

Tid Kl 13.00 – 15.25
Ajournering Kl 14.15 – 14.40
Plats Kommunfullmäktigesalen i Sundsvalls kommunhus
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Votering Voteringsresultat enligt bilaga 2
Sekreterare Patrik Jansson
Justeras 2018-10-01

Underskrifter

Arianne Sundman
Ordförande

Patrik Jansson
Sekreterare

Olof Andersson
Justerare

Patrik Gustavsson
Justerare

Protokollet omfattar §§ 152-182

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2018-09-24	Justeringsdatum 2018-10-01	Anslagsdatum 2018-10-02
Anslaget tas ned tidigast 2018-10-24	Överklagandetid 2018-10-02 – 2018-10-23	
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		



**§ 172 Antagande av detaljplan för Stenstaden 1:12
m fl, Hotell och bostäder på
Norrmalmsparkeringen**
(KS-2018-00549-2)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Stenstaden 1:12 m fl.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ska anta en ny detaljplan för kvarteret Noten, som omfattar fastigheten Stenstaden 1:12 m fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av två nya stadskvarter och därigenom fortsätta kvartersstrukturen på Norrmalm på ett stadsmässigt och väl gestaltat sätt. Planen möjliggör bostäder, hotell, lokaler för olika typer av centrumändamål samt parkering i källar- och bottenplan.

Antagandehandlingen har bifogats. Information finns även här på kommunens hemsida: <http://www.sundsvallvaxer.se/noten>

Överläggning

Stefan Falk (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. Vidare önskar han få lämna en protokollsanteckning.

Anders Hedenius (S) och Johanna Thurdin (MP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Alicja Kapica (M), Liza-Maria Norlin (KD) och Mats Hellhoff (SD) instämmer i Stefan Falks (L) protokollsanteckning.

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, och det är kommunstyrelsens. Detta blir också kommunfullmäktiges beslut.

Vidare godkänner ordföranden att Stefan Falk (L) med fleras protokollsanteckning får lämnas.

Protokollsanteckning

Stefan Falk (L), Liza-Maria Norlin (KD) och Mats Hellhoff (SD) lämnar följande protokollsanteckning:

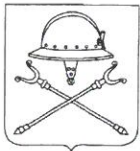
Justerandes signatur

DS

PS

aa

Utdragsbestyrkande



"Vi vill framhålla att det är viktigt att den parkeringsyta som försvinner vid en nybyggnation inte bara ersätts av parkeringar för de boende utan att det även fortsatt måste finnas parkering öppen för allmänheten".

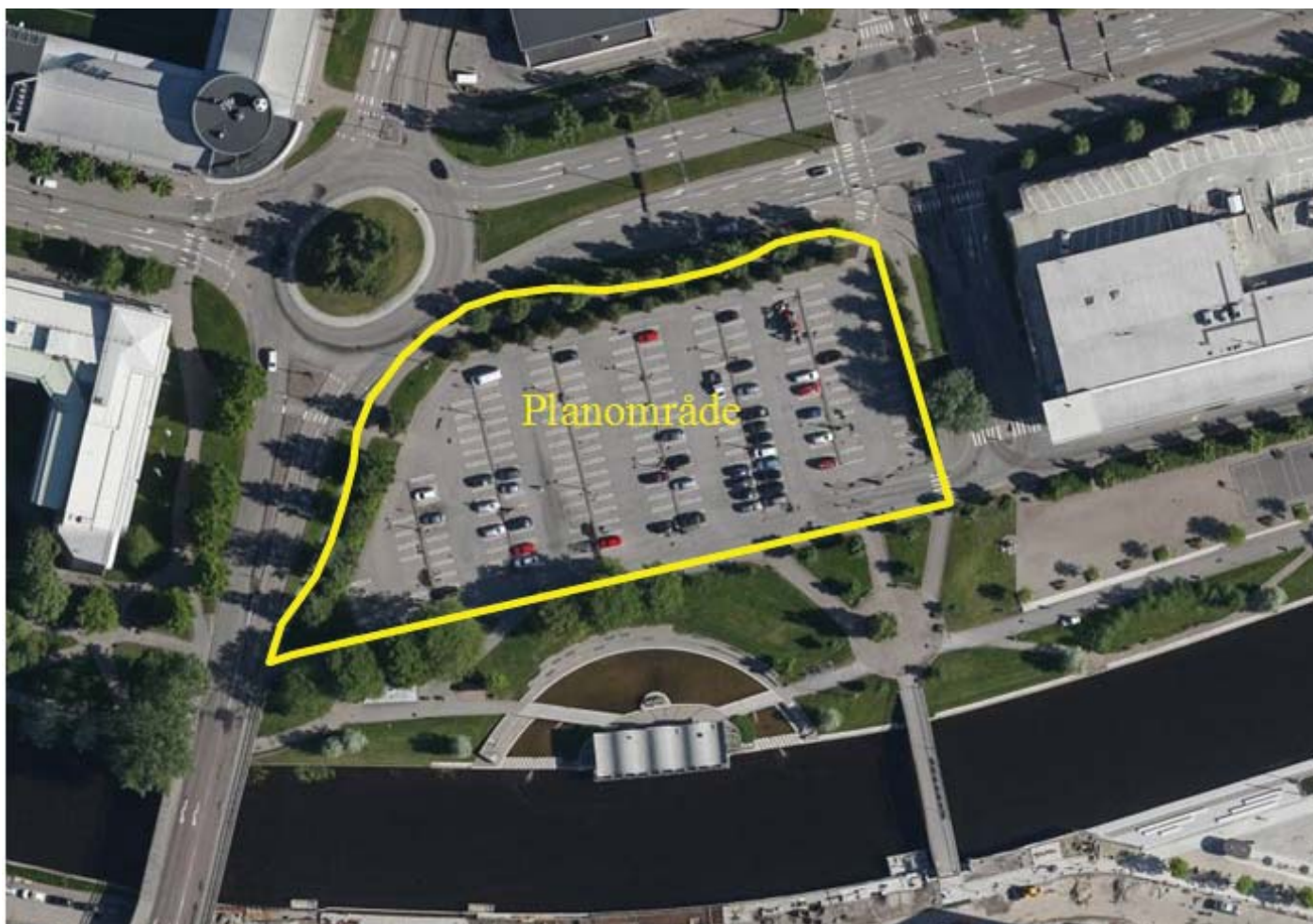
Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll - 2018-09-10 § 183
- Plan- och utvecklingsutskottets protokoll 2018-08-28 § 47
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse - KS-2018-00549-2
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2018-06-20 § 103
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2018-05-24
- Antagandehandling: detaljplanen för Stenstaden 1:12 m fl

DS

PG

gr



Detaljplan för

Stenstaden 1:12 m fl

Hotell och bostäder på Norrmalmsparkeringen

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 14 maj 2018

Kontaktperson:

Claes Rogander, telefon 060-19 12 60

Siv Nordin, telefon 060 - 19 19 47

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 12 april 2018
- ☒ Granskning t o m 11 maj 2018
- ☒ Godkänd av Stadsbyggnadsnämnden 20 juni 2018
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 2 oktober 2018
- ☒ Laga kraft 24 oktober 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning med genomförandefrågor

samrådsredogörelse

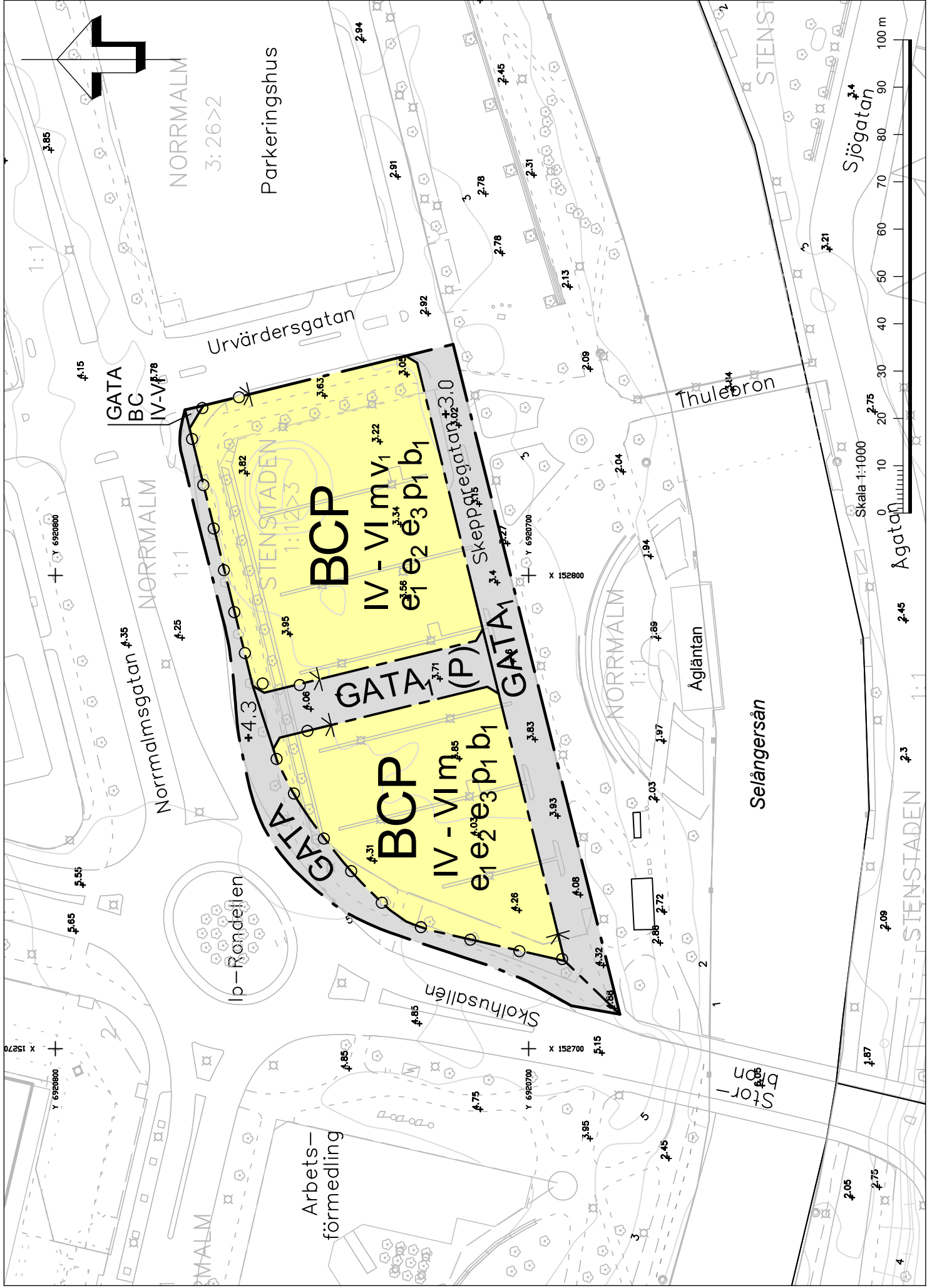
granskningsutlåtande

sändlista

fastighetsförteckning

bilagor (finns att hämta under
www.sundsvallväxer.se/dpnoten)

