



KS-2013-00150

§ 118 Antagande av detaljplan för Del av Inre hamnen området söder om Hamnträdgården, del av fastigheterna Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen, enligt PBL 5:29 (1987:10).

Bakgrund

Skanska Sverige AB ansökte 2011-03-14 om planläggning för del av fastigheten Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6, Inre hamnen.

Planen syftar till att pröva uppförandet av bostäder, handel, kontor och hotell med möjlighet till verksamheter i markplan, samt garage i en halv våning under mark. I den östra delen av planområdet möjliggörs en byggnad där våningsantalet kan uppgå till 12 våningar.

Överläggning

Lars Persson (FP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut. Han önskar också att få lämna en protokollsanteckning, vilket ordföranden godkänner.

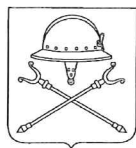
Protokollsanteckning

Lars Persson (FP) berättar att exploateringsavtalet kommer att behandlas på ett kommande kommunfullmäktigesammanträde.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll, 2013-04-15, § 150
- Ny karta för utbyte i antagandehandlingen, *utskickad via e-post*
- Koncernstabens skrivelse, 2013-03-04
- Antagandehandling – Detaljplan för del av fastigheterna Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6, Inre hamnen, upprättad 2012-09-05, reviderad 2013-02-01
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll, 2013-02-27, § 23
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse, 2013-02-05

Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande
		



Tid	Kl 13.00–18.10
Ajourneringar	Kl 14.35–14.55, 16.35–16.50
Plats	Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset
Beslutande	Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Voteringar	Voteringsresultat enligt bilagorna 2–5
Reservationer	Skriftliga reservationer enligt bilaga 6
Sekreterare	Christel Öhgren
Justeras	2013-05-06

Underskrifter	Rodney Engström ordförande	Christel Öhgren sekreterare
---------------	-------------------------------	--------------------------------

Linnéa Kjellman Justerare	Ulla-Britt Lagergren Justerare
------------------------------	-----------------------------------

Protokollet omfattar §§ 100–126, samt bilagorna 1–6.

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2013-04-29	Justeringsdatum 2013-05-06	Anslagsdatum 2013-05-06
Anslaget tas ned tidigast 2013-05-31	Överklagandetid 2013-05-07 – 2013-05-28	
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		

Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande

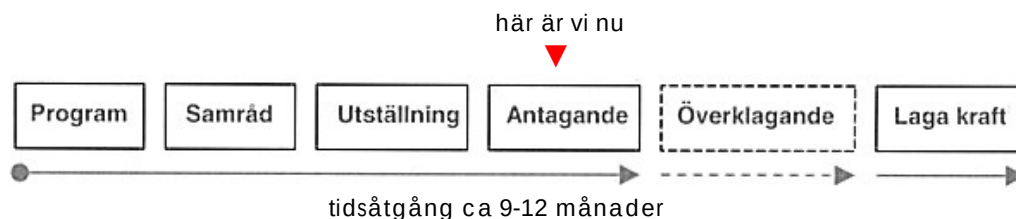
Detaljplan för
Del av Inre hamnen
området söder om Hamnträdgården
Del av fastigheterna Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- gaturum bilaga 1

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

Utifrån Sundsvalls Stadsvision från år 2007 och programmet för Inre hamnen och Södra kajen från år 2010 har plan- och exploateringsprocessen gått vidare till planläggning av delområdet söder om Hamnträdgården. Planförslaget medger bostäder och blandade verksamheter i en kvartersindelning liknande Stenstadens. Planförslaget reglerar även det första steget i den nya huvudgatan för den planerade stadsdelen på Södra kajen.

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder, kontor, hotell och andra centrumfunktioner med möjlighet till olika verksamheter i markplan samt garage i en

halv våning under mark. I den östra delen av planområdet möjliggörs en byggnad där våningsantalet kan uppgå till 12 våningar. Planen ersätter del av gällande detaljplan DP-297.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Sundsvall, strax öster om Sundsvalls Stenstad. Planområdets markareal är ca 1,5 ha.

Planområde

Resecentrum



Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls Kommun. Genom markanvisningsavtal har Skanska Sverige AB rätten att ensamt förhandla med kommunen om att exploatera (bebygga) aktuellt område. Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och A1 Arkitekter har Skanska Sverige AB arbetat fram ett förslag till exploatering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Sundsvalls Kommun år 2005 finns området omnämnt som ”omvandlings- och förtätningsområde för blandad stadsbebyggelse, bostäder, handel, service m m.”

Ett av de tio uppdragen i Stadsvisionen är att låta vattnet möta staden: ”Vi för stadslivet närmare ån och fjärden när vattennära ytor görs tillgängliga för bostäder, aktiviteter och näringsverksamhet.” Vattenkontakten har varit efterfrågad och är tydligt belyst i Stadsvision för Sundsvalls kommun från år 2007.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är detaljplanelagt för bostäder, DP-297, antagen 2002-06-17, laga kraft 2002-07-15. Genomförandetid 10år.

Program för planområdet

Ett generellt program för området Inre hamnen och Södra kajen (se figur 2) upprättades i januari 2010. Mellan den 25 februari - 29 mars 2010 pågick programsamråd. Programmet utgår från Översiktsplan för Sundsvalls kommun år 2005 och Stadsvision för Sundsvall från år 2007 och ligger till grund för kommande

detaljplaner inom området för Inre hamnen och Södra kajen. Planförslaget är förenligt med Stadsvisionen och planprogrammet.



Figur2. Flygbild över Inre hamnen och Södra kajen. Område inom rödmarkering omfattas av planprogram från år 2010.

Miljöbedömning

I och med programsamrådet (februari-mars 2010) bedömer kommunen tillsammans med länsstyrelsen att genomförandet av förslaget i programmet innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18 (1987:10) att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall upprättas. En omfattande MKB kommer att upprättas för hela området, dvs den planerade stadsdelen i Inre hamnen och Södra kajen (se geografisk avgränsning i figur 2).

