V) och Ingrid Möller (MP) yrkar bifall till Erland Solanders och Leif Nilssons yrkanden.

Erland Solander (M) yrkar bifall till Leif Nilssons tilläggsatt-sats.

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, detta blir också kommunfullmäktiges beslut.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2011-05-30 § 219
- Koncernstabens skrivelse 2011-05-02
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2011-05-30 § 148
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2011-04-04
- Antagandehandling för Detaljplan för Norra Kajen, detaljplan 1B, för del av Skönsberg 1:5 m.fl., Sundsvalls kommun 2011-03-16, reviderad 2011-04-26 inkl bilagor, *separat utskick*



Detaljplan för

Norra Kajen, detaljplan 1B för del av Skönsberg 1:5 m fl

Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad 2011-03-16, reviderad 2011-04-26

Kontaktperson:

Tommy Berglund telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd 2010-10-18 -- 2010-11-08
- ☒ Utställning 2011-03-21 -- 2011-04-17
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 2011-06-20
- ☒ Laga kraft 2011-07-14

Norra Kajen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

illustration

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning

genomförandebeskrivning

samrådsredogörelse

utlåtande

särskild sammanställning

sändlista

fastighetsförteckning

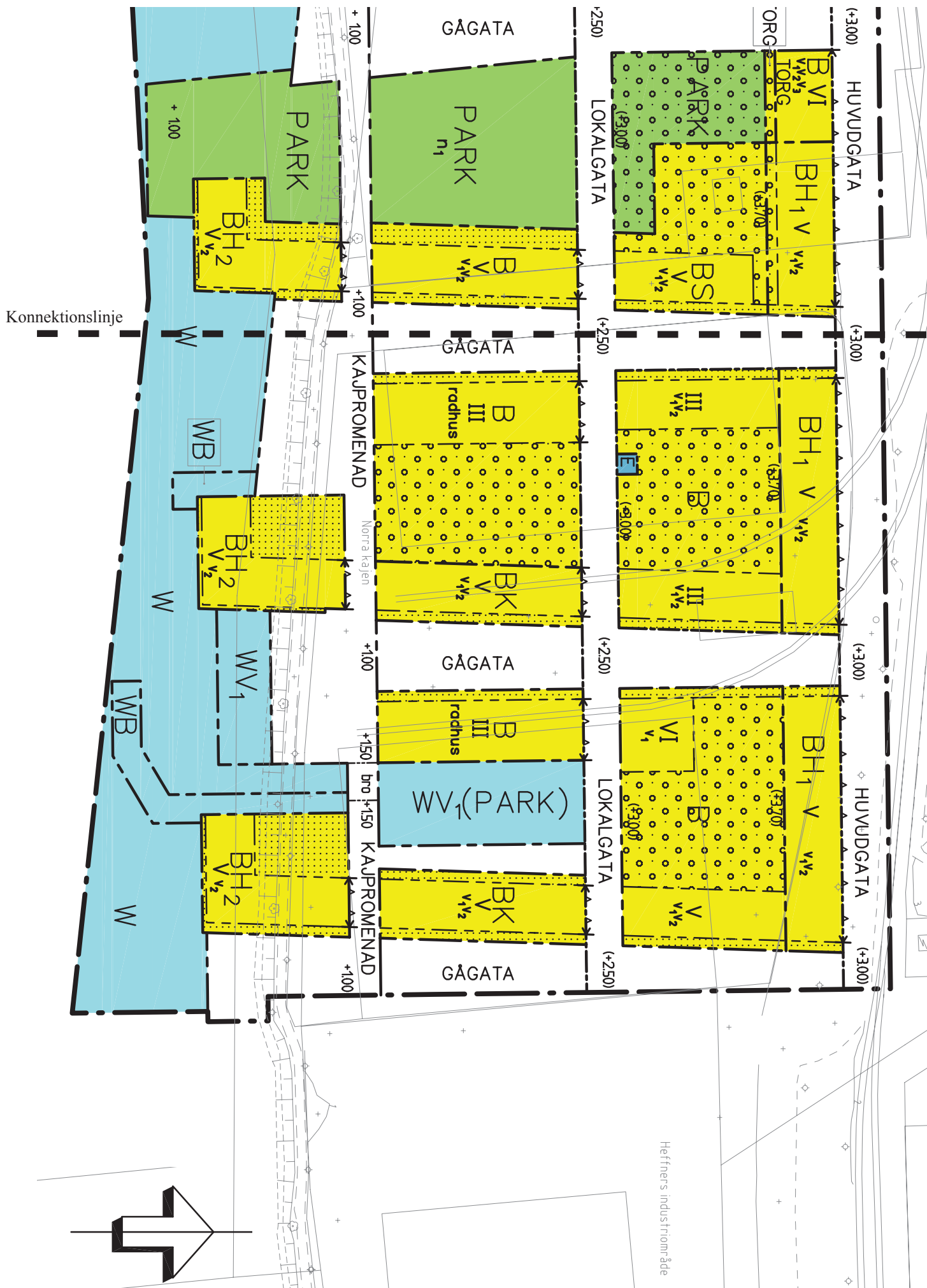
Bilagor: Miljökonsekvensbeskrivning
 Kvalitetsprogram
 Miljöprogram

Norra Kajen illustrationsplan DP 1B

Konnektionslinje







Hefners industriområde

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GÅGATA** Trafik på fotgängarnas villkor med möjlighet till handikapparkering
- KAJPROMENAD** Kajstråk för gångtrafik
- PARK** Anlagd park
- TORG** Gångtrafik, handel och publik verksamhet

Kvartersmark

- B** Bostäder
- BH₁** Bostäder med möjlighet till handel i gatuplan (bottenvåning)
- BH₂** Bostäder med möjlighet för restaurang/kafé i gatuplan (bottenvåning)
- BKH** Bostäder med möjlighet för kontor/restaurang/kafé i gatuplan (bottenvåning) och med möjlighet till kontor på våning ett
- BK** Bostäder med möjlighet för kontor i gatuplan (bottenvåning)
- BS** Bostäder med möjlighet till förskola i gatuplan (bottenvåning)
- E** Tekniska anläggningar

Vattenområden

- W** Öppet vattenområde
- WB** Öppet vattenområde där brygga får finnas
- WV₁** Småbåtshamn där brygga för enskilt ändamål får finnas
- WV₁ (PARK)** Småbåtshamn där brygga för enskilt ändamål får finnas. Park får anläggas i händelse av att småbåtshamn inte genomförs.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lägsta markhöjd för allmänna platser är +1,0 meter över nollplanet (Sundsvalls lokala höjdsystem)

Gatuträd ska finnas längs båda sidor av HUVUDGATA, LOKALGATA och GÅGATA, KAJPROMENAD, med undantag för Lokalgata i väst-östlig riktning.

Alla gångbanor och kantstensparkering ska vara belagda med plattor/sten. Den hårdgjorda marken söder om LOKALGATA, i väst-östlig riktning, ska beläggas med plattor/sten.

- +0.00 Föreskriven markhöjd över nollplanet (Sundsvalls lokala höjdsystem)
- bro Gångbro, överkant färdig brokonstruktion +1.9 meter över nollplanet (Sundsvalls lokala höjdsystem)
- n₁ Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med garage. Bjälklag ska vara planteringsbart med träd. Marken får inte bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

Mark och vegetation

P-norm för bil är 1,0 bilplats/lägenhet

Alla gångytor och ytor för cykelparkering ska vara belagda med plattor, sten alt. stenmjöl.

- + 0.00 Föreskriven markhöjd över nollplanet,(Sundsvalls lokala höjdsystem)

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

Huvudentréer ska placeras mot gata.

Entré får skjuta ut över användningsgräns/egenskapsgräns, dock ej längre än 1,0 meter från fasad och ej ut på allmän platsmark.

Burspråk får skjuta ut över användningsgräns/egenskapsgräns, dock ej längre än 1,0 meter från fasad. Burspråk får inte finnas i gatuplan (bottenvåning) eller på våning ett, mot HUVUDGATA, LOKALGATA (väst-östlig riktning) och KAJPROMENAD, se planbeskrivning.

Balkonger får skjuta ut över användningsgräns/egenskapsgräns, dock ej längre än 2.5 m från fasad. Balkong som kragar ut över allmän platsmark får inte finnas på gatuplan (bottenvåning) och på våning ett, se planbeskrivning.

Rumshöjd ska vara minst 3,2 meter i gatuplan (bottenvåning) i bostäder med möjlighet för handel, restaurang, kafe, kontor och förskola.

Rumshöjd ska vara minst 3,2 meter på våning ett i bostäder med möjlighet för kontor i våning ett.

- II,III,IV,V,VI** Föreskrivet antal våningar

radhus Endast radhus

- v₁** Entréer ska vara genomgående, se planbeskrivning

DP—

Detaljplan för		Antagande	
Del av Skönsberg 1:5 m fl (Detaljplan 1B)		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	SBN
		Antagande	KF
Sundsvalls kommun		Laga kraft	
Upprättad 2011-03-16, reviderad 2011-04-26			
Susanne Klockar planchef			
Håkan Persson planarkitekt Tema planavdelning			
Skala 1:1000/A1, 1:2000/A3		DP-	
0 10 20 30 40 50 100 m			

V₂ Utöver högsta våningsantal medges en takvåning, i en våning, till 60% av takytan i plan per trapphus. Därutöver medges på takvåning ett torn, i en våning, per trapphus. Tornet får högst vara 15 kvm (bruttoarea).

V₃ Byggnad ska stå på pelare ovan allmänt torg. Fri höjd ska vara minst 3.2 meter. Trapphus under byggnad får utgöra max 50 kvm bruttoarea.

 Linje (användningsgräns) markerar fasad där balkong inte får finnas, se planbeskrivning.

Utseende

Flerbostadshusen ska gestaltas och färgsättas varje trapphus för sig. Fasad mot gård ska färgsättas i ljus kulör. Se planbeskrivning.

För bostäder gäller att lägsta färdiggolvshöjd på lägenheter i gatuplan (bottenvåning) ska vara 0,7 meter ovan gata/kajpromenad.

Byggnadsteknik

Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande

Lägsta nivå för färdigt golv är +1,0 meter (Sundsvalls lokala höjdsystem), i bostäder och lokaler för handel, restaurang, kafe, kontor och förskola. Gäller ej underjordiskt garage.

Säkerhetsfaktorn för markstabiliteten på bebyggd och obebyggd mark ska uppnå erforderliga riktvärden som anges i Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitet (Rapport 3:95).

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder ska utformas så att:

Om bullemnivåerna överstiger 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad, skall minst hälften av boningsrummen placeras mot tyst sida, dvs. högst 45 dBA, se planbeskrivningen.

Maximalnivå på uteplats får inte överstiga 70 dB (A)

Tilluftsintag för bostad placeras mot innergård eller ovan tak där nivån av luftföroreningar är lägre

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd se planbeskrivning

Dagvatten ska infiltreras och fördröjas så långt det är tekniskt möjligt. Alla brunnar på gata och på parkeringar kommer att förses med oljeavskiljare eller annan likvärdig teknisk lösning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov för ändrad markanvändning får inte ges förrän markföreningar har avhjälpats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

(+ 0,0) Illustrerad markhöjd (Sundsvalls lokala höjdsystem)

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- planbeskrivning,
- genomförandebeskrivning,
- illustrationsplan,
- grundkarta,
- fastighetsförteckning,
- miljökonsekvensbeskrivning,
- kvalitetsprogram för allmän mark,
- kvalitetsprogram för kvartersmark,
- miljöprogram.

UPPGIFTER OM PRIMÄRKARTAN

Upprättad genom fotogrammetrisk mätning

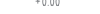
Koordinatsystem: SWEREF99 17 15

Höjdsystem: Lokalt system Sundsvall

Trafik- och kartavdelningen i Sundsvall 20

INGER ERICSSON
avdelningschef

PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
ROSENBORG	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Staket
	Gata
	Löv- resp barrträd
	Nivåkurvor
	Rutnätspunkt
	Befintlig höjd

Detaljplan för		Antagande	
Del av Skönsberg 1:5 m fl (Detaljplan 1B)		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	SBN
		Antagande	KF
Sundsvalls kommun		Laga kraft	
Upprättad 2011-03-16, reviderad 2011-04-26			
Susanne Klockar planchef			
Håkan Persson planarkitekt Tema planavdelning			
Skala 1:1000/A1, 1:2000/A3		DP-	
01020304050100 m			

Detaljplan 1B, för del av Skönsberg 1:5 m.fl.

Norra Kajen

i Sundsvall

Sundsvalls kommun ANTAGANDEHANDLING Reviderad 2011-04-26

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationsplan, skala 1:2000/A1
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbeskrivning
- kvalitetsprogram allmän mark och kvartersmark
- miljöprogram

Övrigt planeringsunderlag

Behovsbedömning 2009-08-21

Projekterings PM/Geoteknik, Detaljplan 1, Norra kajen, Tyréns 2009-09-25.

PM Geoteknik och Miljöteknik, Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning för Norra Kajen, Tyréns 2008-08-25.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norra Kajen i Sundsvall, Geotekniska förhållanden och grundläggning, kajer, byggande i vatten, HillStatik AB, 2007-12-15.

PM Kompletterande provtagning vid punktkällor inom etapp 1B,

Miljögeoteknik/Förorenad mark. Tyréns 2010-04-30

Risikanalys Biogas rapport, Norra Kajen, Tivoliverken, Tyréns 2010-04-27

Energiförsörjningsanalys, Norra Kajen. Fjärrvärmebyrå FVB 2010-12-15

Havsvattenstånd 2009, www. SMHI, smhi.se

PM Riskanalys för transporter av farligt gods, arbetsplan väg E4, Sundsvall delen Stockvik-Skönsberg, Tyréns 2008.

PM Trafik på huvudnätet under utbyggnadsetapp 1, Norra Kajen. BN trafiksystem. 2009-10-12.

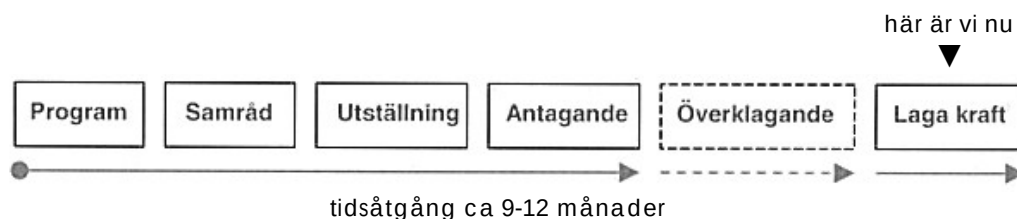
Vägrafikbuller, Projekt: 34-00897, Rapport D, Norra Kajen, ÅF-Ingemansson 2009-10-23.

Vägrafikbuller, Projekt: 561359, Rapport E, Norra Kajen, ÅF-Ingemansson 2011-01-22.

Beräkningar av luftföroreningar, Miljökontoret 2010-11-29

Koncept Samlad riskbild inför exploatering Tyréns 2011-03-08

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 skapa en attraktiv, hållbar stadsdel, ur ekologisk, ekonomisk och social synvinkel. Stadsdelen på Norra Kajen kommer att innehålla cirka 2500 lägenheter och kommersiella lokaler när hela stadsdelen är utbyggd.

Detaljplan 1 är första etappen i denna stadsdel och innehåller bostadskvarter och en stadsdelspark. Detaljplanen innehåller även kajstråk, båthamn, gång- och cykelstråk och gator.

Kvarteren innehåller i huvudsak bostäder cirka 600 lägenheter. Mot huvudgatan planeras för handel i gatuplan och i ett av kvarteren planeras en förskola för två avdelningar.

FÖRENLIKT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken som berör hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen är även förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken som berör miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Norra Kajen är beläget i centrala Sundsvall intill Sundsvallsfjärden och E4: an, cirka 0,5 km öster om Sundsvalls centrum. Idag är planområdet en del av ett större verksamhetsområde med kontor, försäljning, verkstad och lager. Intill området ligger även rötkamrarna till kommunens reningsverk.

Planområdets landareal är ca 6 ha och ca 1.5 ha vattenareal. Norra Kajen är beläget i centrala Sundsvall intill Sundsvallsfjärden och E4: an.

Markägoförhållanden

Del av Skönsberg 1:5 m.fl. ägs av Norra kajen Exploatering AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Följande riksintressen ligger inom planområdet:

- Riksintresse för yrkesfiske - större delen av kommunens kustvatten.
- Riskintresse för sjöfart - Sundsvalls hamn med farled.

Följande riksintressen ligger i planområdets närhet:

- Riksintresse för Naturvård – Selångersån å-fåran och vattendragets närmiljö.
- Riksintresse för kommunikation - E4
- Sundsvalls stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövård.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena eller deras funktion. Riksintresset bedöms inte få en betydande miljöpåverkan.

Översiktliga planer

ÖP05

Kommunfullmäktige antog 2005 en kommuntäckande Översiktsplan för Sundsvall. I ÖP05 föreslås att Norra Kajen skall omvandlas till ett område med bostäder, handel och service m.m. I samband med föreslagen utveckling av Norra och Södra kajen bör ett fristråk tillskapas intill vattnet längs kajerna via Inre hamnen. Närheten till centrum och ny stadsbebyggelse gör att kajpromenaden kan bli ett offentligt paradstråk av stor betydelse för stadens möte med havet.

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

För att närmare beskriva hur Norra Kajenområdet skall utvecklas har Sundsvalls kommun beslutat att ta fram en fördjupad översiktsplan för området.

Flera stadsdelsparker föreslås. Det nya bostadsområdet har en hög stadsbyggnadskvalité och hög kvalité på utemiljön. Kontakt ska finnas med vattnet med kajpromenad, allmänna platser och bryggor. Ett grönstråk med promenadväg intill vattnet längs kajerna i hela inre hamnen finns med och en passage är föreslagen under Tivolibron så att ett promenadstråk utmed Selångersån inte stoppas av nuvarande E4.

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

Stadsvision Sundsvall 2007-2023

Stadsvision Sundsvall är en strategi för hur staden ska byggas och utvecklas, den ger riktlinjer för den fortsatta stadsplaneringen.