- Parkeringsnorm
- WSP, sammanfattning av rapport miljöteknisk markundersökning 2016-2017
- Trafikbullerutredning
- Regler och riktlinjer bensinstation, minimiavstånd omgivande bebyggelse
- Dagvattenutredning, WSP 2016-09-20



PLANBESTÄMMELSER

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

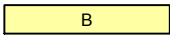
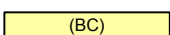
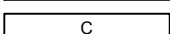
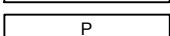
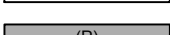
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

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

	Gata
	Lokalgata

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

	Bostäder
	Bostäder, centrum, överbyggnad över allmänplatsmark till en fri höjd av 4,7 meter
	Centrum
	Parkering får anordnas i källare, i bottenvåning samt under gård. Bottenvåning intill ett djup av 6 m från fastighetsgräns får inte inrymma parkering
	Parkering får byggas under gata

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

IV - VI	Antal våningar mot Skeppargatan är IV och i övrigt medges VI våningar ovan mark
	Utfartsförbud
v _i	Indragen takvåning får anordnas
m	Minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) längs Normalmmsgatan och Skolhusallén ska vändas mot gården för att klara gällande riktvärden för buller

Bebyggandets omfattning

e ₁	Kvarter ska vara bebyggt med lägst 2 våningar mot söder samt lägst 4 våningar mot norr
----------------	--

Byggnadens användning

e ₂	Markvåning ska möjliggöra lokaler för handel.
e ₃	I markplan mot Selångersån ska finnas minst två lokaler för utåtriktade verksamheter i respektive kvarter och med entré mot Skeppargatan

Placering

p ₁	Byggnad ska placeras mot fastighetsgräns. Enstaka byggnadsdelar som t ex hushörn, balkonger och burspråk får skjuta ut max 2 m över allmän plats. Utskjutande byggnadsdel ska ha en lägsta frihöjd på 4,2 m.
----------------	--

Utförande

b ₁	Lägsta nivå för färdigt golv i bostad, kontor, hotell, handelslokaler och dylikt ska ligga som lägst 3,4 meter över nollplanet.
----------------	---

Markens anordnande och vegetation

±0.0	Markens höjd över angivet nollplan
------	------------------------------------

Ljuddämpande fasader ska finnas där så behövs för att klara acceptabla bullernivåer

Gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markföreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet

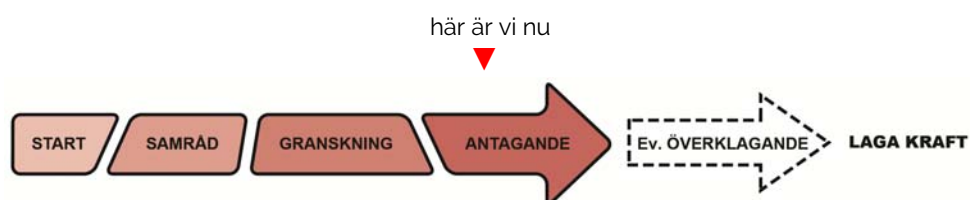
Detaljplan för
Stenstaden 1:12 m fl
Hotell och bostäder på Norrmalmsparkeringen
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

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

PROCESSEN



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

Granskning - 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**.

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att bebygga parkeringsytan här och att fortsätta kvarterstrukturen på Norrmalm på ett stadsmässigt och väl gestaltat sätt. Detta innebär två nya kvarter med byggrätt för bostäder, hotell, kommersiella lokaler och kontor. En del av syftet är också att förstärka platsen runt cirkulationsplatsen nordväst om kvarteren som levande stadsrum och därmed minska intrycket av i första hand trafikplats för bilar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Norrmalmsgatan och parken norr om Selångersån, City-P och Skolhusallén i Sundsvalls centrum.

Areal

Planområdets markareal är ca 1 ha.

Markägo förhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

STADSBYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-11-20 §155 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Sundsvalls översiktsplan, ÖP 2021, pekas området ut som ”*område för stadsutveckling*”. En förtätning på platsen är därmed i enlighet med kommunens översiktsplan. ÖP 2021 (sid 55) säger även att ”*Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning längs befintliga stråk och infrastruktur. Att bygga nytt i de centrala delarna av Sundsvall kan innebära ett intrång i befintliga funktioner. Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter. Det är viktigt att bygga stad och att nyttja de markresurser som finns centralt där service, kollektivtrafik, handel etc redan finns. ”Bygg staden inåt” används av många kommuner och innebär att utnyttja befintlig stadsstruktur effektivare*”.

Planens syfte är väl överensstämmande med ÖP 2021:s intentioner.

Stadsvision Sundsvall 2007-2037

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

Planförslaget följer stadsvision Sundsvall bl.a. genom att möjliggöra byggandet av en starkare stadskärna.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

För området gäller detaljplan DP 74, antagen 1990-06-25 som medger markparkering (P₂).

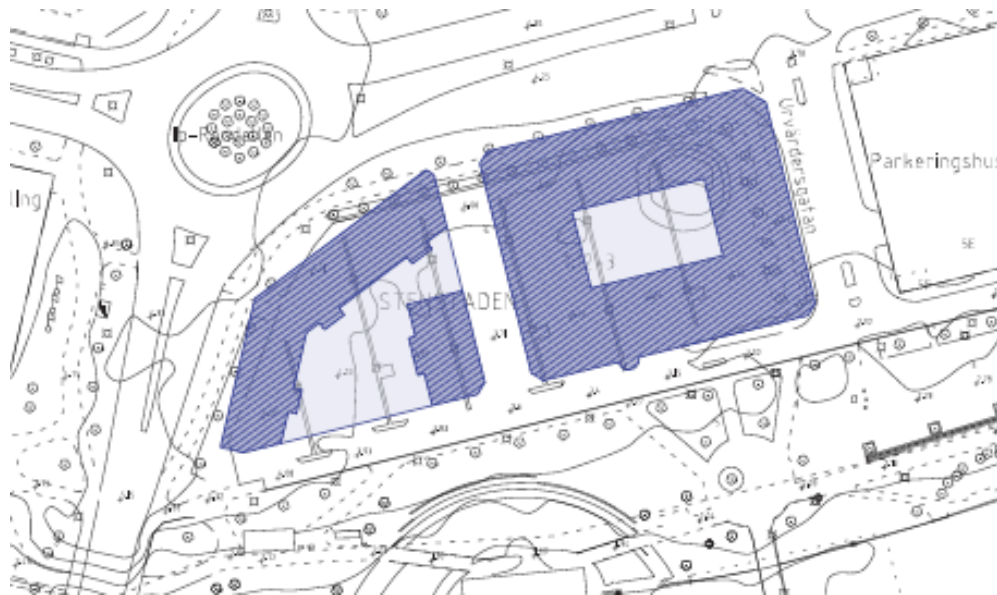
Bostadspolitiskt program, näringslivsprogram etc.

I Sundsvalls Handlingsplan för bostadsförsörjning som antogs av kommunfullmäktige 2016-06-27 är utgångspunkten den att Sundsvall ska erbjuda attraktiva boendemiljöer för 100 000 invånare år 2021.

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att fler bostäder kan byggas i centrala Sundsvall.

DETALJPLANEFÖRSLAGET

Nedan beskrivs planförslaget och områdets förutsättningar.



Dispositionsplan över planområdet. Andra utformningar inom kvarteren kan rymmas med de föreslagna planbestämmelserna.

Planbestämmelser

GATA *Gata*

Gatuområde för gata, gång- och cykelbana, refuger mm

GATA₁ *Lokalgata*

Gatuområde för lokal trafik

BCP

Bostäder, lokaler för centrumändamål och i bottenvåningarna får parkering anordnas. Detta är typiska användningar av bebyggelsekvarter i de centrala delarna av en stad.

(P) *Parkering får byggas under gata*

Främsta orsaken är att kunna bygga ihop parkeringsytor under de två kvarteren.

p₁ *Byggnader ska placeras mot fastighetsgräns*

I centrala staden byggs hus direkt mot gata. Balkonger och burspråk som ligger minst 4,2 meter över omgivande mark får byggas ut över allmän plats. Även fasade hörn får byggas över med samma begränsning i höjd.

Utfartsförbud

Förbud mot utfart och infart över denna linje. Syftet är att skapa en bra trafikmiljö på de stora angränsande gatorna i norr och väster samt att undvika smittrafik i planområdet.

IV – VI *Antal våningar mot Skeppargatan är IV och i övrigt medges VI våningar.*

Våningsantal anpassas till omgivande byggnader och sätts lägre mot syd för att öppna bebyggelsen mot Selångersån och parken. Från detta får tak anordnas med som mest 45 graders lutning eller anordningar inom denna volym.

e₁ *Kvarter ska vara bebyggt med lägst 2 våningar mot söder och lägst 4 våningar mot norr – se ovan.*

Bestämmelsen syftar till att undvika tomma kvartersytor mitt i staden.