För aktuellt planområde bedömer dock kommunen, i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av detaljplanen (för Inre hamnen området Söder om Hamnträdgården) inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18 (1987:10). Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Planbeskrivningen behandlar dock de frågor som anses vara av vikt för att uppnå en god bebyggd miljö med tanke på, för området, aktuella miljöfrågor. Frågorna har beskrivits och beaktats i framtagandet av detaljplanen.

Aktuella miljöfrågor:

Buller (se vidare under avsnittet för *Risker/Störningar*)

Luftkvalitet (se vidare under avsnittet för *Risker/Störningar*)

Strandskydd (se vidare under avsnittet för *Strandskydd*)

Markföroreningar (se vidare under avsnittet för *Markbeskaffenhet - förorenad mark*)

Stabilitet (se vidare under avsnittet för *Markbeskaffenhet*)

Stadsbild och närhet till riskintresse Stenstaden (se vidare under avsnittet för *Bebyggelseområden, Byggnadskultur och gestaltning samt Stadens siluett*)

Skyddsavstånd för farligt gods, bensinstation och industrispår (*se vidare under avsnittet för Risker/Störningar, Bensinstation, Industrispår*)

Klimatförändringar (*se vidare under avsnittet för Risker/Störningar*)

Dagvatten (*se vidare under avsnittet för markbeskaffenhet*)

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 punkterna 1 och 5:

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,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området...

För den täta innerstadens möjlighet att växa är Inre hamnen lämpligt som utvecklingsområde. Området ligger nära centrum och kan komplettera Stenstaden och erbjuda ett attraktivt centralt boende.

Planförslaget innebär att miljön längs med kajerna kommer att hållas tillgänglig för allmänheten.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att exploateringen inte påverkar tillgängligheten till vattnet negativt. Stråket närmast vattnet tas inte i anspråk för bebyggelse utan bibehålls som allmän plats i form av ett kajstråk, dessutom skapas ett allmänt tillgängligt torg i anslutning till småbåtshamnen, där möjlighet finns att uppföra kiosk och/eller servering. Förslaget kan innebära ombyggnad av befintlig kaj.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger genom punkt 1 och 5. Mot grund av angivna skäl införs bestämmelse i plankartan att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet angränsar till Stenstaden, riksintresse för kulturmiljövård. Uttryck för riksintresset är bl. a. rutnätsplanen och stenstadsbebyggelsen. Stenstaden är utformad med hög kvalitet och stor omsorg, något som är viktigt att bygga vidare på kring

Södra kajen och Inre hamnen. Se vidare under avsnittet för: *Byggnadskultur och gestaltning, Ny bebyggelse*

E4 passerar söder och väster om planområdet och är av riksintresse väg och ingår i det nationella stamvägnätet. E4-sträckningen genom Sundsvall ska förändras och förläggas till en broförbindelse över fjärden som beräknas vara färdig 2015.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att riksintressena inte påverkas negativt vid genomförande av planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

2007-08-23 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja en exploateringsprocess för Inre hamnen och Södra kajen. Ett program upprättades i januari 2010 för exploatering av hela den nya stadsdelen och programmet var ett första steg i planprocessen.

2011-04-13 gav stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplaneläggningen för aktuellt planområde söder om Hamnträdgården. Beslut om planläggning följer beslutet om en exploateringsprocess för den nya stadsdelen och Programmet för Inre hamnen och Södra kajen (upprättat januari 2010).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken är en plan, asfalterad och grusad yta som idag består av parkeringsplatser och ett fåtal träd (se figur 3). Ytan omges av Stuvärvägen i söder och i väst, infart till frilastkaj i öst.

På den norra sidan om planförslaget ligger Hamnträdgården som anlades åren 2004-2005. Träd omgärdar den öppna parken som innehåller en lekplats, perennrabatter, planteringar och stora gräsytor. Parken ansluter till hamnområdets kajer där det går att komma nära vattnet och ta del av båtlivet.



Planförslaget föreslår trädplantering längs med huvudgata. En bredare lokalgata föreslås i planområdets östra del med möjlighet till ett grönnare parti för infiltration av dagvatten. Se vidare under *Dagvatten*. Detaljplanen kan påverka trädplanteringen längs

med Hamnträdgårdens södra sida. Planen är utformad med en smal gata så att träden inte ska behöva tas bort.

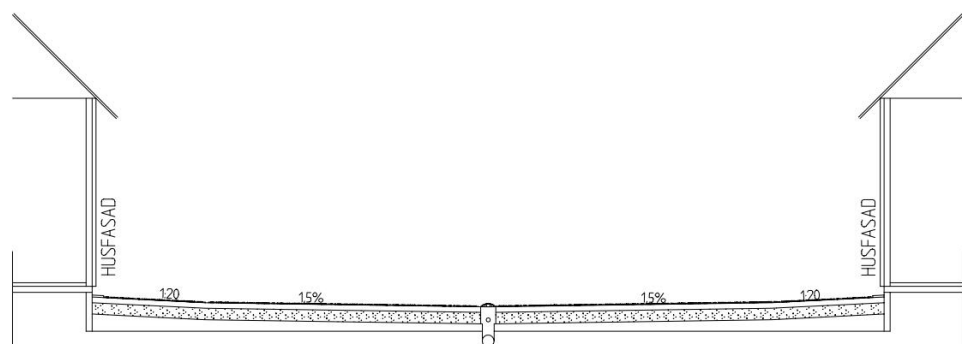
Markbeskaffenhet

Dagvatten

Genom planområdet går en dagvattenledning (D1200) som måste flyttas. För nyttjande av mark enligt planförslag föreslås flytt av ledning till huvudgata och lokalgata i den östra delen av detaljplanen. Samråd om flytt av ledning har skett med MittSverigeVatten AB.