Omvandlingen av Norra Kajen följer Stadsvision Sundsvall:

- Bygg en starkare stadskärna
- Utveckla människornas rörelsestråk
- Låt vattnet möta staden
- Bred ett nät av grönska över staden
- Utveckla staden hållbart

Grönplan för Sundsvall

I Grönplan för Sundsvall finns bland annat förslag på trädplanteringar på stadsgator. Här finns E4 och Heffnersvägen markerade med trädalléer.

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i grönplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Stadsplan S251, fastställd 14 juli, 1966

I gällande detaljplan för området är markanvändningen till största del kvartermark för hamn och industriändamål. Mindre delar är planlagda som allmän platsmark för gata och järnväg samt park i anslutning till E4. (Stadsplan S251, antagen i stadsfullmäktige 31 januari år 1966)

I Stadsplan S1328 fastställd 5 december, 1975 är planområdet till största delen markerat som: Område för hamnändamål, mark som inte får bebyggas och vattenområde.

I Stadsplan 2348SK fastställd 5 november, 1973 är planområdet till största delen markerat som: Område för trafikändamål, övriga mark och vattenområde som icke får bebyggas

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

För Sundsvalls tätort (kommundel) beräknas en ökning med 1424 personer (2008-2013*). Prognosen bygger på antaganden om inflyttning som beräknas utifrån pågående och planerad byggnation.

(Källa: Befolkningsprognos Sundsvalls kommun 2008-2014, utvecklingsavdelningen 2008-05-06)

** (Eftersom antagandena om nyproduktion är mycket osäkra har det inte varit möjligt att göra prognosen för delområden för längre period än t.o.m. 2013.)*

Program för planområdet

Norra Kajen Exploatering AB har i nära samverkan med Sundsvalls kommun tagit fram en fördjupad översiktsplan med miljökonsekvensbeskrivning för Norra Kajen.

FÖP: en antogs 2010-01-25 av kommunfullmäktige. Den detaljerade FÖP: en fungerar som planprogram för denna detaljplan.

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Miljöbedömning - Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

Kommunen, bedömer i likhet med länsstyrelsen (Behovsbedömning 2009-08-21), att genomförandet av detaljplanen kan riskera att medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen, därmed ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt bestämmelserna i 6 kap 11-18, 22 § miljöbalken (MB).

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. Miljöbedömningen är den process i vilken miljökonsekvensbeskrivningen, MKB: n, upprättas.

I MKB: n ska den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra, identifieras, beskrivas och bedömas. Rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd ska också identifieras, beskrivas och bedömas. Miljöbedömningen följer planprocessen från programmet fram till antagandet.

Strandskydd

Det finns inget strandskydd inom området idag. Gällande detaljplan innebär bland annat att området "... får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål".

Enligt Miljöbalken kan kommunen genom en planbestämmelse upphäva strandskyddet om särskilda skäl föreligger:

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Kommunens bedömning är att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger genom att:

Området är av stort intresse för kommunens behov av tätortsutveckling, framförallt för bostadsändamål. Läget är centralt med goda möjligheter till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk.

Marken sedan lång tid tillbaka är ianspråktagen för olika verksamheter på sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Exploateringen enligt detaljplaneförslaget innebär att tillgängligheten till området ökar i förhållande till nuvarande situation, då en ny allmänt tillgänglig kajpromenad anläggs utmed hela strandlinjen.

Detaljplanen innebär ingen förändring av förutsättningarna för växt- och djurliv.

Kommunala beslut i övrigt

Angränsande planer och projekt

Norra kajen detaljplan 1 kommer att påverkas av ett antal angränsade projekt. Det gäller bland annat tidpunkten när högbron byggs och när/om Tivoliverkets rötkamrar flyttar från området.

E4 är en väg av riksintresse. Varken sträckningen av E4 genom Sundsvalls centrum eller standarden motsvarar nutidens krav på en av landets viktigaste transportleder. Vägverket kommer därför att bygga en ny sträckning för E4 på en högbro över Sundsvallsfjärden.

Bron skapar även bättre förutsättningar för en ny stadsdel på Norra Kajen, genom att en stor del av trafiken försvinner från området. E4 är en primär transportled för farligt gods. Idag passerar tunga transporter och farligt gods på E4 norr om detaljplan 1 och vidare genom staden.

Med bron kan genomfartstrafiken passera förbi Sundsvall utan att ledas genom stadskärnan och Norra Kajen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns inga naturvärden då området huvudsakligen består av verksamhets- och industrimark. Se vidare rubrik, Friytor.

Markbeskaffenhet

Höjdförhållanden

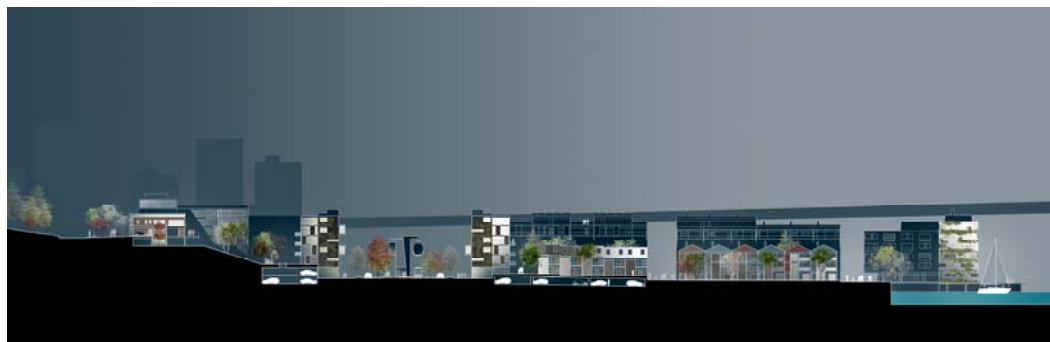
Marken är relativt plan. Plushöjderna ligger till största delen mellan +1 (söder) till +2.5 (norr) meter. (Sundsvalls Lokala höjdsystem.)

Färdig mark inom detaljplaneområdet planeras till +1 närmast vattnet för att sedan stiga till cirka +3 i anslutning till Huvudgatan. (Sundsvalls Lokala höjdsystem.)

Planerad höjdsättning inom planområdet innebär att markytan i anslutning till strandkanten i stort kommer att ligga på samma nivå som idag. Marknivån kommer att öka norrut vilket innebär att uppfyllnad kommer att ske av befintlig mark. Se vidare risk för höga vattenstånd.

Lokalklimat

Norra Kajen ligger i en södervänd sluttning där lokalklimatet är gynnsamt med tanke på solinstrålning. Men området är också exponerad för östliga vindar och kalluft i dalgången, som Sundsvall i övrigt.



Illustration, White Arkitekter Göteborg, Fördjupad översiktsplan

Markavvattning

Dagvatten

Norra Kajen avrinner naturligt mot Sundsvallsfjärden. Stora ytor i området är idag hårdgjorda vilket förhindrar infiltration av dagvatten. Idag finns inget lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

De geotekniska förutsättningarna för lokalt omhändertagande för dagvatten genom markinfiltration innebär att man kan räkna med

en infiltrationskapacitet på ca 300 mm/h, för ej hårdgjorda ytor med förekommande fyllningslager. Eftersom underliggande sedimentjordar är tätare, i kombination med att grundvattenytan ofta ligger i anslutning till dessa sedimentjordars överyta, kommer infiltrerande vatten att i kontakt med grundvattnet styras ut mot Sundsvallsfjärden.

Dagvatten ska infiltreras och fördröjas så långt det är tekniskt möjligt. Alla brunnar på gata och på parkeringar kommer att förses med oljeavskiljare eller annan likvärdig teknisk lösning. Inom stadsdelsparken ska markyta möjliggöra infiltration av dagvatten, n_1 .

Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär vissa svårigheter vintertid då smältning och frysning i perioder kan innebära stopp i ledningssystemet. Allt lokalt omhändertagande av dagvatten ska därför ske med lösningar lämpliga för kallt klimat. Omhändertagande i perkolationsmagasin sker genom att vatten från gator, parkeringsfickor och trottoarer tas om hand i gatuträdens växtbäddar så långt det är möjligt. Träd tar upp stora mängder vatten i marken under vegetationsperioden. Se vidare Miljöprogram.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska och hydrogeologiska förhållanden

Mot slutningarna i norr finns friktionsjord eller morän i dagen. Längre ner i slutningen mot Sundsvallsfjärden finns överst fyllning med varierande sammansättning. Fyllningsmaterial utgörs bland annat av restprodukter och sprängstensfyllning. Utfyllnader har medfört att strandlinjen successivt flyttats ut i fjärden. Morän återfinns under avlagrade sediment eller ibland direkt under.

Berg har vid undersökningarna noterats på 18-27 m djup, bergnivåundersökningar har endast utförts längs strandlinjen.

Sprängstensbanken som finns längs strandlinjen är utlagd för att säkerställa områdets stabilitet. Beräkningar som utförts på senare tid visar att ytterligare belastningar inte kan utföras utan att i detalj utreda släntstabiliteten i området.

Grundvattenytan stiger från havsnivån och norrut upp mot 1-2 m över havsnivån (nivå cirka +0-+1).

Markstabilitet

Säkerhetsfaktorn för markstabiliteten på bebyggd och obebyggd mark ska uppnå erforderliga riktvärden som anges i Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitet (Rapport 3:95).

Bostadshus, kontor och garage

De geotekniska förutsättningarna inom detaljplaneområdet innebär att pålgrundläggning är det grundläggningsalternativ som ska väljas i första hand för de byggnader som planeras.

Huvudgata

Planerad HUVUDGATA ligger på nivå cirka +3 vilket innebär ingen eller liten höjdjustering från nuvarande marknivå. Bedömningen är att grundförstärkning inte behövs för HUVUDGATA.

Övriga vägar och parkeringsytor

Vägar och parkeringsytor inom området kommer att ligga relativt nära befintlig mark och kommer inte att medföra någon påtaglig lastökning eller innebära behov av några geotekniska förstärkningsåtgärder.

Båthamn

Småbåtshamn ska omges av en kajkonstruktion.

Ny kajkonstruktion längs hela området

Befintlig kaj och strandlinje ersätts av en ny kajkonstruktion. Delar av strandlinjen kommer att flyttas jämfört med dagens läge. Kajer ska dimensioneras för att upprätthålla sin egen stabilitet, se markstabilitet föregående sida. Utbyggnader i Sundsvallsfjärden för mark och bostadsbebyggelse kommer att utföras på påldäck. De byggnader som planeras anläggs pålgrundlagda. Kajen kommer att bli av plattformstyp.

Utfyllnader i Sundsvallsfjärden för mark och bostadsbebyggelse

Utfyllnad för mark kan utföras inom spont eller på påldäck. Byggnader anläggs pålgrundlagda.

Övriga markarbeten och stadsdelspark (inklusive generell höjdjustering)

Områdets höjdsättning har anpassats till befintliga nivåer och kommer inte att innebära generella krav på förstärkningsåtgärder för övrig mark.

Förorenad mark

Förekomst av föroreningar har konstaterats inom stora delar av området.

Föroreningshalterna ligger i allmänhet mellan känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning även om det i vissa avgränsade delområden påträffas betydligt högre föroreningshalter.

Inom områden där schakt sker bör kontroll ske av uppgrävda massor. Detta för att avgöra om massorna kan återanvändas inom området, om ett omhändertagande krävs på behandlingsanläggning eller om de kan användas som täckningsmassor på någon deponi.

Analyser av grundvattnet visar generellt på låga föroreningshalter, både när det gäller metaller och när det gäller organiska ämnen.

De utförda analyserna av sedimentproverna visar på närvaro av föroreningar i samtliga prover även om föroreningshalterna för de flesta parametrar är låga eller måttliga med undantag för främst PAH och PCB.

All förorenad mark kommer att saneras så ingen risk för människors hälsa finns kvar och det ska vara möjligt att odla. Bygglov för ändrad markanvändning får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats.

Ytvatten och sediment

I det föreslagna alternativet kommer förändringar att ske av strandlinjen. Vattnet kommer att dras in i vikar och i vissa delar planerar man utbyggnader i vattnet i form av bland annat en plattformskaj.

Förorenade sediment

Provtagningar har visat att de lösa sedimenten inom berörda områdena delvis består av sulfidhaltiga sediment. I vissa fall klassas jorden som siltig sulfidlera, i vissa som sulfidhaltig siltig lera och i vissa fall endast som siltig lera. Särskild hänsyn måste tas vid omhändertagande av sulfidjorden.

Grundvatten

Utförda undersökningar av grundvatten har visat på genomgående låga föroreningshalter. Det enda undantaget är ett grundvattenrör som uppvisar förhöjda blyhalter. Inget dricksvattenuttag, eller annan användning av grundvattnet sker.

Grundvattenytan stiger från havsnivån och norrut inom planområdet upp mot 1-2 meter över havsnivån (nivå ca +0-+1).

Schakter som utförs under nivå +/- 0 innebär risk för att länshållning av inträngande grundvatten erfordras samt risk för bottenuppträckning på grund av grundvattnets nivå.

Radon

Radon är en luktfri radioaktiv gas som kan sönderfalla till radondöttrar. Radongas kan komma från marken under och runt huset. Rådet är att alltid utföra radonsäker grundläggning. Anledningen är att markradonhalter kan öka på grund av arbeten med rördragningar, sprängning och tillförd bergskross och att radonhalten inomhus kan bli hög även på normalradonmark på grund av otät grundläggning. Mätningar som är spridda över kommunen har visat på relativt låga radonhalter i marken.

Det föreligger ingen betydande risk för höga radonhalter i ny bebyggelse. Vid bygglov ska det redovisas hur radonhalter i nya bostäder begränsas. Byggnader

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

Risk för skred

Enligt utförd stabilitetsberäkning är stabilitetsförhållandena utifrån rådande förhållanden inte acceptabla i delar av området. Vid uppförande av bebyggelse krävs pålning. Kajer ska dimensioneras för att upprätthålla sin egen stabilitet se markstabilitet.

Risk för höga vattenstånd

För Sundsvallsfjärden gäller följande karaktäristiska vattenstånd relativt medelvattenstånd 2009, (SMHI, 2009):

Vattenstånd	Förkortning	RH70	Sundsvalls lokala höjdsystem
Högsta högvattenstånd	HHW	+1.10	+0.44
Medelhögvattenstånd	MHW	+0.50	-0.16
Medelvattenstånd	MW	-0.18	-0.84
Medellågvattenstånd	MLW	-0.75	-1.41
Lägsta lågvattenstånd	LLW	-1.06	-1.72

Vid nybyggnad i strandnära läge ska alltid risken för översvämning beaktas. Enligt "Klimatanpassad Sundsvall" kommer vattennivåerna på grund av klimatförändringarna, inklusive landhöjningen, att fram till år 2100 att vara från i stort sett oförändrade och till att vattennivån höjs en halvmeter i Sundsvall. Från år 2100 till år 2200 kommer vattennivåerna, inklusive landhöjningen, att höjas från en halvmeter upp till 2,5 meter fram till år 2200 i Sundsvall.

Föreslagen nivå på kajen ligger på +1, 0 m. Detta ger en säkerhetsmarginal på 0,56 m mot högsta högvattenstånd (HHW) och 1,16 mot medelhögvattenståndet.

År 2100 förväntas denna säkerhetsmarginal vara 0,06 m mot högsta högvattenstånd (HHW) samt 0,66 mot medelhögvattenståndet (MWH).

Planområdet ligger huvudsakligen högre än 0,5 meter ovan medelvattenståndet. Projektering och höjdsättning av området utgår ifrån att klara en höjning av högsta högvattenståndet med 0,5 meter.

Inom planområdet ska Huvudgata ligga på min +2.0 m över HHW. Längs kajen lämnas plats så att en skyddande mur kan byggas om vattennivån skulle stiga mer än 0,5 m.

Lägsta nivå för färdigt golv är +1,0 meter (Sundsvalls lokala höjdsystem), i bostäder och lokaler för handel, restaurang, kafé, kontor och förskola. Gäller ej underjordiskt garage.

Lägsta markhöjd för allmänna platser är +1,0 meter över nollplanet (Sundsvalls lokala höjdsystem),

Fornlämningar

Inga fornlämningar, byggnadsminnen eller utpekade bebyggelsemiljöer finns i området. Sundsvalls stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset bedöms dock inte påverkas av planförslaget då exploateringsområdet inte omfattar stadskärnan.

Bebyggelseområden

Idag är planområdet en del av ett större verksamhetsområde med kontor, försäljning, verkstad och lager. All befintlig bebyggelse inom planområdet planerar man att riva. Väster om planområdet ligger Beijer fastigheten med byggvaruverksamhet. Befintlig verksamhet/lager finns på östra sidan och norra sidan. Norr om området ligger kommunens reningsverk, Tivoliverket, som till största delen ligger inne i berget.

Den nya stadsdelen kännetecknas av:

- människan i centrum
- ett havsnära boende i staden
- ekologiskt tänkande
- bra kommunikationer
- närhet till stadskärnan och till rekreation

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram är framtaget för kvartersmark respektive för allmän platsmark samt ett miljöprogram. Alla byggnader ska minst nå upp till kraven för "Miljöklassade byggnad - Guld". Programmen har en tyngdpunkt på området för detaljplan 1B. Programmet kommer även att ligga som underlag till kommande detaljplaner. Kvalitetsprogrammet är ett gemensamt program för Sundsvalls Kommun, Norra Kajen Exploatering AB och byggherrarna. Programmen uttrycker en gemensam ambition, en kvalitetsnivå som alla inblandade parter förbinder sig att följa.

Bebyggelseförslag allmänt

Inom detaljplaneområdet föreslås 5 bostadskvarter, stadsdelspark och en förskola för två avdelningar. Kommunen planerar för särskilt boende i byggnaden som ligger i 3:e kvarteret intill huvudgatan och norr om parken.

Området har ett attraktivt söderläge för bostäder intill Sundsvallsfjärdens öppna vatten med närhet till Sundsvalls centrum och intilliggande grönområden.