P *Parkering får ordnas under mark samt i de två nedre planen. Parkering över marknivå får dock ej gå ända ut till fasad.*

Parkering för kvarterens eget behov avses i första hand lösas inom kvarteren.

b₁ *Lägsta nivå för färdigt golv i bostad, kontor, hotell, handelslokaler och dylikt ska ligga som lägst 3,4 meter över nollplanet. Parkering och andra grova utrymmen får byggas även under den nivån.*

Utgående från erfarenhet av tidigare högvatten i Selångersån och behovet av avrinningsvägar från områden norr om planområdet sätts nivån på den lägsta golvytan. Grova utrymmen utan känslig utrustning kan ligga lägre – tex parkeringar.

e₂ Markvåning ska möjliggöra lokaler för handel.

I staden ligger ofta butiker mm mot gatan och levandegör stadens gator. För att möjliggöra för butiker ska markvåningarna ha tillräcklig takhöjd för butiker. Detta för att på sikt möjliggöra butiker och andra utåtriktade verksamheter i hela markplanet.

e₃

I markplan mot Selångersån skall finnas minst två lokaler för utåtriktade verksamheter i respektive kvarter och med entré mot Skeppargatan. Detta för att redan få början få en levande och allmänt tillgänglig fasad mot parken och Selångersån.

m₁ Minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) längs Norrmalmsgatan och Skolhusallén ska vändas mot gården för att klara gällande riktvärden för buller.

v₁ Indragen takvåning får anordnas

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan

Ljuddämpade fasader ska finnas där så behövs för att klara acceptabla bullernivåer. Regleras för båda kvarteren.

Gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas. Regleras för båda kvarteren.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen avses vara genomförd. Detaljplanen gäller dock även efter genomförandetidens slut.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen har därmed ansvar för drift och skötsel av den delen av marken. Det är också det normala i en stad.

Villkor för startbesked

Startbesked får ej ges förrän markföreningarna åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Området är redan ianspråktaget, idag för gata och parkering.

Bebyggelseområden

Stadskvarter

Inom planområdet ges byggrätt för bostäder, hotell, kontor och kommersiella lokaler. Nyttillkommande bostäder som ligger mot Norrmalmsgatan ska ha en tyst sida in mot gård.

Enligt Sundsvalls Översiktsplan 2021 ska andelen bostäder i centrala staden öka och handel och icke störande verksamheter i gatuplan bör utvecklas i högre grad.

De planerade kvarteren ligger ca 200 m från Storgatan och ca 300 m från Stora Torget.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är i nuläget en asfalterad parkeringsplats och bedöms inte ha något lokalt naturvärde. Söder om föreslagen byggrätt ligger den nyligen iordningställda Norrmalmsparken och Selångersån med ett café och en vattendamm som är ett populärt besöksmål.

Markbeskaffenhet

2008 gjordes en kajreovering längs med berörd sträcka av Selångersån som tryggar stabiliteten inom tänkt exploateringsområde.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Sundsvalls kommun har WSP utfört geotekniska undersökningar för planerad nybyggnad:

Grundläggning, Rekommendationer

Områdets förutsättningar för byggnation varierar eftersom lösare jordlager ökar i riktning mot Selångersån. Bedömningen är däremot att marken är lämplig för byggnation förutsatt att rätta grundläggningsmetoder vidtas.

Komplettering av geoteknisk undersökning krävs inför bygghandling för att fastslå grundläggningsmetod. Men utifrån erhållna skisser rekommenderas att delar av byggnaderna pålas. För områden där lösare jordlager är tunnare kan en urgrävning och plattgrundläggning tillämpas.

Kommunens bedömning är att platsen går att bebygga enligt planförslaget.

Historisk beskrivning

Enligt Länsstyrelsens MIFO databas har Sundsvalls varv legat på platsen. Detta framgår också av en sammanställning utförd över Norrmalm (Inger Söderholm, 2010).

Varvet flyttade från området på 1830-talet, och 1935 upprättas en plankarta för bostäder. Magasinsbyggnader uppfördes närmast åkanten. Redan 1847 är mellan 20 och 30 gårdar byggda i området. På Norrmalm bosatte sig till en början främst fiskare och sjöfolk.

Dagens Skepparegatan har i huvudsak kvar sin ursprungliga sträckning. Parkstråket längs ån planerades på 1890-talet (magasinen revs).

Nedan följer utklipp (kursiverat) ur Söderholms text, förkortad för att redovisa de delar som är av intresse för kv Noten.

*”När Tivolibron byggts (1890) hade staden fått två infartsvägar från norr. Både Norrmalmsgatan och Norra Sjögatan blir genomfartsleder och många åkerier slår sig ner här. Norra Sjögatan byter namn till Skepparegatan, som blir en lummig strandpromenad längs vilken det växer upp **hotell och caféer**, och bebyggelsen i stadsdelen moderniseras successivt.*

Den centrala delen av Norrmalm med sina små låga hus hade ända till 1900-talets början kvar en atmosfär av fiskeläge. Och långt in på 1900-talet ägdes flera gårdar ännu av de gamla fiskare- och lotssläkterna. Men nu ville staden ha bort dem. I så centralt läge skulle marken användas för allmännyttiga ändamål, eller i varje fall vara högre exploaterad och ha modern bebyggelse. SCA:s huvudkontor byggs kring 1960. Sedan rivs hela stadsdelen Norrmalm i början av 1970-talet. Utan att man bestämt vad man skulle använda marken till”.

Se figur 2 och 3 för karta och foto över den gamla stadsdelen Norrmalm.

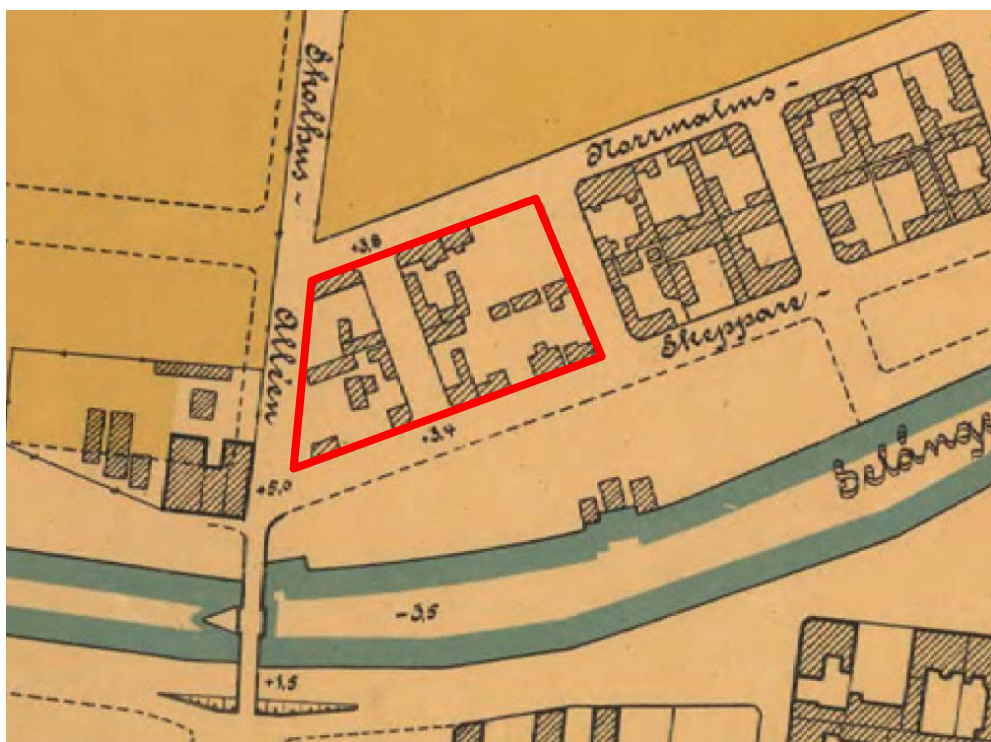


Fig 2. Utsnitt ur karta från 1917 visar bebyggelsen på Norrmalm. Kv Noten inringat i rött.



Fig 3. Foto över Norrmalm, 1920-tal, Kv Noten längst till vänster, delvis skydd av träd.

En bild från 1971, d v s strax efter att bostadshusen revs, visar att ytan använts för parkering sedan dess.



Fig 4. Norrmalmsparkeringen. Årtalet är 1971 på den vänstra bilden. Året är okänt på den högra bilden men kvalificerad gissning ger mellan 1971 och 1974 (källa Svartviksdagarna.y.se)

Nuvarande markanvändning

I dag används ytan fortfarande som parkering. I gällande detaljplan från 1990 är området avsatt som parkeringsyta.

Miljöförhållanden

Parkeringsytan asfalterades på tidigt 1990-talet. Vid asfalteringsarbetena påträffades ett lager av rivningsrester (främst tegel) i markens ytliga lager. Dessa härstammar från bostadshusen som stod på platsen. Delar av massorna grävdes bort, men mycket fick ligga kvar.

Oljeavskiljare finns som tar hand om dagvatten från parkeringen. Denna installerades i samband med asfalteringen.

Ytan har årligen i ca 20 år använts för uppställning av Gatufestens tivoli.

Byggnadsmaterial

Enligt Översiktplanen 2021 framgår att byggnadsmaterial som kan avge farliga ämnen (exempelvis koppark) via regnvattnet ut i recipienterna och naturen ska undvikas. Ska uppmärksammas i samband med bygglov.

Miljöteknisk markundersökning

2016 genomförde WSP en miljöteknisk markundersökning på uppdrag av kommunen. Den visar förhöjda halter av framför allt PAH och metaller i fyllningsmaterial, förhöjda halter av PAH har även påträffats i grundvattnet vilket betyder att spridning kan ske. Den nya markanvändningen medför endast en marginell ökning av dagvattenflöde och dessutom planeras ett underjordiskt garage vilket innebär schaktning av befintliga jordmassor. Detta ger en minskad risk för vattenburen spridning av befintliga markföroreningar från området.