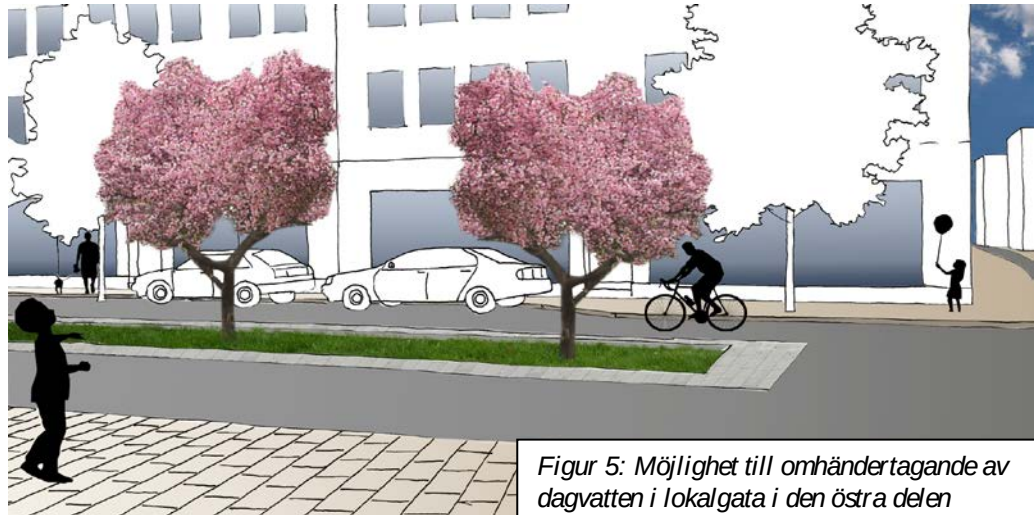
Flödesförhållanden har undersökts för regn med 2, 10 och 100 års återkomsttider. Ett separat system kommer att anläggas inom området, vatten från området kommer inte att påföra och belasta befintligt system. Ledningar dimensioneras för att klara 10-årsregnet. Ledningar som avvattnar delar av området kan dimensioneras mindre. Samtliga ledningar bedöms kunna anslutas till en gemensam ledning ut från området vars placering och utlopp bestäms i samband med detaljprojektering. Vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet kommer dagvattenledningarna på området inte att klara av att avbörda all nederbörd. Vid ett sådant scenario kommer den del av nederbörden som inte kan avvattnas via ledningarna att rinna av på markytan. Det är således viktigt att lokalgatorna höjdsätts så att ytavrinning kan ske på ett kontrollerat sätt ned mot hamnen. Området är i detaljplanen höjdsatt för att uppnå god avrinning för att klara ett 100-års regn.

Vid ett 100-årsregn kommer inte dagvattenledningens kapacitet att räcka till. Detta medför att det måste finnas utrymme för vatten att tillfälligt dämna innergården, kallad utjämningsvolym. En tillfällig utjämningsvolym går att skapa genom att tillåta dämning upp efter husfasaden, alternativt att innergården utformas som en svacka (se fig 4).



Figur 4: En tillfällig utjämningsvolym går att skapa genom att innergården utformas som en svacka.

I planförslaget medger även lokalgatan i den östra delen av planområdet möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten (*se figur 5 illustration*).



Figur 5: Möjlighet till omhändertagande av dagvatten i lokalgata i den östra delen

Om planen däremot ses i ett större sammanhang med ytterligare exploatering av Södra kajen kan föroreningar från trafikytorna påverka vattenförekomsterna. Då det är kommunens ambition att utveckla inre hamnen ytterligare, kommer oljeavskiljare installeras i punkter där vattenansamlingar uppstår utifrån höjder reglerade i planen och vattnet leds i ett separat system till Sundsvallsfjärden. Vid 100-års regn kan den första mängden vatten tas om hand i detta system, ytterligare mängder vatten bedöms inte som förorenade utan leds med hjälp av gatornas höjdsättning till Sundsvallsfjärden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Samtliga vattenförekomster ska uppnå god vattenstatus till år 2015 om det inte finns skäl för undantag. Undantag har medgetts för många vattenförekomster till att nå god status till år 2021. Miljökvalitetsnormerna innefattar även ett krav på i att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats. Två vattenförekomster berörs av planförslaget. Det är kustvattenförekomsten Sundsvallsfjärden och grundvattenförekomsten Sundsvalls tätort.

Sundsvallsfjärden	Status	Mål (miljökvalitetsnorm)	Motivering för att god status inte kan nå 2015
Ekologisk status	Måttlig ekologisk potential	God status 2021	Tekniskt omöjligt pga. övergödning, främmande arter och morfologiska förändringar

Kemisk status (exkl kvicksilver)	Uppnår ej god	God status 2021	Tekniskt omöjligt pga. främmande och särskilt prioriterade ämnen
----------------------------------	---------------	-----------------	--

Sundsvalls tätort	Status	Mål (miljökvalitetsnorm)	Motivering för att god status inte kan nås 2015
Kvantitativ status	God	God status 2015	
Kemisk status (exkl kvicksilver)	Otillfredsställande	God status 2015 med undantag för en antal ämnen till 2021, bl. a. bekämpningsmedel, bly, kadmium, PAH m.fl.	Tekniskt omöjligt

Marken kommer att saneras innan den tas i anspråk vilket kommer att minska risken för spridning av tidigare markföroreningar till grund- eller ytvatten.