Byggnaderna ska ha en gröngjord förgårdsmark mot gata och genomgående entréer med huvudentrén mot gatan och en gårdsentré mot gården.

V1 - Entréer ska vara genomgående för att underlätta tillgängligheten mellan lägenhet-gård och mellan gård-gata. Bostadsgårdar med markgarage inunder, ligger ovan gatans höjd, denna höjdskillnad tas upp med hiss och trappor.

Gårdarna är gröna och bilfria med plats för privata uteplatser, avkoppling, mindre odlingar, småbarnslek och social samvaro. Den genomsnittliga grönytefaktor ska uppgå till minst 0,5 på kvartersmark.

Stadsdelen är en fortsättning på Stenstadens rutnätsplan. Byggnader och offentliga rum ska i huvudsak ha samma skala och volym med raka gator och regelbundna kvarter. Antal våningar varierar mellan 3-6 våningar. De flesta byggnaderna har 5 våningar och radhusen har 3 våningar. Bostadshusen och bostadshusen med möjlighet till handel, kontor, kafé och restaurang har 4, 5, 6 våningar. Variationen i våningshöjd är gestaltat för att skapa ett varierat stadsrum med utsikt mot havet. Utöver antalet våningar finns på vissa byggnader möjlighet till en indragen takvåning med enstaka tornbyggnader för att förstärka variationen och ge möjlighet till en god boendekvalitet.

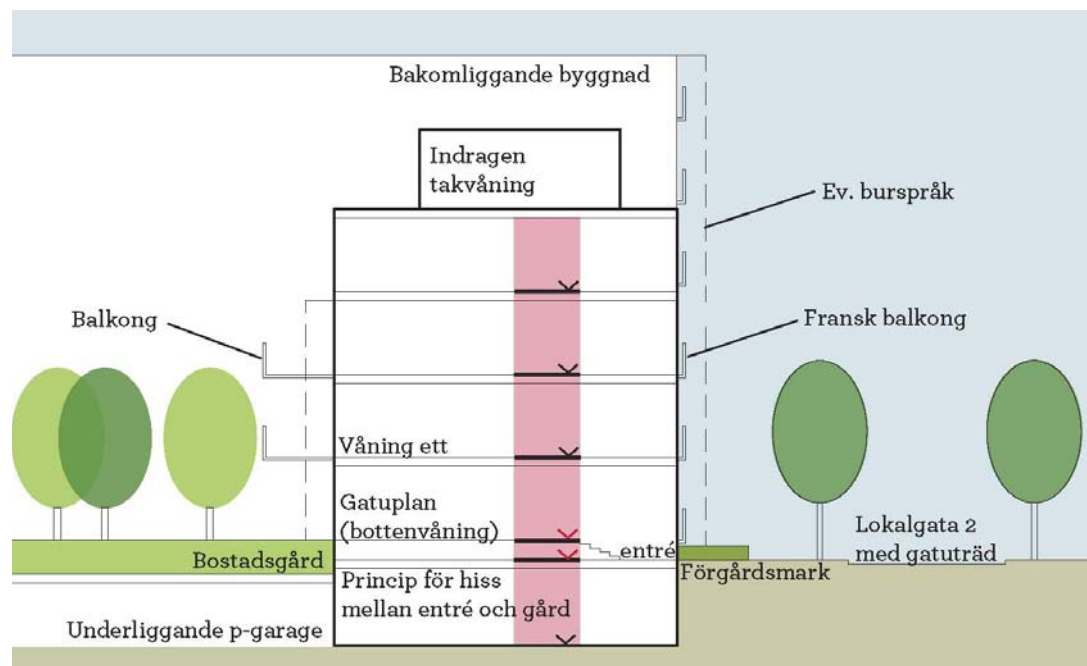
V2 - Utöver högsta våningsantal medges en takvåning (i en våning) till 60 % av takytan i plan per trapphus, se principsektion. Därutöver medges på takvåning ett torn (i en våning) per trapphus. Tornet får högst vara 15 kvm bruttoarea.

Kulör

Flerbostadshusen ska gestaltas och färgsättas varje trapphus för sig. Varje trapphus ska upplevas som en individuell byggnad för att skapa variation. På gårdssidan putsas/målas husen i ljusa toner för att reflektera solljus, kontrastera med den gröna gården och göra så att gårdarna upplevs större.

Mot huvudgata kan fasaderna med fördel putsas/målas i relativt kraftigt tilltagna kulörer som tål nedsmutsning med bibehållen karaktär.

Radhusen färgsätts så att varje hus upplevs individuellt.



Principsektion: Bostadshus med förhöjd färdiggolvshöj, Tema

Anmärkning: Ev. burspråk får inte finnas på gatuplan (bottenvåning) och våning ett mot HUVUDGATA, LOKALGATA (öst-västlig riktning) och KAJPROMENAD.

Marken får inte bebyggas

Delar av marken får inte bebyggas för att vara tillgänglig för underjordiska ledningar inom kvartersmark, för att skapa en gemensam fasadlinje mot gröngjord förgårdsmark, skapa sammanhållna soliga gårdsrum och skapa en trygg miljö med överblickbarhet.

Entré får skjuta ut från fasad över användningsgräns/egenskapsgräns, men inte längre än 1,0 meter från fasad och inte ut på allmän platsmark.

Burspråk får skjuta ut över användningsgräns/egenskapsgräns, dock ej längre än 1,0 meter från fasad. Burspråk får inte finnas i gatuplan (bottenvåning) eller på våning ett, mot HUVUDGATA, LOKALGATA (väst-östlig riktning) och KAJPROMENAD.

Balkonger får skjuta ut över användningsgräns/egenskapsgräns, dock ej längre än 2,5 m från fasad. Balkong som kragar ut över allmän platsmark får inte finnas på gatuplan (bottenvåning) och på våning ett.



Illustrationsplan, detaljplan 1B, röd markering visar fasader där balkonger inte får finnas, Tema

Bostäder - B

Cirka 600 nya lägenheter föreslås i flerbostadshus och radhus.

För bostäder gäller att lägsta färdiggolvshöjd på lägenheter i gatuplan (bottenvåning) ska vara 0,7 meter ovan gata/kajpromenad för att undvika insyn i lägenheter på gatuplan (bottenvåning). Tillgängligheten löses med en hiss från entréplan (gatunivå), se principsektion.

Bostäder med möjlighet till handel i gatuplan (bottenvåning) - BH1

I bostadshusen längs HUVUDGATA planeras för kommersiella lokaler i gatuplan. Rumshöjd ska vara minst 3,2 meter i gatuplan (bottenvåning).

Bostäder med möjlighet för restaurang/kafé i gatuplan (bottenvåning) - BH2

I bostadshusen längs KAJPROMENAD planeras för restaurang/kafé nära stråket. Rumshöjd ska vara minst 3,2 meter i gatuplan (bottenvåning).

Bostäder med möjlighet för kontor/restaurang/kafé i gatuplan (bottenvåning) och med möjlighet för kontor på våning ett - BKH

I det första kvarteret i sydväst tillåts kontor/restaurang/café i gatuplan (bottenvåning) och kontor på våning ett. Rumshöjd ska vara minst 3,2 meter i gatuplan (bottenvåning) och på våning ett.

Bostäder med möjlighet för kontor i gatuplan (bottenvåning) - BK

I kvarteren möjliggörs för kontorslokaler i gatuplan (bottenvåning). Rumshöjd ska vara minst 3,2 meter i gatuplan (bottenvåning).

Bostäder med möjlighet till förskola i gatuplan (bottenvåning) – BS

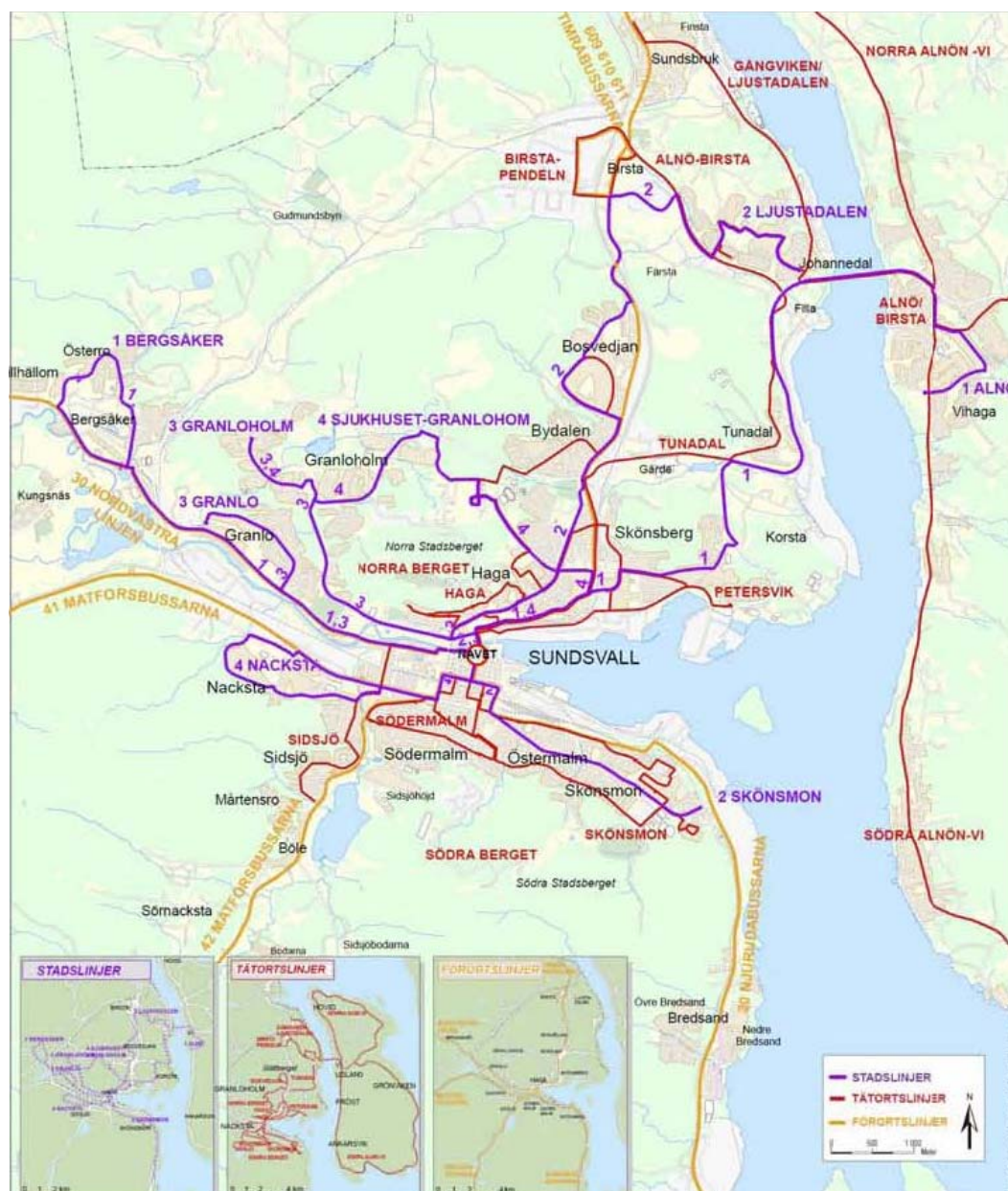
I 3: e kvarteret norr om stadsdelsparken, skapas möjlighet för en förskola vid behov. En ny förskola för cirka 30 barn planeras med 7,5 kvm lokalyta per barn exklusive utrymmen för ventilation, toaletter, förråd, kök etc. Den ekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 50 dB (A) på delar utemiljön. Leveranser och angöring till förskolan sker från HUVUDGATA och LOKALGATA. Rumshöjd ska vara minst 3,2 meter i gatuplan (bottenvåning).

Service

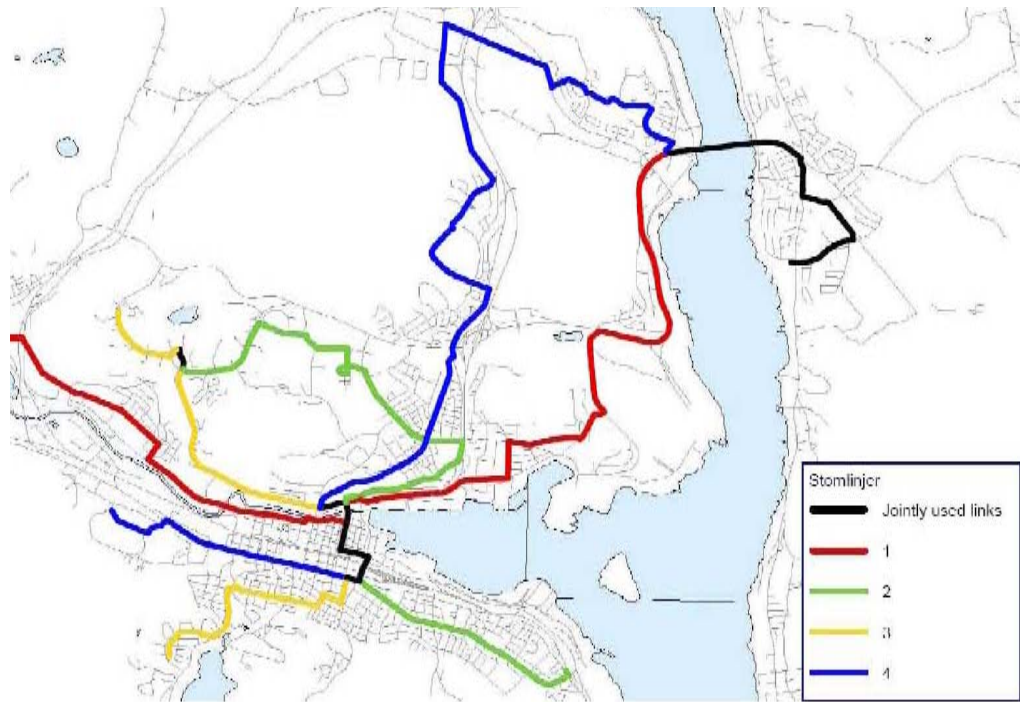
Närmaste skola och barnomsorg finns i Skönsberg och Haga. Friskolor finns i Hagaområdet. Kommersiell och social service finns i stadens centrum och i Skönsberg. I planområdet planeras bland annat för förskola, handel, kontor, restaurang och kafé vilket medför nya arbetsplatser och service.

Tillgänglighet

Området ligger strategiskt placerat med gång- och cykelavstånd till Sundsvalls centrum. Närhet finns även till kollektivtrafik med busslinje för tätortstrafik.



Källa: Trivector Trafik 2009 Dagens linjenät i Sundsvall



Källa: Linjenätsanalys för Kollektivtrafik i Sundsvall, Trivector, Plan Stomlinjenät år 2016

Alla ska känna sig trygga och välkomna på Norra Kajen. Planeringen av området ska ske med funktionshindrade, äldre och barns behov som norm.

Längs stråk och PARK och KAJPROMENAD ska ledstråk finnas för synskadade. Ramp med max 5 % lutning ska finnas till bostadsgårdar som ligger över gatunivå. Lekredskap på allmän mark anpassas till funktionshindrade barn.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvalitetsprogrammet ska säkerställa kvalitéerna utöver det som anges i detaljplanen.

Dokumentet ska på kort och lång sikt säkra en hög kvalitet i stadsdelen vad det gäller:

- 1 arkitektonisk utformning av byggnader och utemiljö
 - 2 materialval, färg, form och gestaltning
 - 3 tillgänglighet och trygghet
 - 4 socialt liv mellan husen
 - 5 ekologiskt uthålligt samhällsbyggande
- Se separat kvalitetsprogram som tillhör planen.

Friytor

Inom planområdet finns inga naturvärden, förutom Sundsvallsfjärden, då området huvudsakligen består av verksamhets- och industrimark. Några värden för lek eller rekreation finns inte, men det finns goda förutsättningar för att skapa sådana

då området har ett tilltalande läge intill öppet vatten med goda solförhållanden och närhet till grönområden som Tivoliparken, Norra Stadsberget och Selångersån. Utemiljön på Norra kajen delas in i tre zoner med tydligt utformade gränser, se nedan.



Illustrationsplan, detaljplan 1B, zonering, Tema

Allmän zon (beige färg på plan)

Med den allmänna zonen menas gator, parker, gång- och cykelvägar och parkeringar.

Gatorna kantas av gatuträd/planteringar och kantstenar. Gångstråk, kajpromenad och kantstensparkering beläggs med plattor.

Halvprivat zon (grön färg på plan)

Med den halvprivata zonen menas entréer, förgårdsmark, gårdar, trapphus och tvättstugor. Entréer utformas med entrébelysning, mindre träd/planteringar, cykelställ och en entrébänk. Bilfria och gröna gårdar avgränsas med häckar eller lägre staket och murar.

Privat zon (orange färg på plan)

Med den privata zonen menas den egna lägenheten och uteplats/balkong. Uteplatsen markeras med plattor på marken, planteringar och häckar.

Lek och rekreation

Idag finns inte några värden för lek eller rekreation inom området. På kvartersmark ska lek finnas för mindre barn, privat uteplats och gemensam uteplats inom bostadsgården. Genomgående stråk för gående och cyklister kopplar området till intilliggande grönområden som Tivoliparken, Norra Stadsberget och Selångersån.

Anlagd park - PARK

Inom allmän mark planeras lek och möjlighet till rekreation och aktiviteter i en ny stadsdelsPARK. Stora träd och lägre sittmurar skapar en tydlig rumslighet. Parken bildar ett blickfång för de gående längs kajen och kopplar stadsdelen på sikt till Haga. Trappor och gradänger möjliggör vattenkontakt och sittplatser i bästa solläge. Stadsdelsparken ska bestå av väl anlagda parkytor med gräs, träd, lägre buskar/marktäckare/perenner och utrustning som belysning, parkbänkar och papperskorgar. En lekplats med lekutrustning föreslås i parken.

Torg - TORG

Ett TORG planeras vid HUVUDGATA. Torget ligger placerat under byggnad på pelare.