Den nya markanvändningen innebär minskad föroreningsbelastning för alla föroreningar.

Utifrån den historiska beskrivningen finns inga verksamheter inom området som bedöms som särskilt förorenande. Möjligen kan läckage från bilar ha uppkommit under tiden ytan inte var asfalterad.

Åtgärder

De fyllnadsmassor som finns på platsen (ca 4 000 m³) kommer att grävas upp och köras bort. Området kommer att saneras inför att det bebyggs. Bestämmelse om detta införs i detaljplanen.

Radon

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

Störningar

Trafikbuller

Utdrag ur Rapport 268059-A KV NOTEN, SUNDSVALL

TRAFIKBULLERUTREDNING daterad 2017-09-29 och utförd av Tyréns:

5 KOMMENTAR

För uteplatser där den beräknade ekvivalenta ljudnivån är över 50 dBA och/eller den maximala ljudnivån är över 70 dBA, krävs det att täta bullerskyddsskärmar sätts upp. Upp till 75 % inglasning accepteras för att det ska räknas som en uteplats. Normalt kan man dämpa ljudet med upp till 10 dBA med bullerskyddad uteplats. I de fall det inte är möjligt med en uteplats som klarar riktvärdena, kan en alternativ gemensam uteplats i ett ljudskyddat läge vara ett alternativ. Bullerskyddsskärmar på balkong kan också vara ett alternativ för att skapa en luddämpad sida bakom eller på sidan om balkongen. Fönster, friskluftsdon och yttervägg måste dimensioneras så att de har tillräcklig ljudreduktion för att klara riktvärdet inomhus. För bostäderna i det här förslaget som ligger närmast vägen är den beräknade ekvivalenta ljudnivån upp till 68 dBA och den maximala 81 dBA. Det innebär att det är den ekvivalenta ljudnivån som är dimensionerande för åtgärder.

Hotell och biograf kan uppföras utan krav på trafikbullernivå utomhus. För hotell föreligger krav på trafikbullernivåer inomhus, vilka är ungefär samma som för bostäder. För biograf är det nyttjaren som ställer krav.

Mot ovanstående bakgrund bedömer kommunen att kv Noten kan bebyggas och att bullerkraven kan klaras.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt. Föroreningar från

verksamheten ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd

Selångersåns vattennivåer kan nå upp till +1,5 – 2,0 m. Högre nivåer kan förekomma vid bildande av isbrötar. Dessa risker kan hanteras via ett robust byggnadssätt på lägre liggande ytor och att färdigt golv på de nya byggnaderna är minst + 3,4 meter över havet.

Bensinmack

50 meter norr om planområdet, på andra sidan Norrmalmsgatan, ligger en bensinmack. Ur ett säkerhetsperspektiv (olycksrisk med avseende på hanterade ämnen på bensinstationen) krävs ett minimiavstånd på 25 meter från lossningsplats för tankbilar till bostäder enligt de riktlinjer som tillämpas. Avståndet till närmaste fasad blir ca 40 meter.

Arbetsplatser, offentlig- och kommersiell service

Området ligger i centrala Sundsvall, nära till både arbetsplatser och övrig service.

Tillgänglighet

De tillkommande kvarteren nås bekvämt för alla trafikslag och ligger nära busshållplats och omges av gång- och cykelleder. Det är ca 350 meter till Hållplats Stenstan – busshållplatsen i Esplanaden som angörs av alla stadsbussar.

Byggnadskultur och gestaltning

Nyttillkommande byggnader ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och upplevas som ett naturligt och modernt komplement till Sundsvalls Stenstad.

Friytor

Lek och rekreation

Inom kvarteren, i det fall bostäder anordnas, ska en gård med plats för avkoppling och social samvaro anordnas. Selångersåns parkområde och promenadstråk samt Norra Berget ligger i nära anslutning till planområdet.

Park och naturmiljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till det nyanlagda parkstråket längs Selångerån.

Vattenområden

Strandskydd

Enligt Miljöbalken 7 kap. 18 g § träder strandskyddet in om ett område inom strandskyddsområde upphör att omfattas av detaljplan eller ersätts med ny detaljplan.

En kommun kan då enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet. Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap. 18 c §. I denna detaljplan hävdas att punkten 1. *Området redan ianspråktaget* och punkten 5. *Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området* som skäl för att upphäva strandskyddet.

Mot grund av angivna skäl införs bestämmelse i plankartan att strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdets läge i staden nära flera viktiga målpunkter och stora arbetsplatser samt med goda gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser bäddar för att fler kommer att resa hållbart. Området kommer kopplas till befintligt GC-nät i stadsområdet.

Gatunätet i planområdet utgör allmän plats och kommunen kommer vara huvudman för den allmänna platsen.

Kollektivtrafik

Norrmalmsgatan trafikeras med linje 2, 3 och 70 som har 10-minuterstrafik under högtrafik. Närmsta busshållplats finns på Norrmalmsgatan ca 100 meter från planområdet samt på Sjögatan, ca 150 meter söder om.

Parkering, varumottagning, utfarter

Befintliga allmänna 186 parkeringsplatser som försvinner när området bebyggs kommer inte att ersättas. Kommunen bedömer att resterande andel av antalet platser som finns i området är tillräckligt.

Parkering för de nytilkommande kvarteren ska i första hand ordnas inom respektive kvarter, detaljplanen medger byggrätt för parkeringsgarage i källarvåningarna. Eventuellt ytterligare behov av parkeringsplatser löses genom avtal mellan kommunen och exploitören.

Kommunens parkeringsstrategi, som antogs 2017-05-29, ska ligga till grund för fortsatt diskussion om parkeringar och om upprättande av en grön resplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

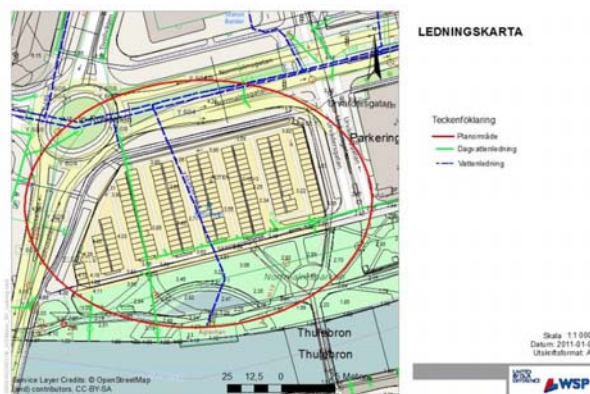
Nuvarande status för Selångersån är måttlig ekologisk status men uppnår inte god kemisk status enligt VISS Selångersån – SE692111-157577.

Av de kvalitetsfaktorer som den sammanvägda ekologiska statusen är uppbyggd av klassas ”morfologiskt tillstånd i vattendrag” som otillfredsställande. Det morfologiska tillståndet beskriver utformningen av ett vattendrag och mänsklig påverkan.

Klassningarna har tillförlitlighetsklassning C respektive D på en skala A-D vilket innebär att det kan finnas stora osäkerheter i klassningen. Planförslaget berör inte nämnda kvalitetsfaktorer och bedöms inte påverka MKN vatten negativt vad gäller ekologisk status.

Kemisk status bestäms genom att mäta mängden av bestämda förorenande ämnen i en ytvattenförekomst och klassificeras som antingen god eller ej god status. Det sätt som föreslagna markanvändning skulle kunna påverka vattenförekomsten är genom avledning av dagvatten till följd av ändrad andel hårdgjord yta. Föreslagna markanvändning kommer inte att öka andelen hårdgjord yta vilket bedöms vara positivt för MKN vatten. Dessutom kommer trafikytorna utsatta för väder och vind att minska rejält.

Eftersom den planerade markanvändningen inte ger någon betydande ökning i dagvattenflödet kan anslutning till det befintliga dagvattennätet ske utan att dagvattenflödet fördröjs i magasin. Anslutning görs lämpligast till den dagvattenledning som går i öst-västlig riktning och som avvattnar området redan idag, se bild.



Det går en vattenledning och en dagvattenledning igenom området i nordsydligriktning. Enligt nuvarande förslag ska ett underjordiskt garage byggas under hela kvarteret, vilket medför att ledningarna måste läggas om, och istället läggas i kanten av fastigheten.

Energi

Området kan ansluts till kommunens eldistributionsnät.

Fjärrvärme

Fastigheten kan anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Avfall ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan.

Sopbilar ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Bedömningen är att planen tillåter det.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Byggnaderna ska kunna nå och göras tillgängliga för alla, tillgängligheten till och inom byggnaden bevakas i bygglovskedet.

RIKSINTRESSE

Selångersån NR 81 067, Selångersån är av riksintresse för naturvården enl. miljöbalken 3 kap. 6 §. Påverkan på riksintresset bedöms att minska med bebyggda kvarter i stället för den risk för föroreningar som kan uppstå från bilparkeringen på dagens asfalterade ytor.

Sundsvall Y 8, omedelbart söder om planområdet ligger riksintresse för Sundsvalls Stenstad. Planförslaget syftar till att så långt möjligt återskapa den kvartersstruktur som funnits historiskt så att staden kan växa norrut på ett stadsmässigt sätt.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

FORNLÄMNINGAR

Planområdet ligger i centrala Sundsvall och enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök hemsida är hela området längs ån och upp till Universitetet utpekad som område där kulturlager kan väntas påträffas men utbredningen är okänd. Sundsvalls kommun har varit i kontakt med Länsstyrelsen Västernorrland angående fornlämningsituationen. Sundsvalls kommun bedömer att chansen är relativt liten att stöta på intakta äldre stadslager.

Vid markarbeten gäller det att vara uppmärksam på eventuella hittills okända fornlämningar. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, skyddas av bestämmelserna enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Den som leder arbetet ska göras uppmärksam på anmälningsplikten enligt 2 kap 10 § KML - om en fornlämnning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart

avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planförslaget innebär bebyggelse på en redan hårdgjord yta i omedelbar närhet till Sundsvalls centrum. Kvaliten på Selångersåns vatten utifrån utsläpp av dagvatten och förändring av fisk- och musselbestånd bedöms inte försämras.