Föroreningsbelastningen från området beräknas generellt öka även om undantag för enskilda ämnen finns. Den ökade föroreningsbelastningen beror framförallt på att området får en ökad avrinning jämfört med tidigare vilket får till följd att en mindre andel av nederbörden infiltrerar. Den ökade föroreningsbelastningen bedöms dock inte medföra någon väsentligt ökad risk för att miljökvalitetsnormerna i recipienterna ska överskridas. Antagandet grundas på att koncentrationerna i dagvattnet är förhållandevis låga samt att flödet från området är litet i jämförelse med storleken på recipienterna. Det bedöms således inte vara miljömässigt motiverat att vidta några åtgärder för att rena dagvattnet från området förutom avlopp från parkeringsgarage som ska utföras med oljeavskiljare. Bestämmelse finns i detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

I området finns geotekniska undersökningar dokumenterade från år 1964 och fram tills idag. På uppdrag av Stadsbyggnadskontoret gjorde år 2006 Vägverket Konsult en undersökning i syfte att klargöra de geotekniska förhållandena i Inre hamnen och Södra kajen så att de grundläggningstekniska konsekvenserna av planerad exploatering kunde överblickas. Denna undersökning omfattar även området enligt detta planförslag.

Undersökningen från år 2006 visar bl. a. att grusåsmaterial från Sundsvallsåsen påträffas inom området för Inre hamnen och Södra kajen, åsen löper parallellt med kaj/strandlinje i öst-västlig riktning. En generell sammanfattning av markförhållandena är att ishavssediment från åsen överlagras av silt och lera samt

därefter fyllnadsmassor, samtliga lager varierar i tjocklek inom den planerade stadsdelen.

Stabilitet

Enligt Vägverket Konsults undersökning från år 2006 har fyllnadsmassor inom området generellt låg fasthet. I rapporten noteras även att lösa naturliga jordlager (främst lera) påträffas i området kring hamnbassängen. I rapporten beskrivs bl.a. att

- Källare i mer än ett plan bör undvikas.
- Ytan närmast Kolkajen har begränsad stabilitet.

Stabiliteten i området, inkl. aktuellt planområde, är generellt lägre närmast kaj/strandlinje. Åtgärder kan bli aktuellt för att säkra markens stabilitet i samband med exploatering. Med anledning av detta kommer en kompletterande geoteknisk utredning att genomföras. Särskild planbestämmelse införs för att säkerställa markens stabilitet i samband med exploatering/bygglov.

Kaj

Den befintliga kajkonstruktionen (plattformskaj på påldäck av trä) är från år 1931. SWECO Infrastructure AB och SWECO Structures AB har på uppdrag av Sundsvalls kommun utfört geotekniska undersökningar i området och på kajen. (Rapporter daterade 2012-09-26). De beräkningar som utförts för området för Kolkajen, visar att stabiliteten hos kajen är helt beroende av kajens skick de yttersta 21 m. Längre in mot land bedöms dock området uppfylla rådande rekommendationer gällande stabilitet och trafiklast kan där tillåtas.

De beräkningar som utförts för området där åtgärder gjorts på kajen under 2007 visar i stort på att stabiliteten längs hamnträdgårdens anslutning mot vattnet är god. På den plana ytan ovanför etagekonstruktionen som leder ned till havet kan trafiklast tillåtas.

För byggnationer inom aktuellt området rekommenderas att grundläggning sker med hjälp av pålning.

Ytterligare undersökning av kajkonstruktionen visar på att om inga förstärkningsåtgärder utförs för kajen är rekommendationen att den del av kajen som ligger närmare kajlinjen än 20 meter, inte belastas av trafik eller annan verksamhet som påverkar markytan.

Ska kajen och områdena närmast kajen i framtiden belastas måste förstärkningsarbeten och/eller rivning och nybyggnation av kajen genomföras.

Ska byggnader uppföras i anslutning till kajen ska dessa grundläggas med pålar. Dessa pålar bör utföras som "icke massundanträngande" för att inte skador ska uppkomma på befintlig kaj. Ingen pålning får utföras på ett avstånd mindre än 15 meter från befintlig kajlinje.

Stadsbyggnadskontoret avser att utföra åtgärder på kajen för att klara en exploatering av området. Byggrätterna i detaljplanen ligger som närmast på 15 m avstånd från kajlinjen. Planen kompletteras med bestämmelse om att grundläggning ska ske med hjälp av pålning.

Generellt gäller följande avseende kajkonstruktion kopplat till kommande bebyggelse:

Kajkonstruktionen kommer att vara självbärande. Eventuella laster från bebyggd och obebyggd mark enligt detta planförslag såväl som kommande detaljplaner får inte påföras kajkonstruktionen.

Förorenad mark

Som en del av arbetet med att omvandla Inre hamnen och Södra kajen till en ny stadsdel upprättade Stadsbyggnadskontoret (år 2005) en historisk beskrivning. Den historiska beskrivningen visar på en lång och varierad industriell verksamhet sedan början av 1800-talet och fram tills idag. Som exempel på verksamheter kan nämnas varv, sågverk, bangård och hamn.

Flertalet miljötekniska undersökningar har genomförts inom området för Inre hamnen och Södra kajen (åren 2001-2011). Naturvårdsverkets generella bedömningsgrunder för olika markanvändningsalternativ känslig markanvändning respektive mindre känslig markanvändning, KM/MKM, har tillämpas för samtliga utredningar och undersökningar. Via Ramböll Sverige AB har även Stadsbyggnadskontoret upprättat platsspecifika riktvärden för den nya stadsdelen (år 2011).

En sammanfattning av föroreningsituationen är att PAH i mark förekommer inom större delen av området i Inre hamnen och Södra kajen. I vissa punkter påträffas även metaller och övriga oljeprodukter (över naturvårdsverkets generella riktvärden för KM, känslig markanvändning). Förekomst av dessa ämnen har även påvisats i sediment. För ytterligare information hänvisas till nämnda utredningar och undersökningar. Kompletterande undersökningar för delområden kan bli aktuellt i samband med bedömning och projektering av erforderliga saneringsåtgärder. Kommunen utreder och ansvarar för att sanera marken så att riktvärden enligt ändamålen i detaljplanen uppnås. Planbestämmelse införs därför i plankartan att bygglov ej får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålen 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.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Inom detaljplanens område finns ingen befintlig bebyggelse. Inom området för Inre hamnen finns bostadshus och kontorshus, mindre verksamheter/handel och kasino med restaurang.