V3 - Byggnad ska stå på pelare ovan allmänt torg. Fri höjd ska vara minst 3.2 meter. Trapphus under byggnad får utgöra max 50 kvm bruttoarea.

Bro

Gångbro med överkant färdig brokonstruktion +1.9 meter över nollplanet (Sundsvalls lokala höjdsystem).

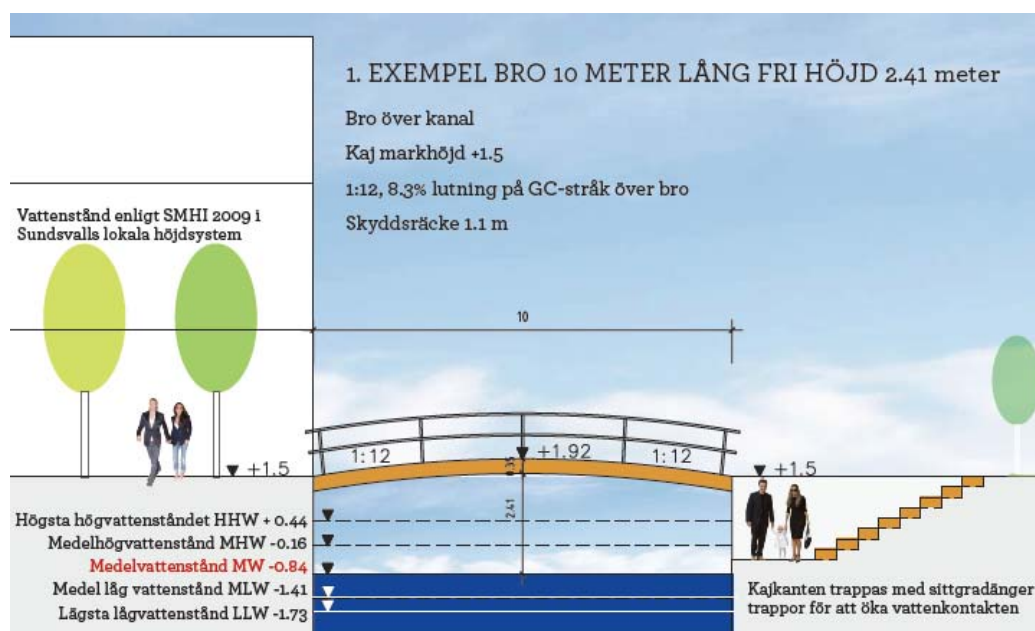


Illustration bro vid småbåtshamn, Tema

Vattenområden

Stranden kommer att vara tillgänglig för allmänheten genom att området närmast vattnet planläggs som allmän platsmark, PARK och KAJPROMENAD för gångtrafik.

Detaljplanen erfordrar vattendom på grund av stadsdelsparken, bostadshus, kaj, bryggor mm som helt eller delvis kommer att medföra byggande utanför befintlig strandlinje vilket

Öppet vattenområde - W

Den del av Sundsvallsfjärden som ingår i planområdet planläggs som öppet vattenområde.

Öppet vattenområde där brygga får finnas - WB

Två bryggor i Sundsvallsfjärden är planerade för de boende och för allmänheten.

Småbåtshamn där brygga för enskilt ändamål får finnas - WV1

Småbåtshamn där brygga för enskilt ändamål får finnas. Park får anläggas i händelse av att småbåtshamn inte genomförs - WV1 (PARK)

Två småbåtshamnar med bryggor för enskilt ändamål planeras. Småbåtshamnarna utformas med en kajkonstruktion och flytbryggor/trappor för att nå vattenytan. Park får anläggas i händelse av att småbåtshamn inte genomförs (PARK).



Illustration, White Arkitekter Göteborg, Fördjupad översiktsplan

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

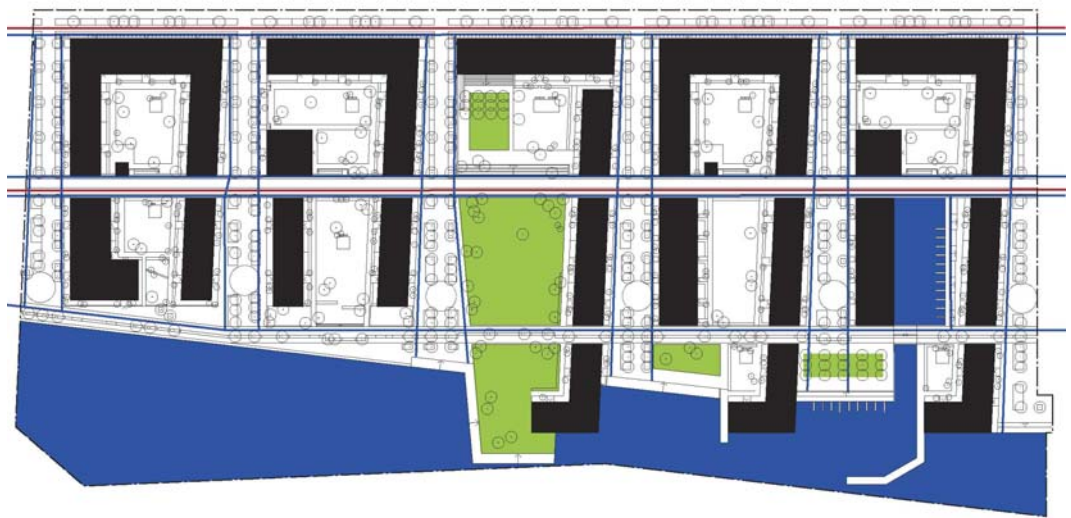
Inom planområdet finns ett nät av gator med HUVUDGATA, LOKALGATA, GÅRDSGATA och KAJPROMENAD. Gatorna i nord-sydlig riktning bildar tydliga siktlinjer ned mot Sundsvallsfjärden.

Gatuträd ska finnas längs båda sidor av gatorna med undantag för LOKALGATA i öst-västlig riktning. Alla gångbanor och kantstensparkeringar ska vara belagda med plattor/sten. Den hårdgjorda marken söder om LOKALGATAN i väst-östlig riktning ska beläggas med plattor/sten som ett sammanhängande golv.

På kvartersmark ska alla gångytor och ytor för cykelparkering vara belagda med plattor/sten alternativt med stensmjöl.

De boende ska ges goda förutsättningar att ta sig fram till fots och med cykel. Området ska ansluta väl till befintligt gång- och cykelvägnät. Cykelparkering ska finnas intill entréerna till bostadshusen på förgårdsmark, på bostadsgård och i förråd inne i bostadsbyggnaderna. Förrådsbyggnader får inte finnas på bostadsgårdarna. Attraktiv cykelparkering ska finnas vid fastigheten, arbetsplatser, vid busshållplatser samt vid servicefunktioner exempelvis mataffärer och förskolor. Alla cykelparkeringen ska ha möjlighet till fastlåsnings.

Röd linje markerar föreslaget genomgående cykelstråk. Blå linje markerar föreslaget gångstråk.



Plan gång- och cykelstråk genom planområdet, Tema

HUVUDGATA - Trafik mellan områden

Med stenstadens esplanad som förebild föreslås en genomgående HUVUDGATA som sträcker sig genom hela Norra Kajens område. För denna detaljplan gäller att delar av HUVUDGATA anläggs för att i kommande etapper fullbordas. Inom detaljplaneområdet planeras huvudgata med en trottoar, cykelbana, enkelriktat körfält österut och tillhörande refuger med träd och planteringar.

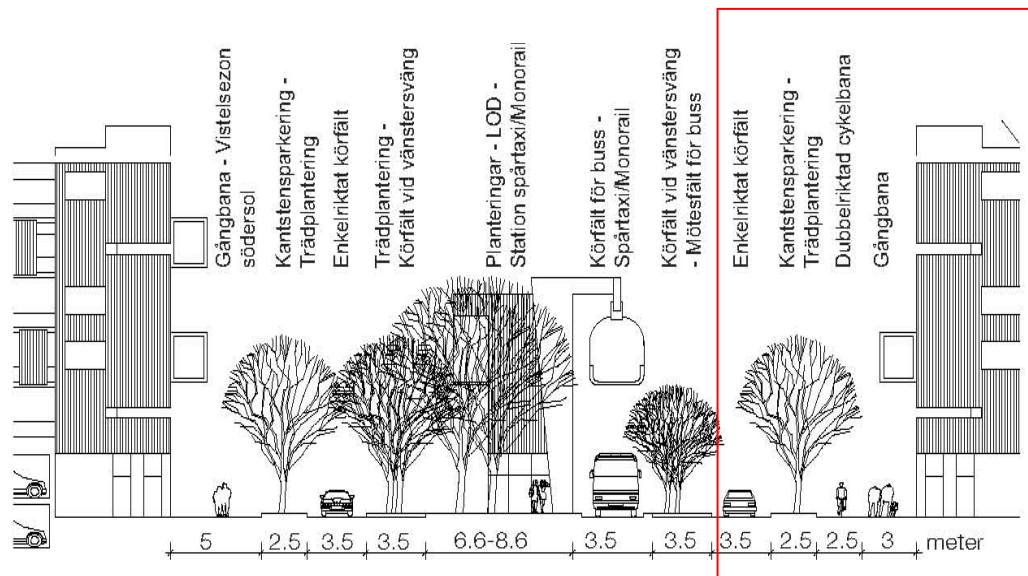


Illustration HUVUDGATA, White Arkitekter Göteborg, Fördjupad översiktsplan. Röd ruta anger område för denna detaljplan.

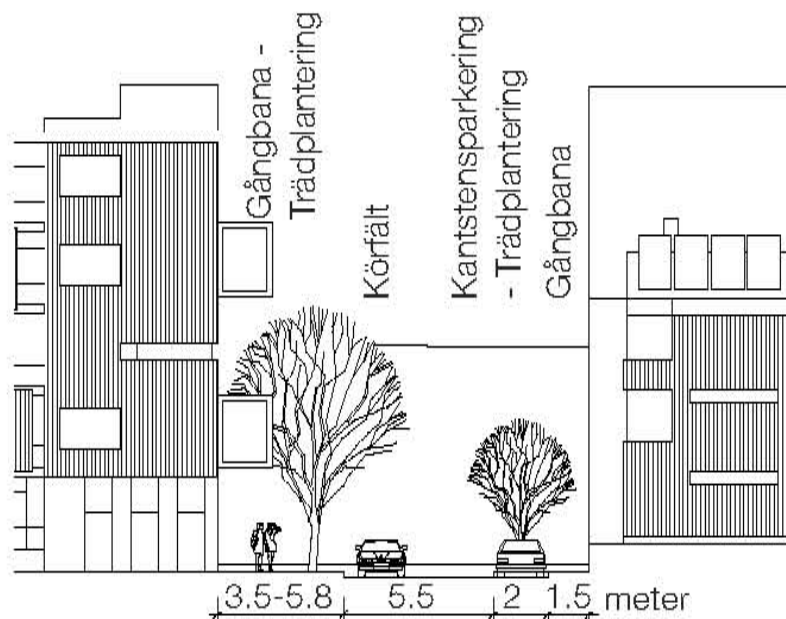


Illustration LOKALGATA nord-sydlig riktning, White Arkitekter Göteborg, Fördjupad översiktsplan.

LOKALGATOR - Lokaltrafik

På LOKALGATA, i öst-västlig riktning, cyklar man på cykelbana (asfalt) respektive går på trottoar (plattor/stenbeläggning). Gatan är enkelriktad med färdriktning österut.

På LOKALGATA, nord-sydlig riktning, cyklar man i körbanan (asfalt) medan gångtrafik sker på trottoar (plattor/stenbeläggning). Gatan är dubbelriktad med kantstensparkerings på ena sidan.

GÅGATA - Trafik på fotgängares villkor med möjlighet till handikapparkering

På GÅGATA (plattor/stenbeläggning) samsas angöring för personbilar med gång- och cykeltrafik. Gatan är dubbelriktad och trafiken ska ske på de gåendes villkor. Möjlighet ska finnas för handikapparkering.

Kaj - KAJPROMENAD

Befintlig kajkonstruktion anses i tidigare utredningar inte kunna uppfylla dagens konstruktions- och hållfasthetskrav. En ny kaj uppförs alltså även där det idag finns en befintlig kaj. I samband med att en ny kaj anläggs planeras även att delvis utöka markområdet för att anlägga markytor och bostäder i nära kontakt med vattnet. Kajpromenaden behandlas som ett golv och gågatans träd i upphöjda planteringar skapar gröna siktlinjer ned mot vattnet. På kajen finns mindre parkrum, bryggor/gradänger och småbåtshamn. Stadsdelsparken löper rakt över kajpromenaden och ned mot havet.

Kollektivtrafik

Enligt Sundsvalls Kommuns Stomlinjeutredning planeras för en stomlinjebuss år 2016 som kommer att trafikera Huvudgatan inom planområdet. Det ska inte vara längre än 200 meter till en busshållplats för de boende. Se vidare rubrik Tillgänglighet.

Närheten till Sundsvalls centrum ger god förutsättning för att skapa ett bostadsområde som planeras utifrån ett hållbart resande.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och varumottagning sker till största delen i underjordiska garage och under del av stadsdelsparken, som en gemensamhetsanläggning.

Varuleveranser kan även ske på kantstensparkering längs HUVUDGATA för lokaler i gatuplan (bottenvåning) eller längs LOKALGATA, GÅGATA till förskola och restaurang/kafé. Skulle behov uppstå kan även leveranser tidsregleras till vissa tider på dygnet.

Markparkering, underjordiskt garage

Personbilar

Parkeringsplatser för bilar ska vara minst 1 bilplats per lägenhet. Boendeparkering för bilar ska lösas inom planområdet på kvartersmark med underjordiska parkeringsgarage. Besöksparkering ska finnas inom allmän mark som kantstensparkering längs HUVUDGATA och LOKALGATA, nord-sydlig

riktning. Ett underjordiskt parkeringsgarage placeras under parken. 3D-fastighetsbildning kan bli aktuellt.

Alla bjälklag ovan garage ska vara planteringsbart med träd. Jorddjup bör vara minst 1.2 meter ovan skyddsbetong för bostadsgårdar och PARK. Detta för att möjliggöra gröna gårdar med goda förutsättningar för växter och träd att utvecklas på ett gynnsamt sätt. Jorddjupet påverkar även möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten för de vatten som tas upp av växter och träd.

Risker/Störningar

Se även Miljökonsekvensbeskrivning, MKB Norra Kajen detaljplan 1.

Trafiksäkerhet

I dagens befintliga industriområde vistas relativt få människor och området är anpassat för bil. Trafiken inne i området är inte av någon stor omfattning. Längs kajkanten och utmed Heffnersvägen löper gång- och cykelbana med koppling till centrum och stadsdelarna öster om området.

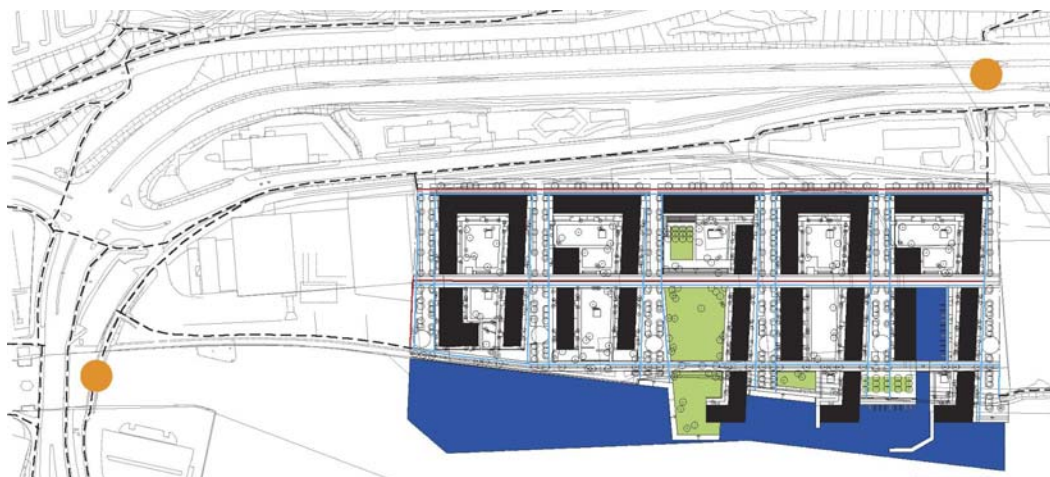
Koppling mellan Norra Kajen och Skönsberg och Haga är dålig då E4 är en kraftig barriär som enbart kan passeras på ett fåtal ställen. Utmed en lång sträcka kan man enbart passera vägen via en otrygg gångtunnel.

Innan kvarteren norr om HUVUDGATA färdigställs kommer all infartstrafik att trafikera gamla E4. När kvarteren norr om Huvudgatan färdigställs kommer trafiken att fördelas på Huvudgatan och Skönsbergsvägen/Bjälkvägen.

Planområdet innefattar endast del av huvudgatan och inte befintlig E4 eller Skönsbergsvägen. Innan huvudgatan byggs färdigt kommer befintliga passager av E4 att kvarstå. Gång- och cykelstråket från Sundsvall till planområdet längs kajen kommer att färdigställas samtidigt som detaljplan 1

För att undvika säckgator vid de lokalgator som sträcker sig söder om Huvudgatan tillåts bilarna att köra runt kvarteren. Gatorna enkelriktas för att inte skapa smitvägar och störningar för boende, cyklister och gående.

Till kvarteren närmast kajen tillåts angöring till vissa av husen. Där trafiken korsar gång- och cykelstråket sker trafiken på gång- och cykeltrafikanternas villkor. Inom stadsdelen löper gång- och cykelstråk i parker- och stadsrum.



Illustration, gång- och cykelstråk genom planområdet med kopplingar till övriga staden, Tema

Farligt gods

E4

Under tiden E4 ligger i nuvarande läge kommer farligt gods att trafikera E4. Risknivån kommer då att ligga på ett avstånd av cirka 0-40 meter från väg. De första kvarteren ligger dock utanför detta område på drygt 60 meter från E4.