Att omvandla mark för parkering till två byggda kvarter innebär ingen förändring av luftkvaliteten. Luftcirkulationen är fortsatt god då avståndet mellan befintlig byggnad och de tillkommande mot norr är ca 50 meter och mot väster 38 meter.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon påverkan på miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft.

Vid genomförande av planen kommer Sundsvalls kommun att sanera området på ett sådant sätt att förorenade fyllnadsmassor grävs ur och med det avlägsnas risken för föroreningsspridning till både människa och miljö (Selångersån). Saneringen kommer att utföras oavsett grundläggningsmetod och om nödvändigt anpassas efter grundläggningsmetoden.

Planområdet är i dag i huvudsak markparkering. Det innebär att vid regn och snöfall kan de föroreningar som kommer från trafiken spridas på ett sätt som är mindre kontrollerbart än vad som blir fallet när området är bebyggt. Planen tillåter lika stor parkering som parkeringen som finns där idag men parkeringen i planen kommer att vara överbyggd, vilket klart minskar risken för okontrollerad spridning av föroreningar jämfört med dagsläget.

Utifrån ovanstående punkter bedömer Sundsvalls kommun att planerad bebyggelse, i jämförelse med dagens asfalterade parkeringsyta, kommer att förbättra de enskilda kvalitetsfaktorer, och alltså kommer att påverka miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster positivt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under 2018.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen. Utredningar för planens framtagande bekostas av exploatören.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Avtal

Markanvisningsavtal finns mellan Diös Fastigheter och Sundsvalls kommuns mark- och exploateringsavdelning upprättat 2016-12-21. Genomförandavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören och föreligga innan antagande av detaljplanen kan ske.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad. Detaljplanen medför att nedstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheten Stenstaden 1:12, figur 1 och 7. Stenstaden 1:12 ägs redan av Sundsvalls kommun. Den del som ingår i allmän plats kan genom fastighetsreglering överförs till annan lämplig kommunal ägd fastighet, Norrmalm 1:1.

Detaljplanen medger att ett garage kan byggas under gata, figur 1, mellan styckningslotterna (figur 2-6). Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med en tredimensionell fastighetsbildning eller servitut.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas, för bostads-, centrum- och parkeringsändamål, figur 2-6 genom avstyckning från Stenstaden 1:12. Marköverföringar mellan fastigheter sker genom fastighetsreglering.

Del av fastigheten Norrmalm 1:1 kan överföras, figur 3 och 4, till ena styckningslotten, figur 2 och del av fastigheten Norrmalm 1:1 kan överföras, figur 6, till den andra styckningslotten, figur 5.

Detaljplanen medger att underjordiskt garage kan byggas under styckningslotterna, figur 2-6 och gata, figur 1. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med en tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer. Inom figur 2-6, kan även ägarlägenheter fastighetsbildas. Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggningar kan inrättas:

1. gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål under figur 1-6.
2. gemensamhetsanläggning för bärande material inom figur 1-6.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut

kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Ledningsrätt bedöms inte behövas inom detaljplaneområdet.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanteras som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Ledningar kan förekomma inom nuvarande plan på allmän platsmark, eftersom kommunala ledningshavare har avtal med Sundsvalls kommun om att de få dra ledningar på dessa områden utan ledningsrätt eller servitut.

Nyttillkomna rättigheter

Följande servitut kan tillkomma:

1. Inom styckningslotterna, figur 2-4 och figur 5-6, kan rättighet för utfart bildas till förmån för styckningslotterna. Servitut för utfart kan även bildas inom figur 1. Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål, figur 5-6, inom Stenstaden 1:12 och Norrmalm 1:1, kan avstyckas från Stenstaden 1:12, figur 5 och mark kan överföras, genom fastighetsreglering, från Norrmalm 1:1, figur 6, till en egen fastighet.
2. Mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål, figur 2-4, inom Stenstaden 1:12 och Norrmalm 1:1, kan avstyckas från Stenstaden 1:12, figur 2 och mark kan överföras, genom fastighetsreglering, från Norrmalm 1:1, figur 3-4, till en egen fastighet.
3. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för båda styckningslotterna, figur 2-4 och figur 5-6.
4. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för under figur 1.
5. Underjordiska servitut för utfart kan bildas inom parkeringsändamål, figur 1-4 eller 1, 5-6 för styckningslotterna.

6. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för parkering inom figur 1-6, om olika markägare har nytta av parkeringsändamål.
7. Underjordiskt parkeringsservitut under gata, inom figur 1.
8. Mark för allmän platsmark, figur 1 och 7, kan överföras genom fastighetsreglering från Stenstaden 1:12 till Norrmalm 1:1.
9. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för bärande material inom figur 1-6.

Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna

Norrmalm 1:1:

Om figur 1 överförs genom fastighetsreglering från Stenstaden 1:12. Kan Norrmalm 1:1 belastas av underjordiska utfartsservitut, parkeringsservitut och belastas av en gemensamhetsanläggning för bärande material.

Kan Norrmalm 1:1 även belastas av tredimensionell fastighetsbildning eller en tredimensionell marksamfällighet och gemensamhetsanläggning för parkering som förvaltas av en samfällighetsförening.

Stenstaden 1:12:

Inom figur 1 kan Stenstaden 1:12 belastas av tredimensionell fastighetsbildning eller en tredimensionell marksamfällighet och gemensamhetsanläggning för parkering som förvaltas av en samfällighetsförening. Kan även belastas av underjordiska utfartsservitut, parkeringsservitut och gemensamhetsanläggning för bärande material.



Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av Sundsvalls kommun.

Framtagande av detaljplanen regleras med markanvisningsavtal mellan kommunen och exploitören.

Övrig ekonomi

Köpeskilling och kostnader för markarbeten på allmän platsmark, sanering mm regleras i köpeavtalet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

- 186 markparkeringsplatser kommer att försvinna om planen genomförs. City-P och Fisktorget bedöms dock att klara de behov som finns.
- Två nya kvarter på västra delen av Norrmalm kommer att kunna bebyggas.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

I texten på sid 3 i granskningshandlingen under rubriken

Bostadspolitiskt program, näringslivsprogram etc.

så har första stycket bytts ut till denna text:

I Sundsvalls Handlingsplan för bostadsförsörjning som antogs av kommunfullmäktige 2016-06-27 är utgångspunkten den att Sundsvall ska erbjuda attraktiva boendemiljöer för 100 000 invånare år 2021.

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att fler bostäder kan byggas i centrala Sundsvall.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Planförslaget är upprättat av stadsarkitekt Anders Bolin, planarkitekt Anita Forslin, planarkitekt Claes Rogander och planingenjör Siv Nordin.

Övriga tjänstemän som deltagit är Stina Feil trafikplanerare från SBK Gatuavdelning, Mattias Strömbom från SBK Mark- och exploateringsavdelning samt Mattias Johansson från Lantmäteriet.

Illustration

Diös, har via arkitektkontoret Krook och Tjäder tagit fram illustrationen nedan som visar hur kvarteren kan komma att se ut.

Illustrationsmaterial är inte styrande och förändringar kan förekomma vid planens genomförande.

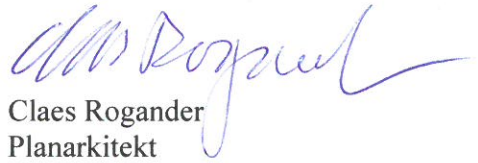
Så här skulle volymen på byggnadskroppen kunna bli enligt det planförslag som är framtaget i denna handling:



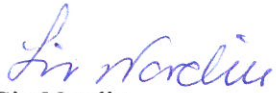
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Siv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för

Stenstaden 1:12 m fl

Hotell och bostäder på Norrmalmsparkeringen
Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2018-03-15

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 19 mars – 12 april 2018.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av

- huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken.
- dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion, beträffande buller.

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

All exploatering av mark- och vattenområden riskerar att ge negativa konsekvenser för de vattenområden som området berör eller avvattnas till. För att inte försämra kemisk eller ekologisk status i vattenområden som berörs av aktuell exploatering behöver konsekvenser utredas och redovisas varvid även skydds- och försiktighetsåtgärder för att minimera negativ påverkan redovisas. Negativ påverkan som ändå inte kan undvikas kan behöva kompenseras genom ytterligare åtgärder. Målet behöver vara att inga försämringar i vattenmiljön ska ske och att möjligheten att nå kvalitetskrav och miljökvalitetsnormer inte äventyras eller försvåras. Samrådsunderlaget ger enbart kortfattad information om vattenförekomsten Selångersån (EU CD: SE692111-157577).

Länsstyrelsen anser att den inverkan på vattenmiljöer som rubricerad detaljplan kommer att kunna ha behöver bättre beskrivas. Beskrivningen behöver vara särskilt tydlig för ett antal nyckelfrågor och bör utgå från vattenförvaltningens kvalitetsfaktorer/parametrar enligt föreskrift HVMFS 2013:19 för ytvatten. Nyckelfrågor för detaljplanen utgörs av hydromorfologisk påverkan samt av ett antal vattenkemiska parametrar som ingår i och definierar kemisk och ekologisk status.

Detaljplanens framställan över miljökonsekvenser behöver innehålla beskrivningar av de försiktighetsmått, skyddsåtgärder och eventuella kompensationsåtgärder som kan behövas för att minimera negativa effekter på vattenområdet. Beskrivningen behöver utgå ifrån vad som är nödvändigt för möjligheten att följa eller uppnå miljökvalitetsnormer liksom att uppnåendet av berörda miljökvalitetsmål inte ska äventyras eller försvåras.