Bostäder

Planförslaget medger bebyggelse med blandade funktioner. I samtliga kvarter föreslås möjlighet till bostadsbebyggelse med handel och/eller kontor i bottenvåning. Verksamheterna bör i första hand förläggas mot huvudgata för att styrka de gator och områden som ska användas som huvudstråk (huvudgata och kajstråk) och målpunkter (torg). Det är även möjligt att förlägga bostäder i kvarterens bottenvåning, då gäller att lägsta nivå för färdigt golv ska ligga 0,7- 1,0 meter ovan allmän plats d.v.s. gata, (gäller ej radhusbebyggelse eller bokaler).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet skapas byggrätt för uppförandet av bostäder, vård, kontor, hotell med möjlighet till butiker, verksamheter och kontor i bottenvåningen.

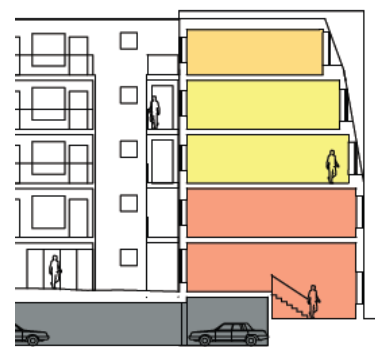
Service

Planförslaget medger ändamålen bostäder, vård, kontor, hotell och övriga centrumfunktioner. Det möjliggör en blandning av verksamheter och bostäder inom kvartersstrukturen. Befintlig service finns i närheten, inom Södra kajen området, samt i centrala Sundsvall.

Tillgänglighet

Då planområdet är plant med mycket liten höjdvariation bedöms tillgängligheten som god.

Detaljplanen medger garage i delar av området. På grund av planområdets höjdförhållande till grundvattennivå bör garage läggas ett halvt våningsplan under mark och ett halvt våningsplan över mark (se figur 6). Genom de upphöjda innergårdarna måste tillgängligheten tillgodoses, vilket exempelvis kan lösas inom byggnaden genom vertikala kommunikationer (ex. hiss). I Plan- och bygglagen finns krav på tillgänglighet till offentliga lokaler och allmänna platser.



Figur 6: Garage i halvt våningsplan under och över mark. Entréer i gatuplan.

Byggnadskultur och gestaltning

Höga krav ställs på gestaltningen i planområdet på grund av det centrala läget intill Stenstaden (*Riksintresse för kulturmiljövård*), Sundsvallsfjärden och det planerade resecentrumet. Utformningen av bebyggelsen ska visa stor hänsyn till stadens identitet och för allmänhetens upplevelse av staden.

Riksantikvarieämbetets värdetext för riksintresset:

Motivering:

Stadsmiljö och centrum i en industriregion. Unikt uttryck för sågverksindustrins expansion och det sena 1800-talets burgna stadsbyggande med storstadsmässiga ambitioner samt parallellt härmed utbyggd arbetar- och hantverkarförort.

Uttryck för riksintresset:

Stadskärnans rutnätsplan som i grunden härstammar från 1600-talet och de förändringar och utvidgningar som genomfördes vid 1800-talets slut.

Stenstadsbebyggelsen som tillkom under en kort period efter den förödande branden 1888. Hamn- och järnvägsmiljöer.

Stenhammaren med träbebyggelse, karaktäristiska uthus och trädgårdar.

Planförslaget bygger vidare på rutnätsstaden med samma skala och uttryck genom att byggnaderna ska placeras i gatulinjen och fastigheterna i kvarteren ska i huvudsak vara sammanbyggda i tomtgräns med en fastighetsindelning som gör att kvarteren upplevs bestå av flera fastigheter. Kvarteren ska utformas med en tydlig sockelvåning och takfot. Indragna vindsvåningar eller alternativa boendeformer kan bidra till att skapa ett intressant taklandskap i ytterligare en dimension. Bebyggelsen ska också utformas i enlighet med de avskurna kvartershörnen som är vanligt förekommande i Stenstaden, i första hand längs med huvudgata.

Till skillnad från dagens stora parkeringsytor innebär en blandning av bostäder och verksamheter en bra förutsättning för att skapa liv och rörelse i området vilket bidrar till att området kan upplevas som en trygg miljö och ett attraktivt område nära centrala staden och Sundsvallsfjärden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget ej påverkar riksintresset negativt.

Stadens siluett

I programmet för Inre hamnen och Södra kajen beskrivs att en byggnad för att förbättra orienterbarheten kan uppföras i området, ett riktmärke. Planförslaget har tagit fasta på detta och möjliggör uppförandet av en byggnad i 12 våningar. Höghuskroppen läggs i planförslaget mot öster där den, i första hand, inte skuggar Hamnträdgården under sommarmånaderna. Här blir den också väl synlig för resande som anländer till Resecentrum.

Nyttjas byggrätten fullt ut förändras vyn över hamninloppet. Inre hamnen kommer att markeras och tydliggöras med ett landmärke av denna höjd.

Friytor

Lek och rekreation

Friytor kan anordnas inom kvartersstrukturen. Lekytor finns i intilliggande Hamnträdgården. Där finns en anlagd lekpark för mindre barn och även en större, plan, gräsyta för lek. Hamnträdgården är ett centralt grönområde med vattenkontakt och småbåtshamn.