Enligt Koncept Samlad riskbild inför exploatering/slutsatser Tyréns 2011-03-08 står att läsa: ”På ett avstånd som är större än 40 meter från E4 är risknivån acceptabel utan åtgärder.”

Under utställningstiden, innan antagandet av planen, kommer Norra Kajen även att ta fram en grundligare utredning av faktiska mängder farligt gods som passerar planområdet vilket ska ligga till grund för en ny riskanalys. Kravnivån på riskanalysen ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Högbron medför att transporterna med farligt gods genom området och staden minskar. Risknivån blir lägre. Huvudgatan kommer inte att vara en prioriterad led för farligt gods. Farligt gods kommer efter att högbron är färdigställd inte att gå på Huvudgatan vare sig under normalfallet när bron är öppen eller under en eventuell avstängning av bron.

Tivoliverket

Farligt gods till Tivoliverket kommer att trafikera Huvudgatan. Transporter med farligt gods till Tivoliverket bedöms inte innebära en risk med avseende på konsekvenser för liv.

En rapport är framtagen för en samlad riskbild inför exploatering av Norra Kajen i slutsatsen står att läsa:

”Slutsats

Sammantaget pekar analysen på att risknivån för exploateringsområdet vid Norra Kajen ligger runt den nedre gränsen av ALARP-området.” ... ”På ett avstånd som är större än 60 meter från Tivoliverket är risknivån acceptabel utan åtgärder.

För exploatering närmare än 60 meter från Tivoliverket bör rekommendationerna presenterade i riskanalysen av Tyréns AB gällande Tivoliverket genomföras:

- Sätt en ”kjol” runt cistern, över invallningen, för att minska exponeringen av fri vätskeyta i händelse av utspill i invallningen.
- Installera tryckfallssensor som stänger ventiler vid eventuellt utflöde.
- Montera påkörningsskydd kring anläggningen visavi körbanor mm
- Installera automatstopp och manuellt nödstopp vid utlastningen som kan stoppa ett utflöde vid eventuellt slangbrott.

Slutligen bör man återigen nämna att tiden talar i favör för en minskad riskexponering på denna del av exploateringsområdet, med en ändrad dragning av E4:an och en förmodad flytt av riskkällorna förknippade med Tivoliverket.” (Koncept, Norra Kajen, Sundsvall, Samlad riskbild inför exploatering, 2011-03-08, Tyréns)

Ovan angivna punkter enligt rapport från Tyréns daterad 2011-03-08, är reglerade i ett avtal mellan Norra Kajen Exploatering AB och Sundsvall Vatten.

Buller

Buller påverkar oss på olika sätt och har stor betydelse för vår hälsa och för möjligheten till en god livskvalitet. Buller kan orsaka minskad trivsel, sömnstörningar och i värsta fall ohälsa i bostadsområden samt försämrade rekreationsvärden och naturupplevelser i parker och grönområden.

Riktvärden

Bostäder huvudregel

- 30 dB (A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB (A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB (A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB (A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena bör man ta hänsyn till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Om det inte går att reducera utomhusnivån till riktvärdena bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrider. I vissa fall kan det, enligt Boverkets allmänna råd, vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln.

Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas bl.a. i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Vid avsteg från huvudregeln skall de boende ha tillgång till en tyst sida, dvs. högst 45 dB (A).

Annan verksamhet

Föreslagna riktvärden bör tillämpas vid nybyggnation av arbetslokaler och vid nyetablering eller ändrad användning av områden. Riktvärdena avser vägtrafik. (Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning, Naturvårdsverket, 2003).

Områdestyp	Ekvivalent ljudnivå dB (A)	
	Utomhus	Inomhus
Arbetslokaler för tyst verksamhet		40 ¹⁾
Parker och andra rekreationsytor i tätorter	45-50 ²⁾ eller 20 dB (A) under nivån för omgivande gator vilketdera som ger den högsta nivån	
1) Avser dagtid kl. 06-18		

Sundsvalls kommun har idag ingen policy för hur trafikbuller ska behandlas vid nybyggnation av bostäder.

Slutsituation

Norra Kajen detaljplan 1B utsätts idag för buller främst från E4 som löper i norra delen av området, samt från E4: ans passage vid centrum över Selångersån. Efter 2014 får trafiken på E4 en ny sträckning på en högbro öster om Norra Kajen. Trafiken in till Sundsvall centrum fördelas då mellan huvudgatan och Skönsbergsvägen/Bjälkvägen. Infartstrafiken på huvudgatan till Sundsvall centrum förblir den största störningskällan i området även efter att högbron är i drift. Översiktliga bullerutredningar har gjorts. De visar att de hus som gränsar mot huvudgatan får efter högbrons färdigställande bullernivåer på 63-64dB (A). . Planområdet ligger i centrala delar av Sundsvall och bebyggelse har stadskaraktär, vilket enligt Boverket kan motivera avsteg.

Vid avstegsfall, när trafikbullernivån överstiger 60 dB(A), ska det åstadkommas en tyst sida om högst 45 dB(A), enligt Länsstyrelsen. Husens u-form skapar förutsättningar för en tyst sida. Det föreligger inga byggnadstekniska hinder att åstadkomma en god ljudmiljö inomhus.

Civilrättsligt avtal ska skrivas med exploatören för att reglera låga bullernivåer inomhus, då detta inte går att regleras i detaljplanen. Maximalnivåerna för uteplats får inte överstiga 70 dB(A).

Under tiden E4 ligger kvar

Under tiden befintlig E4 ligger kvar och innan resterande delar av Norra Kajen är byggt kommer vissa byggnader få buller över 65 dB(A) ekvivalentnivå. De högsta ekvivalenta ljudnivåerna erhålls för byggnader mot Heffnersvägen närmast Beijers. För fasader på dessa byggnader är de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna upp till 67 dBA och de momentana ljudnivåerna upp till 73 dBA.

Avsteg från riktvärdena motivera under denna övergångsperiod med att området kommer att utsättas för höga bullernivåer endast under en period, 2013-2014. I övrigt gäller samma avstegsfall som beskrivits ovan. Även under övergångsperioden erhåller samtliga byggnader med minst en tyst sida.

Parkerna

Även parkernas ljudmiljö har setts över. Naturvårdsverkets förslår att den ekvivalenta ljudnivån i parker bör ligga på högst 45-50 dB (A), vilket enligt bullerutredningen innehas.

Buller från uppgraderingsanläggning

Förutom trafikbuller kan bullerstörningar uppstå till följd av den tillfälliga uppgraderingsanläggning för biogas som planeras vid Tivoliverket. Bullernivån för uppgraderingsanläggningen kan oskyddad uppgå till 85 dB på en meters avstånd. Uppgraderingsanläggningen byggs dock in i en isolerad container. En vägg dämpar cirka 25 dB, vilket skulle betyda att bullernivån precis utanför container skulle bli cirka 60 dB. Anläggningen bedöms inte ge störningar på bostadshusen som ligger cirka 50meter från uppgraderingsanläggningen.

Luft

För att garantera luftkvaliteten finns i Sverige riktvärden, gränsvärden och miljö kvalitetsnormer för halter av föroreningar i luften. Luften i Sundsvall blir allt bättre men klarar fortfarande inte de nationella och regionala miljömålen till 2010. Sundsvall liksom många andra städer visar på nivåer av kvävedioxid och partiklar som ligger över miljö kvalitetsmålen.

Beräkningar har genomförts för genomförandet av detaljplan 1B, innan den nya E4 byggs, horisontår är 2020. Beräkningarna visar att både partiklar och kvävedioxid kommer att minska från dagens nivåer till att klara både miljö kvalitetsnormer och miljömål år 2020. Situationen kan komma att förändras när kvarteren norr om planområdet byggs.

Tivoliverket – under den tid då rötkamrar ligger kvar

Tivoliverkets rötkamrar kan ge upphov till lukt vid rengöring av rötkamrarna (som beräknas ske återkommande vart 5-6 år), vid transporter av rötslam (sker ungefär varannan dag och tar cirka en halvtimme varje gång), vid driftproblem och vid ogynnsam väderlek då lukten från avluftningen ”slår” ner i närområdet.

Risken för smittspridning är kopplad till hanteringen vid rötkamrarna samt rötslamhanteringen.

Planerade åtgärder minimerar lukten i området och risken för smittspridning. Detta under förutsättning att utgående luftströmmar hanteras på rätt sätt genom lämpligt val av utsläppspunkter och rening.

Ett avtal mellan Norra Kajen Exploatering AB angående åtgärder för Tivoliverket är under upprättande.

Tilluftsintag för bostad ska placeras på sida som vetter från Tivoliverket.

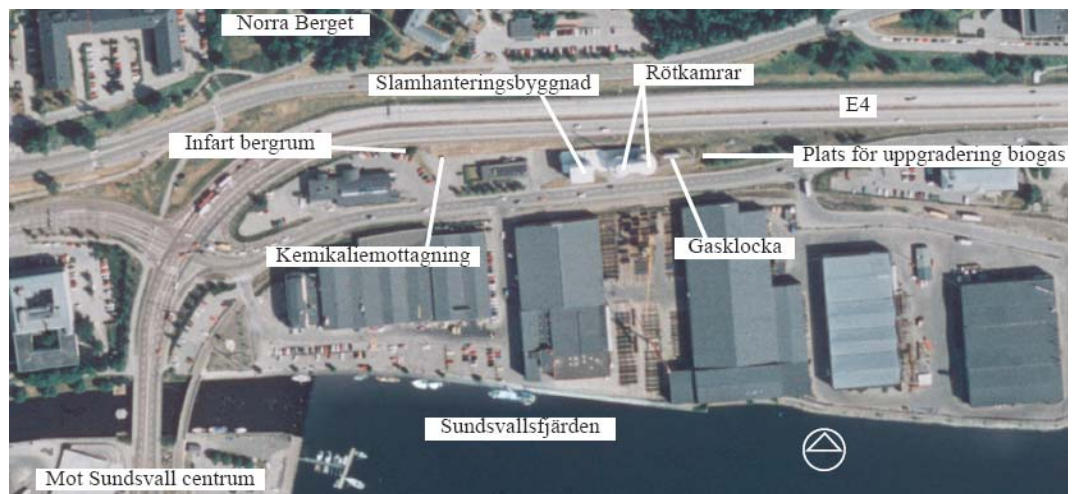


Illustration Tivoliverket, tema

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar

Idag finns ledningar för tele, el, opto, vatten, dagvatten, spillvatten och fjärrvärme inom eller intill planområdet. Vissa ledningar läge kommer att justeras vid genomförandet.



Vatten och avlopp

Dricksvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningssystem för färskvatten. Individuell mätning per lägenhet ska finnas av kall och varmvatten, se miljöprogram.

Spillvatten

Allt spillvatten från den planerade bebyggelsen tas om hand via kommunens avloppsledningar. Avloppsvattnet bör återvinnas för förvärmning av tappvarmvatten, genom den lösningen kan all värme som kylv bort i lägenheter och lokaler via luftfläktkylare återvinnas via spillvattnet.

Brandpost

Området skall förses med brandposter i tillräcklig omfattning samt med erforderligt flöde, brandposter utformas som en väggbrandpost eller en eluppvärmd markbrandpost. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.

Värme/Kyla

Inom området finns möjlighet till bland annat fjärrvärme. Husens tak bör förberedas för bästa möjliga solinstrålning för installation av solceller i framtiden.

Möjlighet finns till miljövänlig stadsvattenkyla används som försörjare av de kylbehov som finns, på sikt kan absorptionskyla ersätta om kapacitetsbrist uppstår.

El - Tekniska anläggningar – E

Området ansluts till befintligt elnät. Nya transformatorstationer placeras längs med LOKALGATA i väst-östlig riktning. I planområdet finns område markerat för tekniska anläggningar. Individuell mätning ska finnas av el, i varje lägenhet, se miljöprogram

Avfall

Vakuumsystem

Avfallshanteringen ska ske via ett vakuumsystem. Avfallshanteringen börjar lokalt med utsug från alla lägenheter, affärer, lokaler och förskola. Allt biologiskt nedbrytbart material transporteras direkt via vakuumsystemet till en terminal i anslutning till planområdet. Även avfall från inkast på bostadsgården/bostadshus, sugas till terminalen, där sopbilen hämtar. Vakuumsystemet är underjordiskt och placeras tillsammans med övriga ledningsstråk i gata. Insamlingssystemet ska vara flexibelt och utformat så att det är möjligt att utöka antalet fraktioner.

Vakuumsystemet tar hand om restavfall, matavfall, gatuavfall (papperskorgar) och papper/tidningar

***Restavfall**

Det som slängs i restavfallet går till förbränning eller i undantagsfall läggs avfallet på deponi. Vid förbränning utvinns energi som kan användas för uppvärmning av bostäder. Ur deponien kan man utvinna gas.

Källsortering

Återvinningsstationer för bland annat glas, plast och metall kompletterar vakuumsystemet och föreslås inom byggnaderna. Inga sopbilar ska kör in på gårdarna. Papperskorgar placeras på bostadsgårdar, gator och torg. Avståndet från bostadshusentré till inkast för hushållsavfall och källsortering får vara max 50 meter och ska vara väl tillgängligt. Kortare avstånd bör eftersträvas. Inkast, terminal, papperskorgar och källsorteringshus (inom bostadshusen och inte på gårdarna) utformas på ett medvetet sätt för att passa områdets arkitektur.

Återvinningscentral

Hänvisas till kommunens befintliga återvinningscentraler.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det kommunala bolaget Mitt Vatten är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till tomtgräns.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljö och hälsa

Detaljplanens genomförande innebär en betydligt bättre miljö i området än idag. Risker för negativ påverkan på miljö och människors hälsa minskar då marken saneras.

Risker förknippade med farligt gods finns varken innan E4 är byggd eller när E4 är byggd och transporter med farligt gods till Tivoliverket bedöms inte innebära en risk med avseende på konsekvenser för liv. *(Enligt Koncept, Norra Kajen, Sundsvall, Samlad riskbild inför exploatering, 2011-03-08, Tyréns.)*

Risakanalysen visade att den planerade bebyggelsen inte påverkas av skadehändelser på biogasanläggningen. Efter en flytt till Korstaverket kvarstår inga risker för planområdet.

Störningar med buller från trafik bedöms kunna åtgärdas till en acceptabel nivå för att ge en god boendemiljö.

Konsekvenserna för miljö och hälsa utreds utförligt i miljökonsekvensbeskrivningen som tillhör detaljplanen.

Säkerhet, tillgänglighet och trygghet

Enligt risakanalysen finns ingen särskild individrisk eller samhällsrisk inom området avseende farligt gods, se ovan.

Den nya bebyggelsen medför att det upplevs tryggare att röra sig igenom området, tack vare mer människor i området, belysning och anordnad mark.

Trafikmiljön kommer att bli säkrare och området blir mer tillgängligt efter att planerade gator och nya gång- och cykelvägar anlagts.

Barn och ungdomar

För barn och ungdomar är konsekvenserna av detaljplanen positiva. Området är attraktivt för barnfamiljer då det ligger centralt nära flertalet skolor och kollektivtrafik.

En stadsdelspark för lek och rekreation samt en förskola planeras.

Lek för småbarn kommer att finnas inom kvartersmark för bostäder.

Friluftsliv och rekreation

Genom att en stadsdelspark anläggs vid vattnet och nya stråk för gående och cyklister anläggs med koppling till befintliga stråk och grönområden förbättras förutsättningarna för promenad och rekreation inom området i jämförelse med dagens verksamhetsområde. Området blir mer tillgängligt för allmänheten.

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras till det positiva, då verksamhetsområdet i ett centralt och öppet läge mot vattnet bebyggs med ett attraktivt bostadsområde och en allmän stadsdelspark och stråk anläggs vid vattnet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sundsvalls kommun
Tommy Berglund, SBK
Per Hansson, Miljökontoret
Erika Barkman, Miljökontoret
Paul Sjölander, E4-projektet

Norra Kajen Exploatering AB
Christer Ersson, VD
Lars Bäckvall, styrelseledamot

Plankonsulter Tema planavdelning
Håkan Persson, planarkitekt
Annika Forsgren Persson, planarkitekt
Stina Stenquist, miljö

REVIDERING

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

Tommy Berglund
Planarkitekt

Detaljplan för

Norra Kajen detaljplan 1B, Sundsvall

Samt ändring av del av stadsplanerna S 251, antagen 1966-06-14

S1328 antagen 1975-12-05

S546, antagen 1972-12-18

Norra Kajen, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen förväntas vinna laga kraft under andra kvartalet 2011.

Byggstart för ny bebyggelse planeras ske under hösten 2011. Fösta inflyttning beräknas ske årskiftet 2012/2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun (stadsbyggnadskontoret/lantmäterikontoret) ansvarar för detaljplanens upprättande och den fastighetsbildning som erfordras. Ersättning, se nedan.

Planhandlingar tas fram med hjälp av extern konsult (Tema planavdelning).

Enligt aktieägaravtalet så äger bolaget exploateringsrätten för all mark söder om nuvarande E4 och kommunen äger exploateringsrätten norr om densamma.

Ungefärlig fördelning av bygggrätterna enligt den fördjupade översiktsplanen, FÖP, är för bolaget del ca 229 000 m² BTA och för kommunen del ca 63 000 m² BTA.

Exploateringskostnader fördelas mellan Norra Kajen Exploatering AB (Bolaget) och Sundsvalls Kommun (Kommunen) enligt ramavtal (bilaga 1) som skall antagas av parterna.

Avsikten är att om så behövs, ett exploateringsavtal (se ramavtal) skall tecknas mellan Bolaget och Kommunen för exploatering av området.

Övriga avtal som reglerar förhållandet mellan kommunen och bolaget är aktieägaravtal KF 2007-04-23 § 127 och KF 2007-09-24 §193

Kvalitetsprogram för allmän platsmark och för kvartersmark skall antas av parterna och gälla för all exploatering inom området. (se bilaga 2 och 3)

Samverkan med utgångspunkt från allmänna intressen i området – såsom förskolor och kollektivtrafik – regleras i exploateringsavtal och vid försäljning av byggrätter.