Kommentar: Hela planområdet utgörs idag av parkering och trafikyor. Allmänna parkeringar som i dagsläget orsakar fler trafikrörelser än vad som kommer bli fallet när kvarteren bebyggs. Hela området kommer också att saneras före exploatering. Med stöd av WSPs dagvattenutredning är kommunens bedömning därför att vattenkvaliteten kommer att förbättras genom att kvarteren bebyggs enligt förslaget till detaljplan. Sammanfattningsvis kommer miljöbelastningen att minska när kvarteren är bebyggda och därigenom kommer vattenkvaliteten inte att försämrats genom planen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen bedömer att föroreningsproblematiken är tillräckligt belyst och att den miljötekniska undersökningen är av tillräcklig omfattning. Det är dock viktigt att eventuella föroreningar inte byggs in och att planerade åtgärder inte ökar förutsättningarna för spridning av eventuella föroreningar i området.

Buller

Det förslagna planområdet är utsatt för trafikstörningar från de starkt trafikerade gatorna Norrmalmsgatan och Skolhusallén. Enligt bifogad bullerutredning bör det vara möjligt att klara acceptabla bullernivåer genom att utföra byggnaderna med ljuddämpad sida där minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida. Fönster, friskluftdon och yttervägg måste då i riktning mot de starkt trafikerade gatorna i norr och väster dimensioneras så att tillräcklig ljudreduktion uppnås för att klara inomhusnivåerna i bostadsrum/hotellrum. Beräknade ljudnivåer är 68 dBA ekvivalent och 81 dBA maximalt, vilket innebär att det för att klara inomhusnivåerna 30 dBA ekvivalent och 45 dBA max krävs ljudreduktion i fasad nära 40 dB. Med hänsyn till tung trafik bör ljudreduktionen vara stor även i lågfrekvensområdet vilket ställer höga krav på bland annat fönsterkonstruktionen. Krav på ljuddämpade fasader enligt ovan bör anges som planbestämmelse på plankartan.

Vidare framgår det av bullerutredningen att det kan vara svårt att anordna uteplatser med tillräckligt låg bullernivå vid samtliga lägenheter. Gårdsmiljön bör därför utformas så att alternativ gemensam uteplats kan anordnas.

Kommentar: *Krav på ljuddämpande fasader regleras även i BBR varför det inte behöver dubbelregleras i detaljplanen men för tydlighets skull sätter vi ändå in en sådan bestämmelse. Vi sätter även en bestämmelse om att gemensam bullerskyddad uteplats ska kunna ordnas.*

Övriga synpunkter

Fornlämningar

Det går sällan att helt utesluta möjligheten att en under arbetets gång stöta på hittills okända fornlämningar. Länsstyrelsen vill därför påminna om anmälningsplikten enligt kulturmiljölagen (1988:950), och att det vid markarbeten gäller att vara uppmärksam: Alla fornlämningar, såväl kända som okända, skyddas av bestämmelserna enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Den som leder arbetet ska göras uppmärksam på anmälningsplikten enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Kommunala myndigheter och bolag:

NAVI

NAVI har ingen erinran mot detaljplaneförslaget

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör nya bostäder i ett centralt läge med god tillgång på kollektivtrafik, service och arbetsplatser. Det framgår inte av planbeskrivningen hur många bostäder det kan röra sig om eller vilket typ av lägenheter. Generellt sett är bostadsbristen störst inom kategorin hyresrätter med låga hyresnivåer, men med detta centrala läge och övriga förutsättningar är det sannolikt att kvadratmeterpriset blir relativt högt oavsett detaljutformning. Sammantaget är det ändå mycket bra att planera för bostäder kombinerat med andra verksamheter i kvarteret. Ett tillskott av bostäder bidrar alltid till det totala utbudet och kan genom flyttkedjor frigöra andra bostäder.

Detta centrala bostadsläge med plan mark, är även ett bra bostadsläge för den som har nedsatt rörlighet.

Planen uppfyller på ett föredömligt sätt flera av de gällande riktlinjerna för bostadsförsörjning, men skulle kunna kompletteras när det gäller att "bostadsområdenas behov av lokaler för skola, barnomsorg, vård, omsorg och socialt boende ska hanteras tidigt i planprocessen".

Kommunens översiktsplan

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan (inkl fördjupningar och tillägg).

Kommentar/förslag till förbättringar:

Planförslaget stämmer mycket väl mot översiktsplanens intentioner. Planförslaget ger dock stor frihet i utformningen av framtida bebyggelse. Man bör överväga att ställa lite mer specifika krav på gestaltningen med hänsyn till det centrala läget vid Stenstaden, för att ge stöd åt efterföljande bygglovsprövning. Likaså bör man inte bara *möjliggöra* utan också *ställa krav* på viss grad av utåtriktad verksamhet i markplanet.

Kommentar: *Det är alltid en svår uppgift att ställa specifika krav på gestaltning. Gestaltning handlar om så mycket och tex materialval garanterar inte alltid en god gestaltning. Vi har i den här planen valt att poängtera betydelsen av kvarterens gestaltning i planens syfte. Det kan ge ett stöd i bygglovskedet för att ställa högre krav än vanligt på byggnadernas gestaltning o dyl. Vi har också valt att inte ställa krav på viss användning i markplanet annat än i kvarterens södra delar, eftersom vår bedömning är att det i dagsläget är svårt att få ekonomi på olika utåtriktade verksamheter i vissa delar av kvarteren. När staden fortsätter växa såsom i Alliero så kan lokalerna i markplan få ett större marknadsvärde vilket troligen då gör att de också kommer att användas till mer utåtriktade verksamheter än boende. För att det ska vara möjligt att etablera verksamheter i bottenvåningarna har krav nu ställts på en lägsta takhöjd i våningarna i markplan.*

Dessutom så har bestämmelse införts att i markplan mot Selångersån skall finnas minst två lokaler för utåtriktade verksamheter i respektive kvarter och med entré mot Skeppargatan. Detta för att redan få början få en levande och allmänt tillgänglig fasad mot parken och Selångersån.

Med fler bosatta i denna del av staden kan en viss naturlig "tillsyn" av närliggande områden ske. Det finns exempel från andra städer där man vid utformning av bostäder medvetet valt att lägga de ytor där människor vistas under sina vakna timmar så att man från fönstren kan se ut över områden som upplevs vara otrygga att vistas på under kvällstid.

Folkhälsa

Detaljplanens bidrar till positiv utveckling av folkhälsa.

Kommentar/förslag till förbättringar:

Planen kan bidra till bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen, och möjliggöra för fler att bo i ett läge som möjliggör hållbart resande (gång, cykel och kollektivtrafik). Detta medför sekundärt en viss positiv påverkan på folkhälsan.

Hållbar tillväxtstrategi

Planering sker i linje med den hållbara tillväxtstrategin - RIKARE. (Som även preciserats i ÖP 2021).

Kommentar/förslag till förbättringar:

Omvandlingen från parkeringsyta till hotell, bostäder och handel (med parkering främst under mark) stämmer väl mot både stadsvision och tillväxtstrategi. Planen kan bidra till att öka Sundsvalls attraktionskraft.

Övriga synpunkter (Tex avfallshantering, ev konflikt med pågående planering inklusive infrastrukturplanering mm).

Egenskapsgränserna som omger användningen GATA₁ (P) samt GATA₁ bör ändras till användningsgränser.

Kommentar: Det ändras till granskningen.

Planbeskrivningen kan gärna förtydligas med en beskrivning av hur man tänkt biltrafiken inom området, eftersom plankartan kan misstolkas som att biltrafik i båda riktningarna kommer att tillåtas in och ut från lokalgatorna trots att det kanske inte är lämpligt i alla lägen. Vid justering av gatuområdet bör man väga in eventuellt framtida behov av kollektivtrafikkörfält på Norrmalmspatan.

Kommentar: Planen utgår från att trafikföringen i området regleras med trafikföreskrifter. Dessa kan då också ändras och anpassas efter olika krav och behov både i kvarteren i planen och omständigheter utanför planområdet. Bussfält finns med i bedömningen av gatuområdet för Norrmalmsgatan.

Eftersom planen ger stora friheter gällande framtida användning (bostäder, hotell eller centrumverksamheter) är det svårt att reglera tillgången på t.ex, grönska och lekytor för små barn inom kvarteret. Det är viktigt att väga in barnperspektivet och bedöma om planen behöver anpassas för att säkerställa detta i lämplig grad.

Kommentar: Bedömningen är att grönska och lekytor finns i kvarterens närhet genom parken längs Selångersån. Vad gäller ytor för de minsta barnen så får det hanteras i samband med bygglovprövningen.

Nuvarande plan möjliggör som vi tolkar det många olika typer av bebyggelse, t.ex, lamellhus eller punkthus utan fönster i botrenvåning (så länge en fasad gränsar mot gatan), eller parkering i två plan över mark med lägenhetsförråd i ytterkant. I detta centrala läge bör vi vara tydligare med vad som är kommunens vilja när det gäller gestaltning och funktion.

Kommentar: Har nu tydliggjorts i planens syfte.

Kultur&Fritid

Trädplanering utmed cykelväg och Norrmalmsgatan bör behållas. Då detaljplanen ligger inom riksintresset Stenstan ska höga arkitektoniska krav ställas på gestaltningen av ny bebyggelse.

Kultur och fritid har i övrigt inget att erinra.

Kommentar: En av trädraderna längs Norrmalmsgatan kommer att försvinna för att ge plats åt de nya kvarteren. En av anledningarna till detta är att vi vill ge stadga åt gaturummet runt Norrmalmsgatan – ett gaturum som idag är spretigt och inte ger någon tydlig stadskaraktär. Ett sätt att ge stadga är att husfasaderna längs- i detta fall – södra sidan av Norrmalmsgatan linjerar. För att klara det måste träden i Norrmalmsgatans västra del tas bort på södra sidan av gatan. Många av byggnaderna och anläggningarna runt Norrmalmsgatan ligger i lägen som ger ett splittrat stadsrum runt Norrmalmsgatan. Att försöka minska denna splittring så mycket som möjligt är viktigt i alla arbeten och planer runt Norrmalmsgatan.

Miljönämnden

Yttrande över detaljplan för Stenstaden 1:12 m fl

För Miljönämnden enligt delegation

Förvaltningens överväganden

Det är positivt att hårdgjorda ytor för parkering minskar i stadens centrum med avseende på utläckage av metaller och oljor från bilar, minskade utsläpp i samband med snöröjning och hantering av förorenad snö. Det är också positivt om byggnationerna medför att föroreningar grävs bort när garage byggs under marknivån.

Dagvatten

I dagvattenutredningen redovisas beräknade koncentrationer av föroreningar som dagvattnet kan innehålla efter att byggnationer har skett enligt detaljplanen. I texten framgår att den nya markanvändningen innebär minskad föroreningsbelastning för alla föroreningar utom kadmium. Det förklaras att de ökade halterna beror på takmaterialet på de nya husen. I tabell 3 redovisas att även halterna av kväve och nickel skulle kunna bli högre efter att byggnaderna är på plats. Detta nämns inte i texten, och orsaken till ökade halter framgår inte.

Miljökontoret vill påminna om att det i ÖP 2021 framgår att byggnadsmaterial som kan avge farliga ämnen (exempelvis koppartak) via regnvattenet ut i recipienterna och naturen ska undvikas. Detta bör tydliggöras i planhandlingen eftersom den beräknade förhöjda halten av kadmium skulle orsakas av takmaterial.

Kommentar: detta tas med i planbeskrivningen.

Dagvatten bör tas omhand så nära källan som möjligt. I dagvattenutredningen finns förslag på lokalt omhändertagande av dagvatten, och miljökontoret anser att lösningar för lokalt omhändertagande bör ordnas så långt som möjligt inom detaljplanen. Detta förutsatt att marken sanerats i tillräcklig omfattning för att den ökade infiltrationen inte skulle medföra att föroreningar sprids till grundvattnet från de förorenade fyllnadsmassorna. WSP gör i dagvattenutredningen bedömningen att den planerade markanvändningen inom detaljplanen inte bedöms påverka Selångersåns

möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten. Miljökontoret saknar här ett beskrivet resonemang till varför den bedömningen görs. Kvarteret Noten bör utformas på ett sätt som förhindrar att ökade halter av kväve, nickel och krom leds till Selångersån.

Kommentar: Även detta tas med i planbeskrivningen. Se vidare kommentar under Länsstyrelsen.

Buller

Det är viktigt att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids inne i bostäderna, utomhus vid fasad samt uteplatser.

I planbestämmelserna framgår att minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) längs Norrmalmsgatan och Skolhusallén ska vändas mot gården för att klara gällande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader. I planbestämmelserna bör det även framgå att det ska vidtas tillräckliga bullerdämpande åtgärder vid uteplatser för att klara gällande bullerriktvärden.

Beräkningarna är gjorda med en prognos för trafik för år 2030. Efter att lägenheterna har utformats så att sovrum och vardagsrum är placerade mot sidan med lägre ljud, klaras riktvärden för tyst sida (55 dBA) precis vid några av lägenheternas fasader. De lägenheter som är högre upp i B-huset har beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på 55, 56, 54 och 54 dB(A) vid beräkningspunkterna 9, 10, 11 och 13.

Även om riktvärdet 60 dB(A) i beräkningarna inte överskrids mot gatan vid hus C, är det i vissa punkter inte stor marginal till 60 dB(A). Skillnader i ljudnivå på 2-3 dB(A) kan upplevas som en knapp hörbar förändring. I beräkningspunkterna 25, 26, 27 och 20 vid den tystare sidan på hus C beräknas ljudnivåer på 56 dB(A).

Miljökontoret anser att det är viktigt att utformningen av husen ger bästa möjliga förutsättningar för en god bebyggd miljö.

Planeringen av bostäderna bör göras på ett sätt som säkerställer en god ljudmiljö för de boende även om ljudnivåer från trafiken på Norrmalmsgatan och andra gator skulle öka efter 2030.

Hur kan husen placeras för att ge så tyst läge som möjligt på innergården? Öppningen mellan byggnaderna B och C släpper in buller på innergården och buller studsar mot kortsidan på hus C. Om hus C och B byggs ihop, vilka ljudnivåer beräknas då på innergården och vid balkongerna? Kan en bullerdämpande barriär byggas mellan husen? Exempel finns från andra städer där skivor som släpper genom ljus används för bullerdämpning mellan byggnader.

Kommentar: Se kommentar under Länsstyrelsen.

Om biograf och bostäder ska vara i samma byggnad behöver det säkerställas att ljud från biografen inte når bostäderna. Särskilt lågfrekventa ljud kan lätt sprida sig i en byggnad.

Kommentar: Detta regleras i samband med bygglovshanteringen.

Luft

Intag av luft till byggnader behöver placeras i ett läge på tak eller annat läge med lägsta möjliga halter luftföroreningar från trafiken.

Kommentar: Detta regleras i samband med bygglovshanteringen.

Sundsvall – Timrå Airport

Sundsvall-Timrå Airport har inget att erinra mot detaljplanen.

MittSverige Vatten AB

Befintliga ledningar

Inom området finns befintliga va-ledningar som ägs av Sundsvall Vatten AB samt kommunen. Då det enligt planförslaget skall byggas underjordiskt garage på hela fastigheten måste ledningarna flyttas. Sundsvall Vattens ledningar skyddas genom ett avtal med kommunen, alla kostnader som uppstår i samband med ledningsflytt finanseras av exploatören. Förläggs ledningarna på annan mark än kommunens krävs ledningsrätt.

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Norrmalmsgatan. Vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +64 m vp (meter vattenpelare). Innan definitivt besked önskas uppgifter om flödes behov.

Spillvattenledning

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen i riktning mot Skepparegatan. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen, golvbrunnar i underjordiskt garage ansluts till spillvattenledningen. Innan definitivt besked önskas uppgifter om flöde.

Dagvattenavledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledningen. Sundsvall Vatten AB förutsätter att fastighetens belastning på dagvattennätet inte ökar i samband med exploatering. Det finns flera alternativa vägar att avleda dagvattnet, beslut av väg tas i samråd mellan oss och exploatören och är beroende av storleken på flödet.

Övrigt

Bifogar områdesskiss där befintliga ledningar finns redovisade. Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt "Krav på utsläpp avloppsvatten till VA -nätet" för information se msva.se.

Oljeavskiljare/fettavskiljare:

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas innan utsläpp sker till

det kommunala spillvattennätet. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven i "Krav på utsläpp avloppsvatten till VA -nätet" följs.

Oljeavskiljare:

I de flesta fall där olja eller andra petroleumprodukter hanteras i större mängder krävs att en oljeavskiljare, klass I enligt standard SS-EN-858 behöver installeras samt att verksamheten är noggrann med att välja lämpliga kemikalier som inte förstör funktionen av oljeavskiljaren. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art.

Fettavskiljare:

För de flesta restauranger krävs att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras.

Fastighetsägaren är ansvarig för installationen av olje- samt fettavskiljare.

Kommentar: Flera av de här frågorna hanteras i samband med bygglovet. Vad gäller flytt av ledningar i området så hanteras det genom gällande avtal mellan markupplåtaren och ledningsägaren.

Sundsvall Elnät AB, Infrastruktur El

Sundsvall Elnät har både mellanspänning och lågspänningsledningar i gångvägen utmed Urvädersgatan. De ledningarna kommer att hamna under den östra huskroppen och måste hanteras samt flyttas.

Sundsvall Elnät har även mellanspänningskabel längst med Skepparegatan som måste hanteras under byggnationen.

Kostnaden för hantering och flyttar kommer tillfalla exploitören.

I och med ombyggnaden av Storbron kommer både el- och optokabel att förläggas i gångvägen längst skolhusallén från IP-rondellen till storbron. De ledningarna måste även hanteras i samband med byggandet av gata i det nya kvarteret.

Kommentar: Se kommentar under MittSverige Vatten AB.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Opto:

I bifogat område har ServaNet AB/Sundsvall Elnät AB optoledningar längs efter på södra sidan av Skeppareg. samt ledningar som går igenom den östra av de två indelade bostadstornen över Urvädersgatan till det befintliga parkeringshuset. Bifogar karta över dessa.

Vid ev flytt så önskar vi bli kontaktade i god tid innan byggstart.

Kommentar: Se kommentar under MittSverige Vatten AB.

Företag:

TS Skanova Access AB

Skanova har idag kopparledning som matar en plint i detaljplaneområdet, men omläggning av ledningar för åtgärder för Storbron kommer medföra ledningar längs med skolhusallén. Se nätskiss på sida 2.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

Kommentar: Se kommentar under MittSverige Vatten AB.

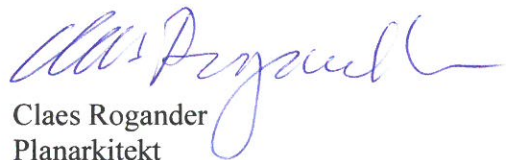
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Stenstaden 1:12 m fl
Hotell och bostäder på Norrmalmsparkeringen
Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 23 april – 11 maj 2018.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Då det främst planeras för hotell i detaljplanen är bedömningen att det inte påverkar förskolorna och grundskolan i någon större utsträckning. I de centrala delarna av Sundsvall är antalet förskole- och grundskoleplatser för närvarande begränsade.

Kommunstyrelsen

Skrivningen på sidan 4 i planbeskrivningen under rubriken Bostadsförsörjningsprogram är inaktuell och bör ersättas. Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige 2016-06-27 och ersatte då Sundsvalls bostadspolitiska program från 2014.

Kommentar: Ändras i antagandehandlingen.

Kultur&Fritid

Trädplanering utmed cykelväg och Norrmalmsgatan bör behållas.

Kommentar: Utgångspunkten för all planering är att så mycket som möjligt av grönska och träd ska behållas. Dock är det också viktigt att husfasader ligger i linje med varandra såsom är brukligt centralt i städer. Därför kan inte alla träd behållas längs Norrmalmsgatan. Även inne i de planerade kvarteren som ska bebyggas kommer alla träd att behöva tas bort, inledningsvis i samband med saneringen av parkeringsområdet. Dock är avsikten att så långt möjligt ersätta träd som försvinner med nya träd.

Då detaljplanen ligger inom riksintresset Stenstan ska höga arkitektoniska krav ställas på gestaltningen av ny bebyggelse.

Kommentar: *Håller med.*

Kultur och fritid har i övrigt inget att erinra.

Miljöförvaltningen

Dagvatten och takmaterial

Miljökontoret håller med om att genom att marken kommer att saneras och att parkeringsytor byggs in, kan påverkan på grund- och ytvatten från området minska. Detta är en positiv konsekvens av byggnationerna.

När byggnaderna väl står på plats så kommer byggmaterial och användning att påverka Selångersån genom utsläpp via dagvattennätet, under en lång tid framöver. I detaljplanen måste det framgå tydligt att man måste säkerställa att dagvattnets utsläpp av kadmium inte ska öka till Selångersån. Utsläppen bör inte öka jämfört med dagens mängd och bör vara lägre än riktvärdet 0,4 µg/l (Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län).

Om de förhöjda halterna ska undvikas genom materialval framgår det inte tydligt i planhandlingen. Under rubriken "Byggnadsmaterial" finns informationen om att byggnadsmaterial som kan avge farliga ämnen (exempelvis kopparkopparter) via regnvattnet ut i recipienterna och naturen ska undvikas, och att detta ska uppmärksammas i samband med bygglov. Information om problematiken med kadmium saknas.

Kommentar: *Dessa frågor löses ej i detaljplaneskedet. Hanteras som redan nämnts i bygglovskedet och kan också med fördel inkluderas i den fortsatta genomförandeprocessen.*

Förslaget anger att dagvatten ska ledas till befintlig dagvattenledning orenat. Det innebär risk för att utsläpp av föroreningar till Selångersån ökar. Planhandlingen behöver kompletteras med hur detta ska undvikas.

Kommentar: *Detaljplanen säger inte att dagvattnet ska vara orenat. Dagvattenutredningen visar på möjliga vägar att ordna rening och MSV kan ställa vissa krav på rening av dagvattnet vid anslutning till dagvattennätet.*

I dagvattenutredningen presenterar WSP ett enkelt förslag till lokalt omhändertagande av dagvattnet som även skulle fånga upp föroreningar. För att säkerställa att ökade halter av kadmium, kväve och nickel inte leds till Selångersån vore en sådan lösning lämplig. Ytan för reningen bör då markeras i plankartan.

Kommentar: *De förslag till LOD som presenteras i WSPs utredning kan inte i dag lokaliseras till särskild plats då det är beroende av hur kvarteren kommer*

att bebyggas. Däremot kan det mycket väl finnas med som en punkt vid det fortsatta arbetet för ett genomförande av projekten.

Buller från trafik

Miljökontoret vidhåller att det är viktigt att den planerade utformningen av husen bör ge bästa möjliga förutsättningar för en god bebyggd miljö.

Planeringen av bostäderna bör göras på ett sätt som säkerställer en god ljudmiljö även om ljudnivåer från trafiken på Norrmalmsgatan och andra gator skulle öka efter 2030. Utformningen av husen bör göras så att reflektioner av ljud från trafiken minskas så långt som det är möjligt.

I planbestämmelserna finns nu inskrivet att en gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas. Detta bör förtydligas med att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ska uppfyllas på uteplatsen.

Kommentar: Detaljplanen hanterar bullerfrågan så att goda ljudmiljöer kan uppnås. Bullernivåer anser vi inte bör skrivas in i detaljplanen eftersom det kan skapa problem om riktlinjerna för buller ändras framöver. Buller hanteras sedan vidare också i samband med bygglov och bygganmälan.

MittSverige Vatten AB

Dagvattenavledning

I tidigare svar påtalar Sundsvall Vatten AB vikten av planering för omhändertagande av dagvatten endera internt eller via fordröjning innan anslutning till Sundsvall Vattens dagvattennät. Detta påtalas även i den dagvattenutredning som kommunen beställt. Det är ett känt faktum att mängden dagvatten kommer att öka och att befintliga dagvattennät i de flesta fall inte är dimensionerade för denna ökning. Vid upprättande av nya planer finns möjlighet att avsätta ytor för att begränsa belastningen för befintliga dagvattennät och på så vis frigöra utrymme för framtida flödesökning. Enligt det framtagna planförslaget tas ingen hänsyn till detta. Sundsvall Vatten AB vill åter påtala vikten av att planera dagvattenhantering vilket möjliggör att staden kan fortsätta växa.

Kommentar: Dagvattenfrågan är en väsentlig fråga för kommunen. Dock kan den inte lösas inom enstaka fastigheter. Särskilt inte i den lägst liggande delen av dagvattennätet. Fordröjning behöver ske framförallt i de högre liggande delarna av dagvattensystemet.

Övrigt

Enligt planförslaget kan den nuvarande fastighetsbildningen förändras. Varje nybildad fastighet inom verksamhetsområdet för VA äger i regel rätt till en egen VA-anslutning. Det är VA- huvudmannens skyldighet att upprätta en sådan. Förbindels punkten för VA skall upprättas i direkt närhet till fastigheten. Det är viktigt att hänsyn tas till detta vid planlägningsarbetet så att VA- huvudmannen kan leva upp till sina åtaganden.

Kommentar: Detaljplanen medger olika alternativ för förbindelsepunkter. Tredimensionell fastighetsbildning kan också bli aktuell men även förbindelsepunkter till sådana fastigheter ska kunna lösas inom ramen för detaljplanen.

Sundsvall Energi AB, elnät
Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, Servanet
Inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Det finns i dagsläget ont om brandposter i området. Detta bör belysas tidigt i processen för att säkerställa att tillräckligt med släckvatten finns för en eventuell insats i detaljplaneområdet.

Kommentar: Hanteras i det fortsatta arbetet med att genomföra planen.

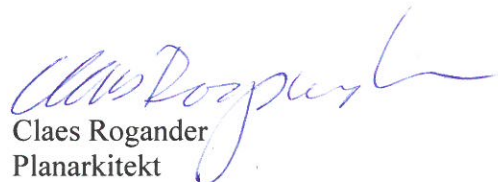
NAVI
Inga synpunkter.

Sundsvall-Timrå Airport
Inga synpunkter.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Siv Nordin
Planingenjör

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Detaljplan för

Stenstaden 1:12 m fl

Hotell och bostäder på Norrmalmsparkeringen
Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Sundsvall-Timrå flygplats; ingvar.sandquist@sdlairport.se

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,

871 86 HÄRNÖSAND

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS

TeliaSonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA

Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND

E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL

SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL

Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen

Koncernstaben

Kultur&Fritid

Favi

Lantmäterikontoret

Medelpads Räddningstjänstförbund

Miljöförvaltningen

Socialförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret

- byggavdelningen

- gatuavdelningen

- kollektivtrafik och tillgänglighet

- mark- och exploateringsavdelningen

Mittsverige Vatten&Avfall AB

Näringslivsbolaget

REKO Sundsvall

Sundsvall Energi AB

- fjärrvärme

Sundsvall Elnät AB

- elnät

- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Fastighetsförteckning

2018-02-19

Ärendenummer
Y176228

Handläggare
Eva Westin

Ärende Fastighetsförteckning till detaljplan för kv. Noten, Stenstaden 1:12 m fl,
Hotell och bostäder på Norrmalm.

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Norrmalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Stenstaden 1:12	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Rättigheter inom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 2281K-A2074.1		Servitut, Väg
Till förmån för:		
Norrmalm 3:26	Sundsvalls Kommuns Industrifastighet Box 343 851 05 SUNDSVALL	
Belastar:		
Norrmalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Badhuset 1	Diös Badhuset Fastighets AB c/o C/O Diös Fastigheter Ab Box 188 831 22 ÖSTERSUND	
Balder 1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/ innehavare, adress	Övrigt
	Sundsvalls Kommuns Industrifastighet Box 343 851 05 SUNDSVALL	Tomträttshavare
Balder 3	Diös Sundsvall Ii AB c/o Diös Fastigheter Ab Box 188 831 22 ÖSTERSUND	
Glädjen 4	Kommanditbolaget Sundsvall Glädjen 4 Box 188/Diös Fastigheter Ab 831 22 ÖSTERSUND	
Glädjen 9	Kommanditbolaget Sundsvall Glädjen 4 Box 188/Diös Fastigheter Ab 831 22 ÖSTERSUND	
Idrottsparken 1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Idrottsparken 2	Castellum Norr 2 AB Box 225 851 04 SUNDSVALL	
Lyckan 6	Kommanditbolaget Lyckan 6 Box 188/Diös Fastigheter Ab 831 22 ÖSTERSUND	
Norrmalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Norrmalm 3:26	Sundsvalls Kommuns Industrifastighet Box 343 851 05 SUNDSVALL	
Stenstaden 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Stenstaden 1:12	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Västermalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Marksamfälligheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Balder S:1		GEMENSAM TILLFART
Balder 1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
	Sundsvalls Kommuns Industrifastighet Box 343 851 05 SUNDSVALL	Tomträttshavare
Balder 3	Diös Sundsvall Ii AB c/o Diös Fastigheter Ab Box 188 831 22 ÖSTERSUND	
Rättigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 2 2281K-F-358.1		Servitut, Gång-och cykelväg
Till förmån för:		
Norrmalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Belastar:		
Norrmalm 3:26	Sundsvalls Kommuns Industrifastighet Box 343 851 05 SUNDSVALL	
Serv 3 22-IM1-68/4087.1		Servitut, Vattenledning
Belastar:		
Norrmalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Kommentarer		
Ledningar kan förekomma inom nuvarande plan på allmän platsmark, eftersom kommunala ledningshavare har avtal med Sundsvalls kommun om att de får dra ledningar på dessa områden utan ledningsrätt eller servitut. I det nya planområdet kan fornlämningar förekomma.		

Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.
Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av


Eva Westin