Vattenområden

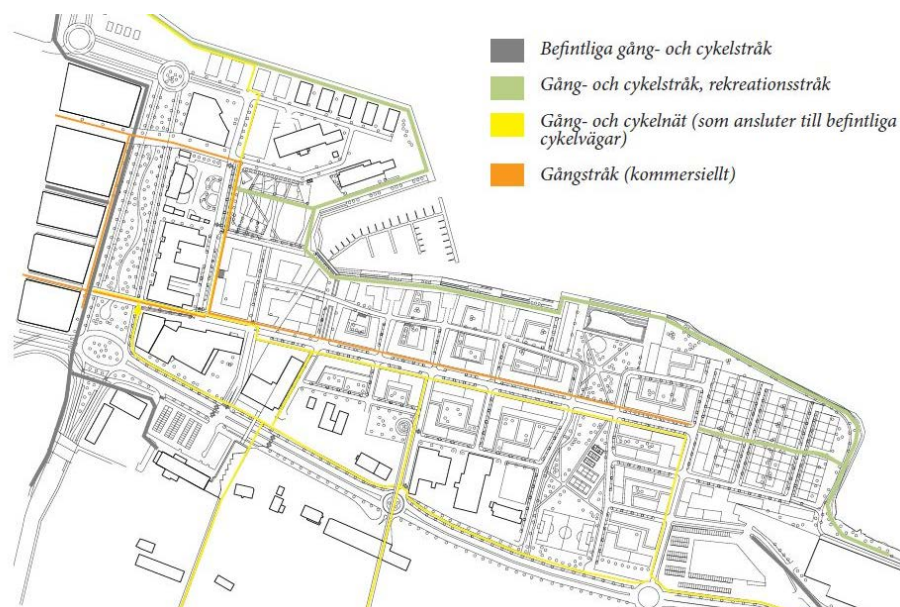
Planområdet angränsar till Sundsvallsfjärden och Sundsvalls gästhamn som regleras i detaljplan DP-297.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planen ingår i ett större sammanhang i och med utbyggnaden av Inre hamnen och Södra kajen som en ny stadsdel (*se figur 7*). Gatunätet ingår därför i en viktig struktur för resterande utbyggnad och det är av stor vikt att gator utformas i enlighet med planerna för kommande exploatering. Sektioner som beskriver utformningen för respektive gatutyp finns redovisade i bilaga 1.

Redovisning av planerade gång- och cykelstråk, se karta.



Figur 7: Föreslaget gång- och cykelnät över hela Södra kajen området.

Kollektivtrafik

Närheten till planerat Resecentrum (inom 200 meter) är av stor betydelse för hela Inre hamnen och Södra kajen. Ett resecentrum på så kort avstånd gynnar området som får tillgång till kommunikationer genom både järnväg- och busstrafik. I och med planerna för det nya resecentrumet planeras för att lokalbussar ska kunna angöra vid Landsvägsallén vilket förbättrar tillgängligheten till kollektivtrafik.

I Programmet för Inre hamnen och Södra kajen var förutsättningen att en busslinje skulle trafikera Landsvägsallén med två busshållplatser. Det skulle innebära att hela Södra kajen området skulle ligga inom 400 meter till närmaste hållplats.

Idag finns närmaste busshållplats vid Köpmangatan, drygt 300 meter från planområdet, (rekommenderat avstånd enligt ÖP2005 är max 400 meter till hållplats).

Parkering, varumottagning, utfarter

Dagens parkeringsplatser (ytparkering) inom området nyttjas av angränsande bostäder och verksamheter. Exploatering enligt planförslag medför att denna ytparkering upphör. Kapacitet för att ersätta dessa parkeringar föreslås inrymmas i kommande parkeringshus på angränsande fastighet Stuvaren 1, viss kapacitet finns i närområdet. Innan parkeringshuset på Stuvaren uppförs kan en temporär markparkering anordnas öster om planområdet.

Bilparkering ska, i planförslaget, lösas inom den egna fastigheten. Olika parkeringstal gäller för olika ändamål (bostäder, verksamheter mm). Där gäller bostäder 0,9-1,1 bilplats/lägenhet, kontor 12-18 bilplatser/1000m², Hotell 0,1-0,2 bilplatser/rum, handel 28 bilplatser/1000m².

För fastigheter närmast kaj där möjlighet till garage kan vara begränsad kan parkering lösas i angränsande fastighet. Planbestämmelse reglerar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning avseende parkering i angränsande kvarter. Allmän parkering anordnas längs med gator.

Risker/Störningar

Buller

Tyréns har på uppdrag av Sundsvalls kommun upprättat en bullerutredning. (Rapport daterad 2012-09-27, för mer detaljerad information se Rapporten). Rapporten visar den sammanvägda bullersituationen för området från vägtrafik, järnväg, industri och industrispår.

”Vid en lämplig lokalisering av byggnaderna så att främst bullret från Stuvärvägen, Kolvägen och befintlig E4 skärmas av, bör det vara möjligt att åstadkomma en tyst eller bullerdämpad sida.

För att komma ner till riktvärdet inomhus behövs en ljudreduktion för fasaden, inklusive fönster, på minst 35 dBA mot vägtrafikbuller. Detta kan i stadsmiljö betraktas som normalt.”

Rapporten visar på att kvarteren kommer att vara bullerstörda vid sydlig och västlig fasad men kommunens bedömning är dock att gällande gränsvärden kan klaras utgående från Boverkets avstegsfall.

En kompletterande rapport har tagits fram efter utställningen. Den rapporten visar bullernivåerna när planområdet bebyggs enligt detaljplanens bestämmelser. Rapporten visar att Boverkets riktlinjer för avstegsfall för utomhusbuller klaras.