Utanför planområdet erfordras till följd av exploateringen åtgärder beträffande Skönsbergsvägen/Bjälkvägen och anslutningar mot staden i väster.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Skönsberg 1:5 nybildas fastigheter för radhus respektive flerbostadshus kombinerade med handel/kontorsändamål.

Utrymme för underjordiskt garage under parkmark kan upplåtas som servitut, ingå i bostadsfastighet som 3D-utrymme eller utgöra egen 3D-fastighet.

Områden för allmän plats i detaljplanen (torg, kajpromenad, gatu- och parkmark) överförs genom fastighetsreglering till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Norrmalm 1:1.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Gemensamhetsanläggningar

Behov av ett flertal gemensamhetsanläggningar kan uppstå, t. ex för parkering, för gemensamma ytor inom radhuskvarteren, för småbåtshamn mm.

Om 3D-fastigheter eller ägarlägenheter bildas behöver gemensamhetsanläggningar inrättas för drift och underhåll av tex trapphus, yttertak, fasader, ledningar mm

Ledningsrätt mm

Ledningsrätt mm

Rätten till allmänna underjordiska ledningar och transformatorstationer mm tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. Särskilda fastigheter för transformatorstationer kan bildas genom avstyckning

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder debiteras enligt gällande prislista för lantmäteriförrättningen (tidersättning).

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören Norra Kajen Exploatering AB har bekostat samtliga utredningar som hör till planen, se nedan under Tekniska utredningar. Planavtal har tecknats mellan Norra Kajen Exploatering AB och Stadsbyggnadskontoret 2009-09-10

Ersättningsfrågor

Ett ramavtal har tidigare träffats mellan Norra Kajen Exploatering AB och Sundsvalls kommun. I anslutning till detaljplanen ska ett exploateringsavtal träffas mellan Norra Kajen Exploatering AB och Sundsvalls kommun, som reglerar parternas förhållanden och kostnadsfördelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Följande utredningar har genomfört inför planarbetet:

VägarTrafik

TU Norra Kajen. Koncept 2010-04-14

PM Trafik på huvudnätet under utbyggnadsetapp 1, Norra Kajen. BN trafiksystem 2009-10-12

Risker farligt gods:

Samlad riskbild inför exploatering, nummer 223987, Tyrens 2011-03-07

Riskanalys Norra Kajen Sundsvall, avseende transporter med farligt gods på E4, Brandskyddslaget, 2008

Buller:

Vägtrafikbuller, Projekt 561359, Rapport E, Norra Kajen, Sundsvall, ÅF-Ingmansson. 2011-01-22

Vägtrafikbuller, Projekt: 34-00897, Rapport D, Norra Kajen, Sundsvall, ÅF-Ingmansson, 2009-10-23

Vägtrafikbuller med korrigerande trafiksiffror för 2030 (C), ÅF- Ingmansson, Norra Kajen, Sundsvall, 2009-04-23

Luft:

Beräkningar av luftföroreningar, Miljökontoret 2010-11-29

Beräkning av luftföroreningar, Miljökontoret 2009-08-31

PM Norra Kajen Luftmiljö, Bo Noborn 2008-09-18. Rev 2009-04-22.

Geoteknik/ Förorenad mark/ Förorenade sediment:

PM Kompletterande provtagning vid punktkällor inom etapp 1B, Miljögeoteknik/ Förorenad mark, Norra Kajen, Sundsvalls kommun, Tyréns 2010-04-30

PM Sedimentprovtagning Miljögeoteknik/ Förorenad mark, Norra Kajen, Tyréns 2010-03-29

PM angående närvaro av sulfidjord inom planområdet etapp 1B, Tyréns 2010-03-30

2011-03-16

PM Fördjupad riskbedömning, etapp 1B, Miljögeoteknik/Förorenad mark, Norra Kajen, Sundsvalls kommun, Tyréns 2009-09-20. Rev. 2010-02-04

Projekterings PM/ Geoteknik, Detaljplan 1, Norra Kajen, Sundsvalls kommun. Tyréns 2009-09-25

PM Jämförelser av riktvärden vid indelning av områden i mindre delområden kontra ingen indelning. Tyréns 2009-11-10

PM fördjupad riskbedömning Miljögeoteknik/ Förorenad mark. Tyréns 2009-09-01
Hantering av förorenad jord och sediment. Tyréns 2008-09-18

PM Geoteknik. och Miljöteknik, Översiktlig geoteknik och miljöteknisk undersökning för Norra Kajen, Sundsvall, Tyréns 2008-08-25

Tivoliverket

Riskanalys biogas rapport, Norra Kajen Sundsvall, Tivoliverken, Tyréns 2010-04-27
Norra Kajen, Förstudie för Tivoliverket kontra planerad bebyggelse, Struktur, Slutversion 2010-02-16

Energi:

Energiförsörjningsanalys, Norra Kajen Sundsvall, FVB 2010- 06-02

MKB

Upprättad av Tema planavdelning Detaljplan 1B,Sundsvall, 2011-03-09

I samband med planens antagande upprättas vård- och skötselplaner av kommunen för utvecklingen av parkmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för planernas upprättande inom kvartersmark.

Kvalitetsprogram

Till detaljplanen hör kvalitetsprogram 2011-03-09, dels för allmän platsmark och dels för kvartersmarksom formulerar principer för utformning av både mark och byggnader. Principerna avses bli vägledande för bygglovgivning i området. Kvalitetsprogrammet ger också utgångspunkter för vård- och skötselplaner enligt ovan.

REVIDERINGAR

STADSBYGGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Tommy Berglund
Planarkitekt

Detaljplan 1B för del av Skönsberg 1:15 m.fl.

Norra Kajen

I Sundsvall

SAMRÅDSHANDLING 2010-06-21, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 2 - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 under tiden 2010-09-25 till 2010-11-15.

Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv, hållbar stadsdel, ur ekologisk, ekonomisk och social synvinkel. Detaljplan 1 är första etappen i denna stadsdel och innehåller bostadskvarter med ca 600 lägenheter och en stadsdelspark

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Trafikverket

Räddningstjänsten

Försvarmakten

Sjöfartsverket

Polismyndigheten i Västernorrlands län

Länsstyrelsen har i sitt yttrande kommit med synpunkter på trafikbuller, trafiksäkerhet (gångtunnel under E4), farligt gods, energi och transporter, lukt från rötkammare, kulturmiljö, strandskydd, trädplantering och sjöfart.

Länsstyrelsen påpekar vikten av att belysa trafikbullerfrågan för att klara bland annat de nationella riktvärdena för trafikbuller. Bullerberäkningar bör göras för ex. vis år 2030. Vidare påpekar länsstyrelsen att Trafikverket inte accepterar ett bullerplank på det sätt som anges i handlingarna. Länsstyrelsen önskar ett förnyat samråd med kommunen och Trafikverket angående trafikbuller.

Länsstyrelsen påpekar att det saknar en åtgärdsplan för den befintliga gångtunneln under E4.

Länsstyrelsen vill se en revidering av riskanalysen/bedömningen angående farligt gods. De vill se en samlad riskbedömning med farligt gods och Tivoliverkets verksamheter. Länsstyrelsen betonar även vikten av att skyddsåtgärder genomförs i samband med hantering av rötslam innan inflyttning sker i närbelägna bostäder. Länsstyrelsen tycker att platsen historia med sågverksindustri är viktig och vill bevara befintliga förtöjningspollare mm inom området.

Länsstyrelsen påpekar att kommunen måste ansöka om upphävandet av strandskyddet. Strandskyddsfrågan ska beskrivas även i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen föreslår att grupper av träd ska styras i plankartan med n2 och att björk inte ska föreslås i kvalitetsprogrammet.

Länsstyrelsen påpekar att området ligger inom riskintresse för Sjöfart, Sundsvalls hamn.

Kommentar:

Buller

Buller påverkar oss på olika sätt och har stor betydelse för vår hälsa och för möjligheten till en god livskvalitet. Buller kan orsaka minskad trivsel, sömnstörningar och i värsta fall ohälsa i bostadsområden samt försämrade rekreativvärden och naturupplevelser i parker och grönområden.

Riktvärden

Bostäder huvudregel

- 30 dB (A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB (A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB (A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB (A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena bör man ta hänsyn till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Om det inte går att reducera utomhusnivån till riktvärdena bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. I vissa fall kan det, enligt Boverkets allmänna råd, vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas bl.a. i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Vid avsteg från huvudregeln skall de boende ha tillgång till en tyst/ljuddämpad sida.

Annan verksamhet

Föreslagna riktvärden bör tillämpas vid nybyggnation av arbetslokaler och vid nyetablering eller ändrad användning av områden. Riktvärdena avser vägtrafik. (Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning, Naturvårdsverket, 2003).

Områdestyp	Ekvivalent ljudnivå dB (A)	
	Utomhus	Inomhus
Arbetslokaler för tyst verksamhet		40 ¹⁾
Parker och andra rekreativsytor i tätorter	45-50 ²⁾ eller 20 dB (A) under nivån för omgivande gator vilketdera som ger den högsta nivån	
1) Avser dagtid kl. 06-18		

Sundsvalls kommun har idag ingen policy för hur trafikbuller ska behandlas vid nybyggnation av bostäder.

Slutsituation

Norra Kajen detaljplan 1B utsätts idag för buller främst från E4 som löper i norra delen av området, samt från E4: ans passage vid centrum över Selångersån. Efter 2014 får trafiken på E4 en ny sträckning på en högbro öster om Norra Kajen. Trafiken in till Sundsvall centrum fördelas då mellan huvudgatan och Skönsbergsvägen/Bjälkvägen. Infartstrafiken på huvudgatan till Sundsvall centrum förblir den största störningskällan i området även efter att högbron är i drift. Översiktliga bullerutredningar har gjorts. De visar att de hus som gränsar mot huvudgatan får efter högbrons färdigställande bullernivåer på 63-64dB (A). Planområdet ligger i centrala delar av Sundsvall och bebyggelse har stadskaraktär, vilket enligt Boverket kan motivera avsteg.

Vid avstegsfall är det enligt Boverket önskvärt att om trafikbullernivån överstiger 55 dB(A) åstadkomma en tyst sida om högst 45 dB(A) eller ljuddämpad sida om högst 50 dB(A). Bullerutredning visar att dessa villkor kan uppfyllas för alla byggnader enligt förslaget när den nya högbron är byggd. Husens u-form skapar förutsättningar för en tyst/ljuddämpad sida. Det föreligger inga byggnadstekniska hinder att åstadkomma en god ljudmiljö inomhus. Civilrättsligt avtal kommer att skrivas med exploatören för att reglera låga bullernivåer inomhus, då detta inte går att reglera i detaljplanen. Maximalnivåerna för uteplats får inte överstiga 70 dB (A).

Under tiden E4 ligger kvar

Under tiden befintlig E4 ligger kvar och innan resterande delar av Norra Kajen är byggt kommer vissa byggnader få buller över 65 dB (A) ekvivalentnivå. De högsta ekvivalenta ljudnivåerna erhålls för byggnader mot Heffnersvägen närmast Beijers. För fasader på dessa byggnader är de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna upp till 67 dBA och de momentana ljudnivåerna upp till 73 dBA. Avsteg från riktvärdena motivera under denna övergångsperiod med att området kommer att utsättas för höga bullernivåer endast under en period, 2013-2014. I övrigt gäller samma avstegsfall som beskrivits ovan. Även under övergångsperioden erhåller samtliga byggnader med minst en dämpad eller tyst sida, se vidare s.9 och framåt.

Parkerna

Även parkernas ljudmiljö har setts över. Naturvårdsverkets förslår att den ekvivalenta ljudnivån i parker bör ligga på högst 45-50 dB (A), vilket enligt bullerutredningen innehas.

Buller från uppgraderingsanläggning

Förutom trafikbuller kan bullerstörningar uppstå till följd av den tillfälliga uppgraderingsanläggning för biogas som planeras vid Tivoliverket.

Bullernivån för uppgraderingsanläggningen kan oskyddad uppgå till 85 dB på en meters avstånd. Uppgraderingsanläggningen byggs dock in i en

isolerad container. En vägg dämpar cirka 25 dB, vilket skulle betyda att bullernivån precis utanför container skulle bli cirka 60 dB. Anläggningen bedöms inte ge störningar på bostadshusen som ligger cirka 50 m från uppgraderingsanläggningen.

Planhandlingar och MKB revideras.

E4

Under tiden E4 ligger i nuvarande läge kommer farligt gods att trafikera E4. Risknivån kommer då att ligga på ett avstånd av cirka 0-40 meter från väg. De första kvarteren ligger dock utanför detta område på drygt 60 meter från E4. Det behövs alltså inga riskreducerande åtgärder.

Högbron medför att transporterna med farligt gods genom området och staden minskar. Risknivån blir lägre. Huvudgatan kommer inte att vara en prioriterad led för farligt gods. Farligt gods kommer efter att högbron är färdigställd inte att gå på Huvudgatan vare sig under normalfallet när bron är öppen eller under en eventuell avstängning av bron.

Tivoliverket

Farligt gods till Tivoliverket kommer att trafikera Huvudgatan. Transporter med farligt gods till Tivoliverket bedöms inte innebära en risk med avseende på konsekvenser för liv.

En rapport är framtagen för en samlad riskbild inför exploatering av Norra Kajen i slutsatsen står att läsa:

”Slutsats

Sammantaget pekar analysen på att risknivån för exploateringsområdet vid Norra Kajen ligger runt den nedre gränsen av ALARP-området.

På ett avstånd som är större än 40 meter från E4:an är risknivån acceptabel utan åtgärder.

På ett avstånd som är större än 60 meter från Tivoliverket är risknivån acceptabel utan åtgärder.

För exploatering närmare än 60 meter från Tivoliverket bör rekommendationerna presenterade i riskanalysen av Tyréns AB gällande Tivoliverket genomföras:

- Sätt en ”kjol” runt cistern, över invallningen, för att minska exponeringen av fri vätskeyta i händelse av utspill i invallningen.*
- Installera tryckfallssensor som stänger ventiler vid eventuellt utflöde.*
- Montera påkörningsskydd kring anläggningen visavi körbanor mm*
- Installera automatstopp och manuellt nödstopp vid utlastningen som kan stoppa ett utflöde vid ev slangbrott.*

Slutligen bör man återigen nämna att tiden talar i favör för en minskad riskexponering på denna delen av exploateringsområdet, med en ändrad dragning av E4:an och en förmodad flytt av riskkällorna förknippade med Tivoliverket.

(Koncept, Norra Kajen, Sundsvall, Samlad riskbild inför exploatering, 2011-03-08, Tyréns)

Ovan angivna punkter enligt rapport från Tyrens daterad 2011-03-08, är reglerade i ett avtal mellan Norra Kajen Exploatering AB och Sundsvall Vatten.

Gångtunnel under E4, ligger utanför aktuellt planområde i nordost. Kommunen bör säkerställa en trafiksäker kommunikation mellan planområdet och gångtunneln under E4. Målpunkter för det nya bostadsområdet är i första hand mot centrum av Sundsvall varför trafiksäkerheten förändras endast marginellt.

Förtydligande, enligt riskutredningen gäller: Resultatet av riskanalysen visar att skyddsavståndet är ca 40 meter från befintlig E4 både innan högbron är byggd och efter högbron är byggd. Då högbron är byggd ligger dock risknivån lågt inom 40 meter från E4. Planområdet ligger som närmast drygt 60 m från befintlig E4.

Skyddsåtgärder för eventuell lukt från rötchammare kommer att genomföras innan inflyttning sker. Åtgärderna kommer att regleras i ett civilrättsligt avtal mellan Norra Kajen Exploatering AB och Sundsvall Vatten, som är under upprättande.

Bevarandevärdet av befintlig kulturmiljö anses vara av ringa värde.

Sundsvalls kommun kommer att ansöka om upphävande av Strandskydd i enlighet med övergångsbestämmelser. Motiv för upphävande se planbeskrivning.

Planhandlingar och MKB revideras.

Vegetation som eventuellt kan framkalla allergier ska inte föreslå. Kvalitetsprogrammet revideras.

Angående sjöfart se vidare under rubrik Sjöfartsverket.

Trafikverket har i sitt yttrande kommit med synpunkter på trafikbuller, bullerplank vid E4, trafiksäkerhet, farligt gods, energi och transporter och sjöfart.

Kommentar:

Se kommentar Länsstyrelsen respektive Sjöfartsverket

Räddningstjänsten har inkommit med 2 yttranden och har synpunkter på farligt gods och Tivoliverkets verksamhet. Räddningstjänsten vill att revidering av riskanalysen ska ske där en samlad riskbedömning upprättas utöver den samlade riskbedömning som Tyréns gjort.

I yttrande nummer 2 framgår att räddningstjänsten ställer sig positiv till de riskreducerande åtgärder vilka ska vidtas vid Tivoliverket innan inflyttning i exploateringsområdet sker. Dessa regleras i det avtal vilket tecknats mellan Sundsvall Vatten AB och Norra Kajen Exploatering AB.

Kommentar: Norra Kajen Exploatering AB tar fram en ny riskanalys under utställningstiden och före antagandet av planen. Kravnivån på riskanalysen ska ske i samband med Räddningstjänst. Vad det gäller skyddsåtgärder för Tivoliverket skrivs ett avtal mellan Norra Kajen Exploatering AB och MittSverige Vatten AB

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Sjöfartsverket har synpunkter angående belysningspunkter, bryggor och tillgänglighetsplatser och koordinater. Området ingår i riksintresse för sjöfart, Sundsvalls hamn. ”Viss fartygstrafik förekommer på Sundsvallsfjärden, även om omfattningen är ringa.”

Kommentar:

Vid fortsatt planering av belysning, bryggor och tillgänglighetsplatser kommer hänsyn att tas enligt Sjöfartsverkets yttrande. Detta hanteras i den kommande bygglovsprocessen.

Kvalitetsprogrammet revideras.

När byggnationen färdigställts kommer koordinater mm att rapporteras för införande i sjökort enligt Sjöfartsverkets yttrande.

Polismyndigheten i Västernorrlands län

Beträffande den aktuella detaljplanen har Närpolisen i dagsläget inga synpunkter.

Kommentar:

Norra Kajen Exploatering AB och Polismyndigheten har i samråd begärt att den lokala ordningsstadgan ska gälla för hela planområdet.

Svar har inkommit från

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben, avdelningen för verksamhetsutveckling

Socialtjänsten

Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen

Miljökontoret

Service och teknikförvaltningen

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Koncernstaben, avdelningen för verksamhetsutveckling

Koncernstaben har ingen anledning att lämna synpunkter på samrådsförslaget.

Socialtjänsten

Socialtjänsten ser en möjlighet att förlägga ca 40 lägenheter för särskilt boende på Norra Kajen.

Kommentar:

Möjlighet till särskilt boende kommer att finnas i byggnad intill stadsdelsparken, kvarter 3 mot huvudgatan. Planen möjliggör bostäder där verksamhet som inte karaktäriseras som vårdkrävande är möjligt. Planhandlingar revideras.

Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen

Synpunkter har inkommit på WV1 (PARK), sprängstensbank, bostäder B, bostäder BS, tillgänglighet, utemiljö, torg, småbåtshamn, bullerplank, tivolverket, höjdförhållanden, GC-koppling, markföreningar och dagvatten.

Kommentar:

Med Wv1 (PARK) menas möjligheten att anlägga en park på allmän platsmark i det fall en småbåtshamn inte anläggs.

Mark mellan Wv1 och BK-kvarteret ligger som allmän platsmark för att tillgodose allmänhetens möjlighet att röra sig i nord-sydlig riktning längs småbåtshamnen/ev. park, med det allmänna intresset att komma nära vattnet.

Frågor rörande sprängstensbanken se vidare geoteknisk undersökning, Projekterings PM/Geoteknik Norra Kajen Detaljplan 1, 2009-08-25, sidan 7. "Beräkningar som utförts på senare tid visar dock att ytterligare belastningar inte kan utföras utan att i detalj utreda släntstabiliteten i området och att förstärkningar krävs för utfyllnad."

Befintlig sprängstensbank kommer endast att brytas i kvarter 5.

Sprängstensbanken utreds och klarläggs i detalj i samband med att marken exploateras och vid bygglovsansökan.

Säkerhetsfaktorn för markstabiliteten på bebyggd och obebyggd mark ska uppnå erforderliga riktvärden som anges i Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitet (Rapport 3:95).

Planhandlingar och MKB revideras.

Rumshöjden ska vara minst 3,2 m i alla bottenvåningar gäller dock ej för bostäder B.

Planhandlingar revideras.

Möjlighet till förskola med 2 avdelningar placeras tillsammans med särskilt boende intill stadsdelsparken, kvarter 3 med nära angörning från huvudgatan.

Ca 25 kvm mark/barn inhägnas. Kraven på utemiljö för barnen gör att endast 2 avdelningar kan medges inom kvarteret.

Allmänplatsmark med park blir i det nya förslaget kvartersmark med inhägnad till förskolan.

Planhandlingar revideras.

Tillgänglighet för synskadade kommer att ske med så kallade ledstråk som utformas med någon form av platta eller "band" i marken, ex. se kap 5 Trafik, gata, gång och cykel, i Gestaltningssprogram för allmän platsmark. Detta styrs ej i plankartan.

Bryggor Wb är allmän platsmark för att tillgodose allmänhetens tillgänglighet till bl. a vattnet. Genom allmän platsmark med kajpromenad, park och bryggor säkerställs allmänhetens tillgänglighet till stranden/kajen/vattnet.

Torg under byggnad mot Heffnersallé är allmän platsmark.

För flytbryggor och trappor på allmän plats ansvarar Sundsvalls kommun. Brygga inom WV1 är dock för enskilt bruk. Se genomförandebeskrivning.

En utredning om ett eventuellt bullerplank har utförts och visat att ett bullerplank inte är ekonomiskt försvarbart för den korta tid det eventuellt skulle behövas. Ett bullerplank skulle eventuellt behövas under en period på cirka 2 år innan E4: ans bro blir klar. När bron är klar kommer hastigheten att sänkas från 90 km/t till 70 km/t på E4 och då finns inte något behov av ett bullerplank. Även under perioden år 2013-2015 då bron byggs kommer hastigheten att behöva sänkas på E4. Detta på grund av brobyggnationer och på grund av att omkringliggande anpassningar av vägar med mera kommer att krävas. Bland annat kommer en parallell väg att byggas intill E4. Den nya vägen kommer att ha en sänkt hastighet vilket gör att ett bullerplank inte heller under denna period kommer att behövas.

År 2013-2015 kommer om så behövs en begäran om avsteg från bullernormen att sökas. (Bullernivåer över normen påverkar endast de övre planen i den planerade bebyggelsen.)

Skyddsåtgärder för eventuell lukt från rötchammare kommer att genomföras i innan inflyttning sker. Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

*Angående höjdförhållanden på sidan 6 i planbeskrivningen kommer hänvisning att ske till sidan 25.
Planhandlingar revideras.*

Samordning av GC-stråk sker av Sundsvalls kommun som är huvudman för allmän platsmark. Inom denna plan har möjligheter för en god koppling skapats vid plangränsen både i väster och öster samt mot planskild korsning i nordost under befintlig E4.

*Undersökningsprogram för markföroreningar är framtaget 2009-01-31, Provtagningsprogram är framtaget 2009-01-31.
Exploatören kommer att ta fram och presentera mätbara åtgärds mål och strategier för kommande sanering utifrån övergripande åtgärds mål och genomförda utredningar. Norra Kajen Exploatering AB kommer att sanera marken till nivå KM, "känslig markanvändning", så att odling kan ske på kvartersmark och parkmark.*

Ett miljöprogram finns framtaget, Norra Kajen Sundsvall miljöprogram för detaljplan 1B, daterat 2010-09-06.

*I enlighet med upprättat miljöprogram kommer dagvatten att renas.
"Dagvatten från vägar med över 8000 fordon och större parkeringar, parkeringshus och parkeringsgarage bör renas. I detaljplan 1 innebär det främst behov av rening av huvudgatan/allén och parkeringsgarage."*

På plankartan står att läsa, under administrativa bestämmelser; "Dagvatten ska infiltreras och fördröjas så långt som det är tekniskt möjligt med lösningar för kallt klimat, vilket ska redovisas innan bygglov. Brunnar på parkeringsytor och gator ska ha oljeavskiljare eller annan likvärdig teknisk lösning."

Alla byggnader inom planområdet projekteras för att som lägst nå nivå GULD, enligt Miljöklassad byggnad. Se vidare:

http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/Miljoklassning-saljbroschyr%20_Vasa_080610.pdf

Miljökontoret

Miljökontoret har inkommit med synpunkter på Miljöprogram för Norra Kajen, trafikbullar, bostäder i anslutning till Tivoliverket, luftföroreningar, kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, farligt gods, strandskydd, tillgänglighet och trygghet, utformning av förskola, grönstruktur och biologisk mångfald, förorenad mark, ytvatten och sediment, dagvatten, stigande havsnivåer.

Kommentar:

Frågor rörande trafikbuller se kommentar på Länsstyrelsens yttrande.

Frågor rörande bostäder i anslutning till Tivoliverket se kommentarer på Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen yttrande.

Kollektivtrafik, gång- och cykelstråk planeras i den första etappen. Längs huvudgatan finns möjlighet till busshållplats. Vad det gäller gång- och cykelstråk finns möjlighet att koppla samman befintligt stråk under E4 och stråket i sydöst till planområdets stråk. I planområdets västra gräns finns möjlighet att sedan koppla stråken vidare västerut mot stenstaden och Selångersån (se rubrik Trafiksäkerhet i planbeskrivning)

Frågor rörande farligt gods se kommentar på Länsstyrelsens yttrande.

Sundsvalls kommun kommer att ansöka om upphävande av Strandskydd i enlighet med ny lagstiftning. Tillgängligheten till vattnet och kaj kommer att öka från dagens läge. Området är idag ett verksamhetsområde som delvis är inhägnat och kontakten till vattnet är för allmänheten dålig. En allmän kajpromenad kommer att anläggas för gångtrafik längs vattnet. Promenaden kommer att innehålla en stadsdelspark, bryggor och trappor mot vattnet. På 3 ställen längs promenaden placeras bostadshus med tillhörande gårdar på en sträcka av ca 80 m. Kajpromenaden är totalt ca 400 m fågelvägen.

Miljökontoret rekommenderar att förskolan har en gårdsyta på ca 25 kvm per barn. Se svar till yttrande från Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen

Frågor angående markföreningarna se kommentarer till yttrande från Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen.

Dagvattenhanteringen, se kommentarer till yttrande från Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen.

Planförslaget följer Klimatprojektets anvisningar. Inga övriga åtgärder är aktuella än det som finns tagna i planen.

Service och teknikförvaltningen

Service och teknikförvaltningen har inkommit med synpunkter på gator, gång- och cykelstråk, belysning, parkmark och behovet av offentliga lokaler.

Kommentar:

Drift och underhållskostnader ansvarar Sundsvalls kommun för som är huvudman för allmän platsmark, se exploateringsavtal och genomförandebeskrivning. Orsaken till detta är att gator och torg garanterat ska vara tillgängliga för allmänheten.

Föreslagen belysning följer Sundsvalls kommuns belysningsstrategier se vidare gestaltungsprogram.

MittSverige Vatten AB

Mitt Sverige Vatten AB har inkommit med synpunkter på boende och ytterligare bebyggelse nära Tivoliverket, ökade miljökrav för avloppsrening, möjligheter till flytt av avloppsreningsverk och/eller slamlager med tillhörande gashantering, ledningstråk och utloppsledningar inom området.

Kommentar:

Frågor angående luktproblematik kring Tivoliverket se kommentar till länsstyrelsens yttrande. En riskutredning med avseende på Tivoliverket är utförd se vidare Förstudie för Tivoliverket kontra planerad bebyggelse 2009-11-24. Utredningen visar att med vidtagna åtgärder vid Tivoliverket finns det inget problem för verksamheten.

Ett avtal för åtgärder är under framtagande mellan MittSverige Vatten AB och Norra Kajen Exploatering AB.

Framtida ökade miljökrav för avloppsrening kommer att inarbetas i kommande detaljplaner för Norra Kajen. Se även Förstudie för Tivoliverket kontra planerad bebyggelse 2009-11-24. En infart till reningsverkets eventuella utbyggnad ligger utanför planområdet.

Flytt av avloppsreningsverk är inte aktuellt. Hantering av slam med tillhörande gashantering och planerade åtgärder innebär ingen konflikt mellan verksamheten och boende. Se svar ovan. Se även Förstudie för Tivoliverket kontra planerad bebyggelse 2009-11-24 och ramavtal mellan Norra Kajen Exploatering AB och Sundsvall Vatten.

Ledningssamordning kommer att ske i projekteringsskedet. Efter samordning med ledningsdragande verk kommer ledningar att förläggas på allmän platsmark, varvid inget u-område erfordras.

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Energi AB, elnät, önskar placera kablar i den asfalterade cykelbanan. De påpekar även att en viss flexibilitet behövs gällande placering och storlek på elstationer.

Kommentar:

Efter samordning med ledningsdragande verk kommer ledningar att förläggas på allmän platsmark, varvid inget u-område erfordras.

Lokalisering av elstation är gjord efter samordning med Sundsvalls Energi AB. Byggrätt till nätstationer låses i planen.

Enligt Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Enligt Sundsvall Energi AB, fjärrvärme finns ledningar för fjärrvärme intill planområdet i väster.

Kommentar:

Ledningssamordning är utförd och kommer att samordnas även i det fortsatta plan- och projekteringsarbetet.

Svar har inkommit från

Privatpersoner:

Sune Häggbom

Synpunkter har inkommit på Vatten och avlopp och byggnaders placering.

Kommentar:

Frågor angående VA se MittSverige Vatten AB och framtaget miljöprogram 2010-09-06.

Frågor rörande Tillgängligheten se kommentar på Miljökontorets yttrande.

Frågan angående utsikt är noterad. En exploateringsgrad på upp till 8 våningar medges redan i den kommuntäckande översiktsplanen från 2005, i planområdet inryms såväl 3-våningsbyggnader som flerbostadshus med 4 – 6 våningar som enstaka punkthus.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Tommy Berglund
Planarkitekt

Detaljplan 1B för del av Skönsberg 1:15 m.fl.

Norra Kajen

I Sundsvall

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2011-03-16, Sundsvalls kommun

UTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 2011-03-21 -- 2011-04-17.

Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv, hållbar stadsdel, ur ekologisk, ekonomisk och social synvinkel. Detaljplan 1 är första etappen i denna stadsdel och innehåller bostadskvarter med ca 600 lägenheter och en stadsdelspark

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Trafikverket

Försvarmakten

Polisen i Västernorrlands län

Länsstyrelsen anser bland annat att:

Ekvivalenta nivåer anges komma att ligga över 60 dBA. Detaljplanen anger att samtliga lägenheter kommer att få en ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att åtgärder bör vidtas för att klara en tyst sida, dvs. högst 45 dBA, för samtliga lägenheter som har ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, och att krav på detta ska ställas i planbestämmelserna.

Det är viktigt att särskilda krav ställs vid bygglovsprövningen så att man i samband med den prövningen visar hur man ska klara riktvärdena för inomhusmiljö, 30 dB (A) ekvivalent nivå och 45 dB (A) maximalnivå i bostäderna.

Länsstyrelsen bedömer i detta fall att komplettering av planbestämmelserna och förtydligande i planbeskrivningen enligt ovan inte kräver ny utställning av detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet se bilaga.

Trafikverket gör bedömningen att Norra Kajen är ett område där avstegsfall kan tillämpas. Bullernivåerna under perioden innan E4-trafiken läggs om på den nya bron tycker Trafikverket är acceptabla då det endast handlar om ca 1-1,5 år. Efter att E4 fått sin nya sträckning anser Trafikverket att ekvivalentnivåerna på 63 dBA endast är godtagbara med en tyst sida. Trafikverket vill skärpa planbestämmelserna från ljuddämpad till tyst sida.

Trafikverket efterfrågar beräkningar gjorda på prognoser för år 2030. Vidare påpekar Trafikverket att man i samband med bygglovsprövningen ska visa hur man ska klara riktvärden för inomhusmiljö, 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maxnivå i bostäder.

Försvarsmakten har inget att erinra om rubricerat ärende.

Polisen i Västernorrlands län har inget att erinra om rubricerat ärende.

Kommentar:

Länsstyrelsens yttrande beaktas i sin helhet. Planbeskrivning, plankarta, MKB och särskild sammanställning revideras.

Det föreligger inga byggnadstekniska hinder att åstadkomma en god ljudmiljö inomhus. Civilrättsligt avtal kommer att skrivas med exploatören för att reglera låga bullernivåer inomhus, då detta inte går att reglera i detaljplanen. Maximalnivåerna för uteplats får inte överstiga 70 dB (A).

Bullerutredning har gjorts utifrån beräknade trafikbullernivåer för det planerade bostadsområdet vid Norra Kajen innan omdragningar av vägar samt uppförande av högbro genomförts (år 2010).

Beräknade trafikbullernivåer då högbron öppnats år 2015 och Heffnersvägen ligger kvar utan att allén är byggd redovisas också.

För det slutgiltiga förslaget (enligt fördjupade översiktsplanen) har bullernivåerna räknats för år 2030.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljöpartiet

Koncernstaben, avdelningen för verksamhetsutveckling

Kultur & Fritid

Miljönämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen

Sundsvall Energi AB

Mitt Sverige Vatten

Räddningstjänsten Medelpad

Miljöpartiet anser att allmänheten ska kunna röra sig längs en obruten vattenkant i enlighet med kommunfullmäktiges tidigare beslut (2010-01-25 § 690 då FÖP Norra Kajen antogs)

”Miljöpartiet föreslår därför att det i planbestämmelserna, mellan huskroppar märkta BH2 och vattnet, kompletteras med bryggor och ev. gradänger för att möjliggöra promenad längs hela strandlinjen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

En sådan komplettering av detaljplanen kan dessutom formuleras så att de affärsrörelser (restauranger, kaféer) som tillåts i BH2 får möjlighet att placera uteserveringar där. Givetvis får uteserveringarna i sig inte hindra promenad enligt ovan. Därigenom får restauranger och kaféer en ökad tillgänglighet och en större attraktivitet. Den nu utställda planen tillåter alltså inte detta.”

Koncernstaben, avdelningen för verksamhetsutveckling anser bland annat att en utveckling av Norra Kajen i enlighet med detta detaljplaneförslags intentioner är positiv för Sundsvalls tillväxt och utveckling.

Vidare anser dom att det är viktigt att, precis som planen avser, verkligen säkerställa att ambitionen om tillgänglighet för alla realiserar. I detaljplanearbetet anser dom att stadsbyggnadskontoret måste ta hänsyn till kommunfullmäktiges beslut 2010-01-25 (§ 690) gällande tillgång till strandlinjen för medborgare och besökare.

Kultur & Fritidskontoret anser att tidigare lämnade synpunkter om att skapa bra rekreationsmöjligheter med grönytor, lättillgängliga och trygga promenadstråk och möjlighet att nyttja kajen och nå vattnet, har tillgodosetts.

Vidare anser dom att en dokumentation av områdets 150-åriga historia bör göras av byggnadsantikvarisk expertis innan byggnader rivs.

Miljönämnden anser att:

- området närmast vattnet ska användas för rekreation och som promenadstråk
- arbetet med åtgärder med anledningen av Tivoliverkets slamhantering måste fortsätta i samråd med miljökontoret som är tillsynsmyndighet, föreslagna åtgärder bevakas i samband med bygglovskedet
- trafikbullernivåer bevakas i bygglovprövningen
- det är viktigt att de första etapperna är försörjda med kollektivtrafik
- lösningar för GC-stråk behöver tas fram öster och väster om E4
- trafiklösningar kring förskolan måste bevakas i bygglovet

Barn- och utbildningsförvaltningen ser det som positivt att en förskola planeras i området. Dock ser dom som viktigt att skolvägar (gång- och cykel) till Skönsberg och Haga planeras in från början så att de blir så trafiksäkra och korta skolvägar som möjligt.