Rapportens sammanfattning säger: ”Beräkningarna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna från trafik är som högst 60 dBA. De maximala ljudnivåerna blir ca 78 dBA för husen närmast Stuvärvägen. Genom att tillämpa principen med tyst eller ljuddämpad sida eller inglasad balkong för boende, kan boverkets riktvärden för ljudnivå utomhus klaras. Inomhus klaras riktvärden genom att välja fönster eller fönsterdörrar med tillräcklig ljudreduktion.”

Riktvärdet för buller inomhus kan klaras med byggnadsåtgärder som även regleras i BBR och som därför inte behöver regleras i detaljplanen.

Boverket anger att det i vissa fall kan vara motiverat att göra avsteg från huvudreglerna. Det kan till exempel vara:

- I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t.ex. ordnad kvartersstruktur.
- Vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.
- Vid komplettering med ny tätare bebyggelse, t.ex. ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planområdet ligger centralt i staden med bebyggelse av stadskaraktär och ordnad kvartersstruktur. Inriktningen i planen är att bygga vidare på Stenstadens rutnätsmönster. Därmed kan avsteg göras från huvudreglerna.

Bestämmelser och planbeskrivning har efter utställningen reviderats. Bestämmelse angående buller formuleras: Bostäder ska utformas med tyst (mindre än eller 45 dBA ekvivalent) eller ljuddämpad (45 – 50 dBA ekvivalent) sida, så att minst hälften av boningsrummen får ta del av sådan; och på uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dBA och max ljudnivå vara högst 70 dBA.

För övriga användningar utöver bostäder och vård, bedöms bullret kunna hanteras genom byggnadstekniska åtgärder.

E4-bron innebär en begränsning för större fartyg att angöra kajerna i Inre hamnen och längs med Södra kajen, samtidigt innebär bebyggelse nära kajerna en begränsning i sig för angörandet av större fartyg. Mindre fartyg kan anlägga vid Tvärkajen. Vad gäller båtar som trafikerar småbåtshamnen gäller hastighetsbegränsning, nyttjandet av båtar är begränsat till en del av året och dygnet. Buller genererat från sjösidan bedöms därför som begränsat.

Farligt gods & bensinstation

Farligt gods passerar idag området på nuvarande E4. Enligt Översiktsplan för Sundsvalls kommun från år 2005 föreslås 75 meters avstånd från väggkant till sammanhållen bebyggelse eller personintensiv verksamhet som riktlinje. I planförslaget ligger bebyggelsen på 80 meter från dagens E4.

Farligt gods-trafiken på E4 kommer att flyttas över till den nya E4-bron när den färdigställs (år 2015). I dagsläget är sträckningen för E14 inte klart, några alternativ utreds fortfarande men ett alternativ är att E14 omlokaliseras från Björneborgsgatan till Landsvägsallén och Parkgatan.

Sydost om planområdet finns en bensinstation. Enligt ÖP 2005 för Sundsvalls kommun gäller observationsområde vid nybebyggelse intill befintlig bensinstation. Observationsområdet omfattar en radie om 100 meter kring bensinstationen. I händelse av nybyggnation och förändring av verksamhet inom observationsområdet ska särskild hänsyn tas till säkerheten. Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiv verksamhet närmare än 50 meter från en bensinstation bör undvikas.

Observationsområdet på en radie om 100 meter tangerar planområdets sydöstra hörn där ändamålen i detaljplanen är bostäder/kontor samt huvudgata och lokalgata. Ingen bebyggelse finns inom skyddsavståndet på 50 meter. Avstånden har mätts från lossningsplatsen för tankfordon.

Vectura har på uppdrag av Sundsvalls kommun upprättat en riskutredning med avseende på hantering och transport av farliga ämnen kring detaljplaneområdet. (Rapport daterad 2012-09-14)

Olika scenarion har utretts i rapporten och den största riskkällan bedöms utgöras av transport med farligt gods på E14/E4. Att de flesta transporter med farligt gods på sikt flyttas ut från staden (går via bro över Sundsvallsfjärden) är därför av stor betydelse och riskerna sänks markant. Då relativt många människor kommer att vistas i området blir samhällsriskerna för både nuläge och framtida scenario på en nivå där lämpliga åtgärder bör övervägas.

Den största riskkällan för området bedöms utgöras av giftiga gaser, vilket därmed de riskreducerande åtgärderna fokuseras på. Riskerna bedöms bli acceptabla (även om en etablering sker innan E4 leds på bro över Sundsvallssfjärden) : Friskluftsintag placeras på en oexponerad (ej mot E4/E14) sida av byggnaderna, placera alla entréer och utrymningsvägar på oexponerade platser alternativt med tydliga utrymningsvägar på oexponerade platser.

Det kan också noteras att i utredningen så bedöms risken från E4 i första hand vara från gasolyckor vilket också är den största risken från kombiterminalen. De bestämmelser som finns i detaljplanen utgår från risken för gasolycka på E4. Med de åtgärderna så bedöms risken från E4 vara acceptabel. Kommunens bedömning är att då kombiterminalen ligger på ett betydligt större avstånd från detaljplaneområdet – ca 300 m mot 80 till E4 – så räcker de bestämmelser som detaljplanen har mot gasolyckor på E4 även för gasolyckor på kombiterminalen.

Planbestämmelse för friskluftsintag och genomgående entréer införs i detaljplanen.

Industrispår

Planeringsarbetet för att avveckla befintligt industrispår på Södra kajen pågår. Med hänsyn till trafiksituationen på befintlig E4 och pågående arbete söder om Sundsvall planeras avvecklingsarbetet och dess koppling till Landsvägsallén att påbörjas tidigast år 2015. Industrispåret nyttjas dagligen och ett skyddsavstånd på 30 meter från där spåret slutar fram till fasad gäller. I planförslaget är avståndet ca 15 meter och det kan bli aktuellt med åtgärder på spåret. Påverkan av buller från spåret finns att läsa i bullerutredning upprättad av Tyréns daterad 2012-09-27.