Sundsvall Energi AB önskar att etapputbyggnaden börjar i planområdets västra del för att vara kostnadseffektivt med tanke på fjärrvärmeutbyggnad. De påpekar även vikten av samordning mellan exploatör och ledningsägare beträffande ledningars läge och tidsplaner. Sundsvalls Energi AB påpekar även att de i Miljökonsekvensbeskrivningen framgår att den senaste versionen av Energiförsörjningsanalysen, 2010-12-15, inte tagits med.

Mitt Sverige Vatten har ingen erinran.

Räddningstjänsten i Medelpad vill att följande text läggs in under avsnittet Teknisk försörjning:

”Brandpost

Området skall förses med brandposter i tillräcklig omfattning samt med erforderligt flöde, brandposter utformas som en väggbrandpost eller en eluppvärmd markbrandpost. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.”

Kommentar:

Tillgängligheten till vattnet och kajen kommer att öka från dagens läge. Området är idag ett verksamhetsområde som delvis är inhägnat och kontakten till vattnet är för allmänheten dålig. En allmän kajpromenad kommer att anläggas för gångtrafik längs vattnet. Promenaden kommer att innehålla en stadsdelspark, bryggor och trappor mot vattnet. På 3 ställen längs promenaden placeras bostadshus med tillhörande gårdar på en sträcka av ca 80 m. Kajpromenaden är totalt ca 400 m fågelvägen.

De tre byggnaderna intill vattenkanten skapar väderskyddade rum längs det allmänna stråket. Ett rum med den allmänna parken, ett rum i mitten som innehåller sittgradänger, brygga och ett mindre parkrum och till sist ett rum i öster med en brygga som delvis tjänar som vågbrytare, gradänger och en småbåtshamn. De tre byggnaderna skapar alltså en sekvens av rum längs det allmänna stråket med väderskyddade sittplatser i söder.

Alla tre byggnader har bestämmelsen BH2, dvs. Bostäder med möjlighet för restaurang/kafé i gatuplan (bottenvåning). Med restaurang och kafé i bottenvåningarna kommer stråket intill byggnaderna än mer att upplevas som allmänt tillgängliga.

Längs kajpromenaden finns ytterligare byggnader i väster med planbestämmelsen BKH, dvs. Bostäder med möjlighet för kontor/restaurang/kafé i gatuplan (bottenvåning) och med möjlighet till kontor på våning ett. Dessa byggnader skapar alltså även möjlighet till att stråket ska upplevas allmänt.

Skyddsåtgärder för eventuell lukt från rötammare kommer att genomföras innan inflyttning sker. Åtgärderna kommer att regleras i ett civilrättsligt avtal mellan Norra Kajen Exploatering AB och Sundsvall Vatten som är upprättat. Åtgärderna kring Tivoliverket kommer sannolikt att vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken och bevakas i samband med bygglovskedet.

Buller se vidare kommentar på yttranden från Statliga myndigheter.

Kollektivtrafik, gång- och cykelstråk planeras i den första etappen. Längs huvudgatan finns möjlighet till busshållplats. Vad det gäller gång- och cykelstråk finns möjlighet att koppla samman befintligt stråk under E4 och stråket i sydöst till planområdets stråk. I planområdets västra gräns finns möjlighet att sedan koppla stråken vidare västerut mot stenstaden och Selångersån Samordning av GC-stråk sker av Sundsvalls kommun som är

huvudman för allmän platsmark. Inom denna plan har möjligheter för en god koppling skapats vid plangränsen både i väster och öster samt mot planskild korsning i nordost under befintlig E4.

Trafiksituationen kring förskolan bevakas i bygglovskedet.

En dokumentation av områdets historia är inte en fråga för detaljplanen utan kan utföras av kommune och/eller Norra Kajenbolagetn separat.

Etappindelning, samordning och tidsplaner görs i kommande projekterings- och byggsleden.

Miljökonsekvensbeskrivningen revideras.

Planbeskrivningen revideras med tillägg av text om brandposter enligt ovan.

Privatpersoner:

Ingmar Wahlström har lämnat synpunkter på strandområdet, bebyggelsen och kollektivtrafiken.

Han anser att bebyggelsen vid vattenkanten strider mot Stadsvision Sundsvall, att den nya stadsdelen saknar fysisk koppling med stenstaden, att det inte framgår hur bebyggelsen kommer att se ut i sin helhet och att en elektrifierad spårväg bör övervägas istället för busslinje.

Kommentar:

Enligt Stadsvision Sundsvall vill Sundsvallsborna bland annat utveckla hamnområden i staden med gröna ytor, rekreation och båtliv vilket också finns med i detaljplanen för Norra Kajen. Bebyggelseförslaget från Stadsvision Sundsvall utvecklats vidare med bebyggelse längs vattenkanten, ett allmänt stråk finns både i visionen som i planen.

Kvarterstrukturen på Norra Kajen bygger vidare på stenstadens struktur med tydliga gaturum och väl avgränsade gårdar.

Den nya stadsdelen kopplas även fysiskt till Sundsvalls stad med gång- och cykelstråk, parker och kajer för allmänheten.

Bebyggelsens utseende styrs till viss del av planen, se planbestämmelser.

Detaljutformningen av bebyggelsen sker i projekteringsskedet.

En elektrifierad spårvagn har diskuterats i den fördjupade översiktsplanen och utrymme för en eventuell framtida spårvagn finns i den genomgående allén på huvudgatan, se vidare den fördjupade översiktsplanen. Inom denna detaljplan är endast en del av huvudgatan med inom planområdet.

Se vidare svar på yttranden från Kommunala myndigheter och bolag.

2011-04-26

Utlåtande 6

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Tommy Berglund
Planarkitekt

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 Sundsvall

Samråd om utställd detaljplan för Norra kajen, detaljplan 1B, för del av Skönsberg 1:5 m.fl, Sundsvalls kommun.

YTTRANDE

Vid samråd enligt PBL i samband med utställning av detaljplan begränsar sig länsstyrelsen i huvudsak till frågan om någon grund för överprövning enligt PBL 12:1 kan föreligga.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Detaljplanen berör ett antal riksintressen som också redovisas i detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena eller deras funktion.

Mellankommunal samverkan

Bedöms ej relevant att hantera i detaljplanen.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS), strandskydd

LIS bedöms ej relevant att hantera i detaljplanen. Länsstyrelsen har genom förordnande 2011-04-12 upphävt strandskyddet inom detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen anges i planhandlingen vara förenlig med 5 kap Miljöbalken som berör miljö kvalitetsnormer, och dessa bedöms av kommunen inte överskridas i någon fas i utbyggnaden av Norra kajen. Länsstyrelsen är av samma uppfattning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planhandlingarna anger att samtliga lägenheter kommer att få en tyst eller ljuddämpad sida. Efter att E4-trafiken 2015 flyttas till ny bro över Sundsvallsfjärden och då infartstrafiken ligger kvar på befintlig E4 kommer de högsta ekvivalenta nivåerna att ligga på 63 dBA. Det framgår dock inte vilka trafiksiffror man har använt sig av i denna beräkning. För denna bör prognossiffror för 2030 användas.

Länsstyrelsen gör bedömningen att Norra Kajen är ett område där avstegsfall kan tillämpas. I fallet med Norra kajen detaljplan 1B rör det sig om en period på omkring 2 år innan trafiken på E4 kommer att läggas om till den nya bron över Sundsvallsfjärden.

Enligt Boverkets allmänna råd ur "Buller i planeringen" kan det i vissa fall vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln att riktvärden för buller ej ska överskridas vid nybyggnad av bostäder eller ombyggnad av trafikinfrastruktur. I

och med att riktvärdena för detaljplanen överskrids under en begränsad tid och att byggnation inte kan påbörjas om riktvärdena ovillkorligen ska följas anser länsstyrelsen att det är acceptabelt med ett överskridande under den begränsade tiden.

Ekvivalenta nivåer anges komma att ligga över 60 dBA. Detaljplanen anger att samtliga lägenheter kommer att få en ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att åtgärder bör vidtas för att klara en tyst sida, dvs. högst 45 dBA, för samtliga lägenheter som har ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, och att krav på detta ska ställas i planbestämmelserna.

Det är viktigt att särskilda krav ställs vid bygglovsprövningen så att man i samband med den prövningen visar hur man ska klara riktvärdena för inomhusmiljö, 30 dB (A) ekvivalent nivå och 45 dB (A) maximalnivå i bostäderna.

Länsstyrelsen bedömer i detta fall att komplettering av planbestämmelserna och förtydligande i planbeskrivningen enligt ovan inte kräver ny utställning av detaljplaneförslaget.

ÖVRIGT

Förorenad mark

I planhandlingen anges att all förorenad mark kommer att saneras så ingen risk för människors hälsa finns kvar och det ska vara möjligt att odla. Det är viktigt att mätbara åtgärdsåtgärder för hela området tas fram och tillämpas i samband med att avhjälpandeåtgärder genomförs.

I planhandlingen anges även att bygglov för ändrad markanvändning inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits vilket är positivt.

ÄRENDE

Sundsvalls kommun har upprättat detaljplan för Norra kajen (detaljplan 1B). Planen syftar till att skapa en attraktiv, hållbar stadsdel ur ekologisk, ekonomisk och social synvinkel. När hela stadsdelen Norra kajen är utbyggd kommer den att inrymma cirka 2500 lägenheter och kommersiella lokaler. Detaljplan 1B är första etappen i stadsdelen och innehåller bostadskvarter och en stadsdelspark.

Detaljplanen innehåller även kajstråk, båthamn, gång- och cykelstråk och gator. Kvarteren innehåller i huvudsak bostäder för ca 600 lägenheter. Mot huvudgatan planeras för handel i gatuplan och i ett av kvarteren planeras en förskola med två avdelningar.

Beslut i ärendet har fattats av chefen för sektionen för samhällsplanering Nina Loberg, efter föredragning av samhällsplanerare Magnus Agnemo. I handläggningen har också Maria Hortlund, miljövardshandläggare, Johanna Hillgren, krisberedskapshandläggare samt byggnadsantikvarie Linnéa Tidäng, medverkat.

Nina Loberg
Sektionschef m
0611-349289

Magnus Agnemo
agnus.agnemo@lansstyrelsen.se

Kopia till:

Sektionen för samhällsplanering, Trafikverket Region Mitt, Försvarmakten

Detaljplan för

Norra Kajen, detaljplan 1B, för del av Skönsberg 1:5 m.fl.

Sundsvall, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
TeliaSonera , NFI, 851 87 SUNDSVALL
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL (**skanova-remisser-nord@skanova.se**)

Länstrafiken, Box 114, 872 23 KRAMFORS

Trafikverket, Box 417, 801 05 GÄVLE

Sundsvalls Hamn AB, Box 805, 851 23 SUNDSVALL

Mitthem

Stadsbacken AB

Fokusera Utveckling Sundsvall AB

Sundsvalls kommuns Industrifastigheters
utveckling AB (SKIFU)

Västernorrlands Läns Trafik AB

Sjöfartsverket, Bottenhavets sjötrafikområde

Försvaret, Högkvarteret

Polismyndigheten i Västernorrlands län

Kommunförbundet Västernorrland

Timrå kommun

Fastighetsägareföreningen

Handelskammaren MittSverige

Svensk Handel

Svenskt Näringsliv

Investera i Sundsvall AB

Kommunala Pensionärsrådet

Folkhälsorådet

Ungdomsrådet

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL

Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL

SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL

TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL

Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Service- och teknikförvaltningen

Koncernstaben

Kultur&Fritid

KHR - Kommunala Handikapprådet

Lantmäterikontoret

Miljökontoret

Barn- och utbildningsförvaltningen

Socialtjänsten

Stadsbyggnadskontoret

- byggavdelningen

- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
- strategisk planering
- trafik- och kartavdelningen

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Energi AB

- elnät
- fjärrvärme
- Servanet

REKO Sundsvall

Räddningstjänsten Medelpad

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

FASTIGHETSFÖRTECKNING FF-10-21

2010-09-13

Reviderad 2011-02-08, ingen ändring av
fastighetsägare inom området.

Fastighetsförteckning till detaljplan 1B, **NORRA KAJEN, bostäder, kontor och handel**, Skönsberg 1:5 m fl, Sundsvalls kommun

Avdelning A Fastigheter:

Fastighet:

Ägare och adress:

Inom planområdet

SKÖNSBERG 1:5

NORRA KAJEN EXPLOATERING AB
HEFFNERSVÄGEN 1
856 33 SUNDSVALL

NORRMALM 4:1

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGSAVD
851 85 SUNDSVALL

NORRMALM 4:2

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGSAVD
851 85 SUNDSVALL

NORRMALM 4:2

BEIJER BYGGMATERIAL AB
BOX 798
191 27 SOLLENTUNA**Utom planområdet**

HAGA 2:1

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGSAVD
851 85 SUNDSVALL

NORRMALM 1:1

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGSAVD
851 85 SUNDSVALL

NORRMALM 4:6

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGSAVD
851 85 SUNDSVALL

NORMMALM 4:6	FASTIGHETS AB HEFFNERSVÄGEN BOX 55670 102 15 STOCKHOLM
RORGÄNGAREN 4	SUNDSVALL VATTEN AB BOX 189 851 03 SUNDSVALL
SKÖNSBERG 1:2	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSAVD 851 85 SUNDSVALL
SKÖNSBERG 1:3	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSAVD 851 85 SUNDSVALL
SKÖNSBERG 1:3	NORRA KAJEN EXPLOATERING AB HEFFNERSVÄGEN 1 856 33 SUNDSVALL
SKÖNSBERG 1:4	NORRA KAJEN EXPLOATERING AB HEFFNERSVÄGEN 1 856 33 SUNDSVALL

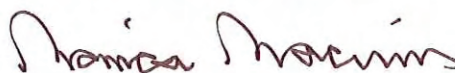
Avdelning B Samfälligheter

Inga samfälligheter finns inom planområdet.

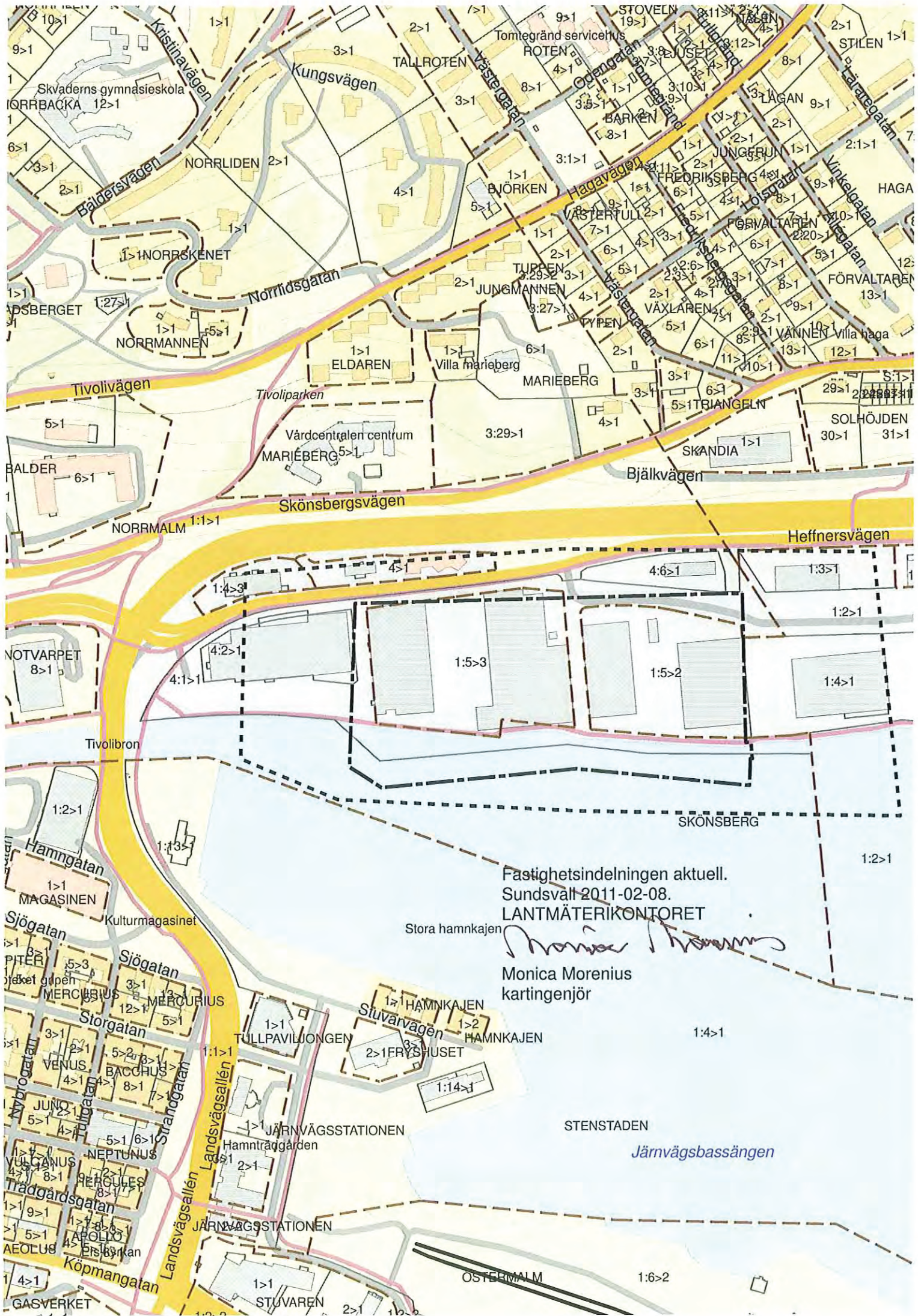
Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Inga servitut eller andra särskilda rättigheter förekommer inom planområdet.

LANTMÄTERIKONTORET



Monica Morenius
kartingenjör



Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2011-02-08.

LANTMÄTERIKONTORET

Stora hamnkajen

Monica Morenius
kartingenjör

STENSTADEN

Järnvägsbassängen

ÖSTERMALM