Hamnverksamhet

Planområdet angränsar till Sundsvallssfjärden. I den närmast angränsande hamnbassängen ryms en gäst- och småbåtshamn med ca 50 platser.

Planförslaget innebär att färjetrafik inte kan beredas längs med kajerna. Kommande högbro över Sundsvallssfjärden innebär i sig en begränsning för eventuella fartyg då segelfri höjd uppgår till ca 33 m.

Luftkvalitet

En luftföroreningsutredning har genomförts av SWECO VBB VIAK (år 2002). Enligt denna kommer inte miljökvalitetsnormen för kväveoxid (biltrafik står för merparten av kväveoxidutsläpp) att överskridas i området även efter det att exploatering enligt planförslaget skett.

SWECO Environment har 2012 utfört spridningsberäkningar med avseende på utsläpp av luftföroreningar för att bedöma huruvida miljökvalitetsnormerna och riktvärdena enligt miljökvalitetsmålet Frisk luft kommer att kunna innehållas inom planområdet (Rapport daterad 2012-09-19). Spridningsberäkningar har utförts för att beskriva nuvarande samt framtida situation år 2015.

Resultaten från spridningsberäkningarna inklusive korrigeringar visar att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för både partiklar som PM10 och kvävedioxid innehålls inom planområdet vid samtliga beräkningsscenarioer med uppgifter om de maximala beräknade halter inom planområdet.

Riktvärdena enligt miljö kvalitetsmålet Frisk luft för partiklar PM10 innehålls för samtliga beräkningsscenarioer inom planområdet.

Resultatet från beräkningar för kvävedioxid (NO₂) för medelvärdet av utsläppsdata och bakgrundsdata år 2008 respektive år 2015 visar att samtliga riktvärden enligt miljö kvalitetsmålet Frisk luft innehålls.

Ytterligare bedömning av påverkan på luftkvaliteten på längre sikt ska göras i kommande MKB som då ska omfatta utbyggnaden av hela Södra kajen-området.

Risk för skred och höga vattenstånd

Vid nybyggnad i strandnära läge ska alltid risken för översvämning beaktas. Enligt "Klimatanpassa Sundsvall" kommer vattennivåerna på grund av klimatförändringarna, inklusive landhöjningen, att fram till år 2100 att vara i stort sett oförändrade till att vattennivån höjs en halv meter i Sundsvall.

Enligt klimatstrategin Klimatanpassa Sundsvall ska byggnader och fastigheter utformas utgående från högsta högvattennivå +1,9 m. Infrastruktur utformas för en högsta högvattennivå på +2,4 m (enligt Rikets Höjdsystem 2000). Planområdet ligger idag på nivåer över klimatstrategins angivna värden, både för byggnader och infrastruktur. Angivna höjder i plankartan på gatumark syftar till att säkerställa god ledningsutbyggnad och ytavrinning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Inom området finns fjärvärme och ny bebyggelse kan anslutas.

El/tele

Området ansluts till kommunens eldistributionsnät. El/teleskåp och belysningsstolpe måste flyttas i planområdets nordvästra hörn för att möjliggöra korsning mellan föreslagna gårdsgata och Stuvägen.

Avfall

Avfallshantering sker med kommunal sophämtning. För närvarande pågår utredningar om anläggning av sopsystem (s.k. sopsug) för delar av den centrala staden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Under följande rubriker har revideringar utförts:

- Risker/Störningar, Buller, sid 15
- Farligt gods sid 17
- Hänvisning till fig 5 borttagen, sid 9
- Figur 4 på sid 6
- Planbestämmelse under "Störningsskydd" på plankartan
- Mindre vinkeljusteringar till 90° på plankartan
- Byte av planbestämmelse från B – Bostäder till **BC₁** – Utöver bostad och vård, centrumändamål med möjlighet till butiker, service, kontor, föreningslokaler och kafé i bottenvåningen
- Minskad bredd (från 12 till 9 m) på den norra delen av lokalgatan

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Inre hamnen
området söder om Hamnträdgården
Del av fastigheterna Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 2013.
Byggstart planeras till 2013.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, blivande fastighetsägare ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga åtgärder i genomförandebeskrivningen

Genom fastighetsreglering och avstyckning berörande Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6 nybildas fastigheter för bostadsändamål respektive bostads-, hotell- och kontorsändamål.

Genom fastighetsreglering överförs områden av Stenstaden 1:4 samt Östermalm 1:2 och 1:6 belägna i gatumark (Stuvarvägen m. fl) till kommunens gatumarksfastighet Stenstaden 1:1.

Kostnader

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

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning inrättas för de nybildade fastigheterna avseende gemensamma garage för bilparkering under markplan jämte erforderliga tillfarter till garagen.

Om det blir aktuellt att bilda ägarlägenheter eller andra 3D-fastigheter måste ytterligare gemensamhetsanläggningar inrättas avseende tex stomme, tak, fasader, trapphus, hissar, ledningar mm.

Fastighetsplan

Fastighetsplan/fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för framtagande samt genomförande av detaljplan regleras mellan kommun och exploatör i exploateringsavtal. I huvudsak kan sägas att åtgärder på allmän plats bekostas och genomförs av kommunen medan åtgärder inom kvartersmark genomförs och bekostas av exploatör/fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

För aktuellt planområde har Sundsvalls Kommun genomfört kompletterande markundersökningar under våren/sommaren 2012 gällande markmiljö och stabilitet.

Kompletterande bullerutredning – samlad bulleremission från väg och järnväg – samt Riskanalys angående farligt gods och bensinstation har också genomförts.

Resultatet av utredningarna redovisas i planbeskrivning och utredningarna finns att läsa på kommunens hemsida.

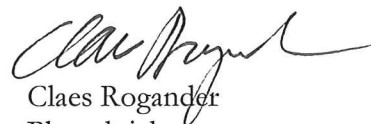
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt