



Planområdets lokalisering och avgränsning markerad.

Detaljplan för

Sibirien

Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 9 juli 2024

Kontaktperson:

Hanna Blomqvist, telefon 060-19 13 27

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 21 januari 2022
- ☒ Utökat samråd t o m 12 juni 2022
- ☒ Granskning t o m 12 april 2024
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 30 september 2024
- ☒ Laga kraft 1 november 2024

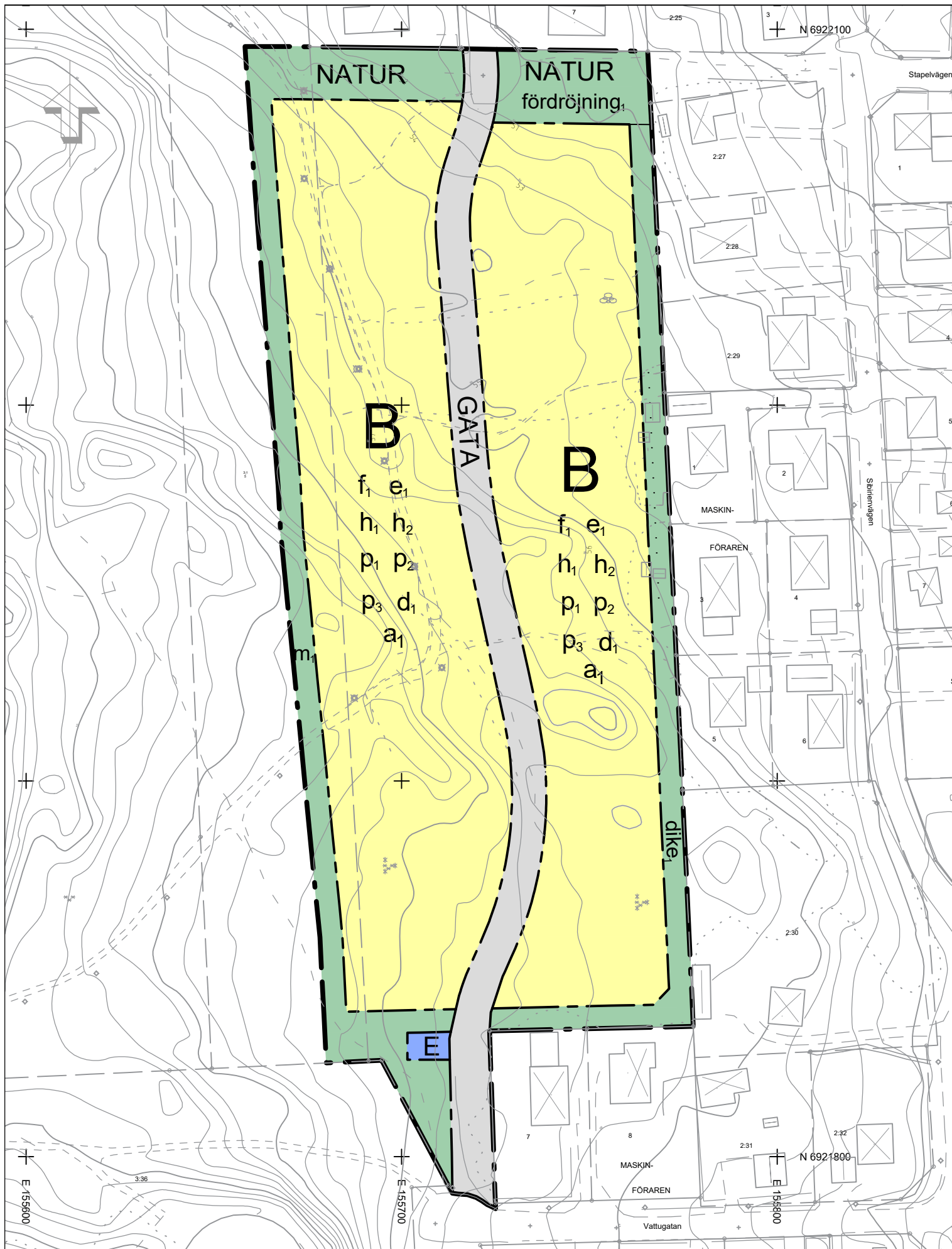
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

DETALJPLANEKARTA.....	4
PLANBESTÄMMELSER.....	5
ILLUSTRATION.....	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	7
BAKGRUND.....	7
PLANDATA.....	7
Områdets läge och areal.....	7
Planprocessen.....	8
Markägoförhållanden.....	8
Området idag.....	8
PLANFÖRSLAG.....	8
PLANBESTÄMMELSER.....	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	11
Bostäder.....	11
Tillgänglighet och trafik.....	11
FRIYTOR.....	11
Park och naturmiljö.....	11
NATUR.....	12
Markbeskaffenhet.....	12
VATTENOMRÅDEN.....	12
Grundvattenförhållanden.....	12
RISKER/STÖRNINGAR.....	13
Radon.....	13
Geoteknik.....	13
Dagvatten och höga flöden.....	13
Markavvattning.....	16
Buller.....	16
Historisk beskrivning och förorenad mark.....	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAPITLET I MILJÖBALKEN.....	17
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap. MB.....	17
Miljökvalitetsnormer 5 kap. MB.....	17
MKN Luft.....	17
MKN Buller.....	17
MKN Vatten.....	17
Strandskydd 7 kap. MB.....	17
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING.....	18
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	18
ÖVERSIKTSPLAN 2021.....	18
ÖVERSIKTSPLAN 2040.....	18
DETALJPLAN.....	19
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	20
Konsekvenser inom planområdet.....	20
Konsekvenser utom planområdet.....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
Vatten och avlopp.....	21

Värme	22
El	22
Elektronisk kommunikation	22
Avfall	22
Tekniska utredningar	22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR	22
Tidplan	22
Genomförandetid	22
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	22
Avtal	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	23
Allmänt	23
Fastighetsbildning	23
Allmän Plats	24
Kvartersmark	24
Gemensamhetsanläggning	24
Servitut och ledningsrätt	24
Inverkan på befintliga rättigheter	25
Nyttillkomna rättigheter	25
Ansökan om lantmäteriförrättning	25
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
ÖVRIGT	26
REVIDERING	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29
GRANSKNINGSUTLÅTANDE	
SÄNDLISTA	
FASTIGHETSFÖRTECKNING	
BILAGOR	
Grönytestrategi	
Historisk beskrivning	
Dagvattenutredning	
Hydrogeologisk utredning	
Geoteknisk utredning	
Trafik PM	

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpsibirien



PLANBESTÄMMELSER

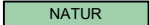
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

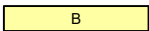
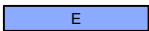
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Gata
	Natur

Kvartersmark

	Bostäder
	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

dike,	Dagvattendike
fördröjning,	Yta avsedd för fördröjning av dagvatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

d _i	Minsta fastighetsstorlek är 900 m²
----------------	------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.5 meter
h ₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
p ₂	Framför garageport ska 6 meter fri uppställningsyta finnas
p ₃	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Skydd mot störningar

m ₁	Avskärande dike för markavvattning
----------------	------------------------------------

Utformning

f ₁	Endast friliggande enbostadshus
----------------	---------------------------------

Utnyttjandegrad

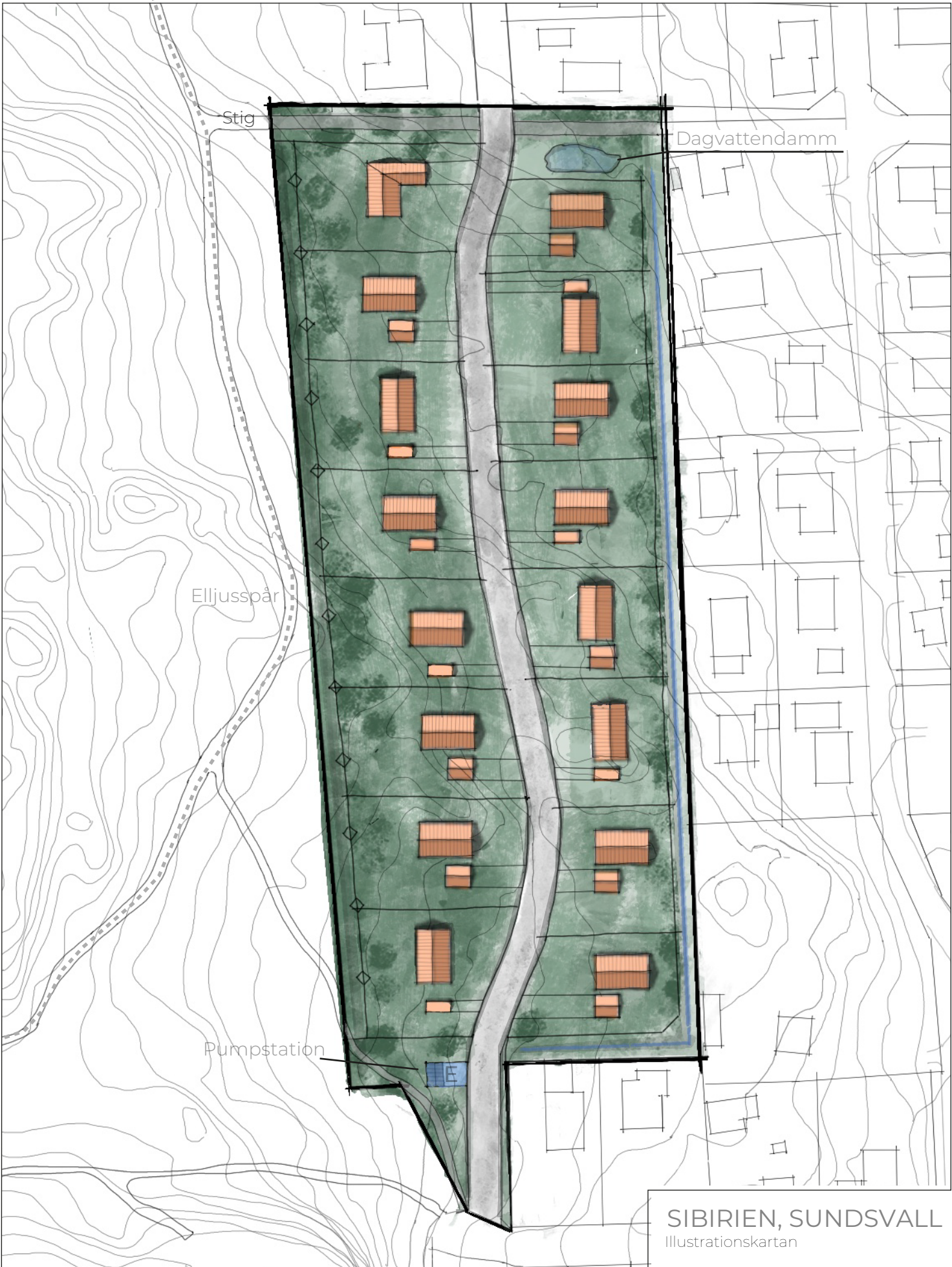
e ₁	Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet
----------------	--

Villkor för startbesked

a ₁	Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan
----------------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen fått laga kraft



Illustrationskartan visar ett möjligt alternativ för hur planområdet kan se ut i framtiden. Observera att den här illustrationen kan skilja sig från den slutliga utbyggnaden av området. Exempelvis i antalet bostadstomter och var nya byggnader placeras.

Detaljplan för
Villatomter i Sibirien

Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett ökat utbud av småhustomter i Sundsvall genom att planlägga för att cirka 16 nya tomter i bostadsområdet Sibirien i nordöstra delen av Sundsvalls tätort. Planförslaget har för avsikt att uppnå en förtätning av befintlig villabebyggelse och koppla samman villagatorna Slipgatan och Vattugatan. För att minska påverkan för närboende har planområdet utformats med bredare grönstråk längs plangränserna som vetter mot befintlig bebyggelse. Planbestämmelser har även utformats utifrån ambitionen att de nya bostäderna ska passa in i villaområdets karaktär gällande placering, höjdsättning och tillåten byggrätt. Som en konsekvens av detaljplanen kommer det elljusspår som delvis går igenom planområdet att flyttas västerut. För att värna om tillgängligheten till det intilliggande rekreationsområdet Ortviksberget med tillhörande elljusspår planläggs passager i form av naturmark inom planrådets norra och södra delar.

BAKGRUND

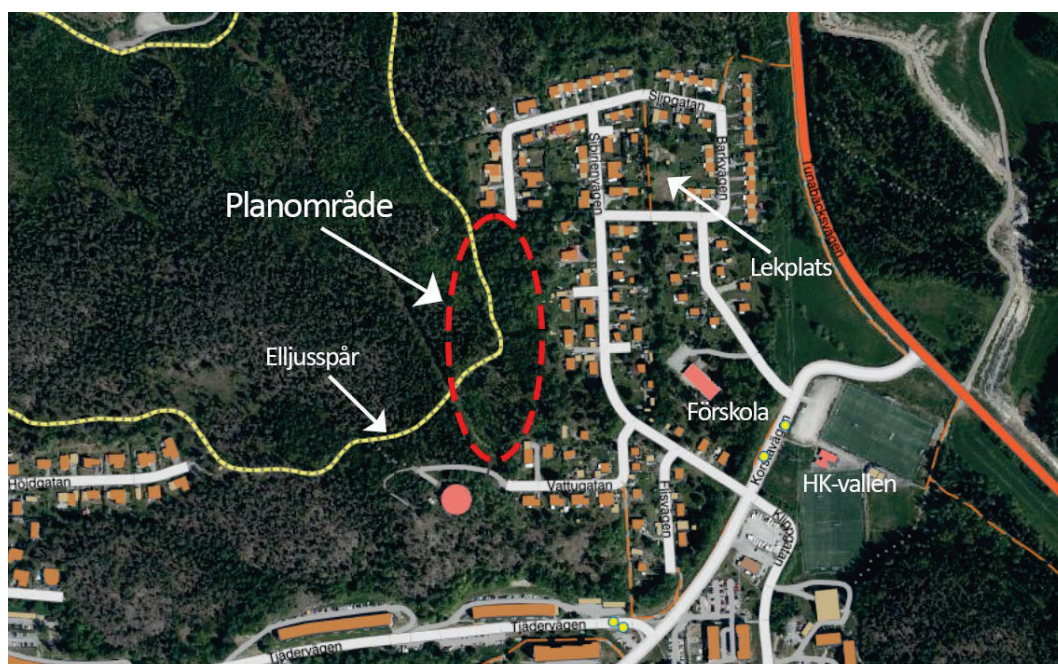
Det finns en stor efterfrågan på småhustomter i stadsnära lägen i Sundsvall. Stadsbyggnadskontoret fick 2019 i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja ett detaljplanearbete för småhustomter i Sibirien (diarienummer SBN-2019-00043). Stadsbyggnadskontoret har identifierat området i Sibirien som ett alternativ till förtätning med stöd av då gällande översiktsplan, ÖP2021 samt med stöd av nu gällande översiktsplan, ÖP 2040.

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 17 december till 21 januari 2022. Berörda närboende, övriga förvaltningar, bolag, myndigheter med flera gavs då möjligheten att yttra sig om förslaget. Under försommaren 2022 genomfördes ett utökat samråd mellan den 16 maj till 12 juni för att inkludera fler närboende som ansågs berörda av förslaget. Detaljplaneprojektet har sedan dess legat vilande hos stadsbyggnadskontoret för att återupptas under 2023. Under planprocessen har området utretts och flertalet utredningar tagits fram för att utreda lämpligheten i att exploatera området. Detaljplanen har varit ute på granskning under våren 2024.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är lokaliserat cirka tre kilometer från Sundsvalls centrum.



Figur 1 – Översiktskarta över närområdet med markering över planområdets ungefärliga yta.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900). Ärendet hanteras utifrån ett standardförfarande.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

Området idag

Planområdet är beläget i direkt anslutning till bostadsområdet Sibirien. Närområdet består av en villabebyggelse uppförda huvudsakligen kring 1960- och 1970-talet med några undantag. Planområdet angränsar även till Ortviksbergets natur- och rekreationsområde. I dagsläget går en del av Ortviksbergets elljusspår genom planområdet (se figur 1). Området består till största del av blandskog i varierande terräng med flertalet upptrampade stigar. Väganslutningar till planområdet finns i områdets norra och södra delar i form av Slipgatan respektive Vattugatan. I närområdet finns även bland annat förskola, lekpark och idrottsplatsen HK-vallen.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen skapar förutsättningar för att bebygga ett skogsparti som idag är planlagt som parkmark med nya småhustomter. De tillkommande småhustomternas byggrätter har reglerats utifrån ambitionen att bygga vidare på den angränsande villabebyggelsens karaktär. Befintlig infrastruktur nyttjas och länkas samman när villagatorna Slipgatan och Vattuvägen kopplas ihop. Ett bredare naturområde skapas längs plangränserna mot befintlig bebyggelse för att

Antagande

Villatomter i Sibirien
Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

dels skapa en mer avgränsande distans mellan ny och befintlig bebyggelse samt för att anlägga ett dike för hantering av dagvatten.

Detaljplanen hanterar dag- och markvatten i form av att vattnet först samlas upp i fördröjande diken runt planområdet, i en anlagd torrdamm och längs vägområdet innan det når det kommunala VA-nätet. Längs den västra plangränsen anläggs det ett markavvattningsdike inom den allmänna platsmarken för hantering av markvatten som kommer från Ortviksberget. Åtgärderna har valts utifrån vad som bedömts lämpligt sett till platsens förutsättningar och topografi samt utifrån avsikten att inte föra vidare ytvatten och påverka angränsande bebyggelse.

Elljusspåret som delvis går igenom planområdet kommer till viss del att flyttas västerut. För att säkerställa allmänhetens fortsatta tillgång till Ortviksberget och elljusspåret planläggs passager i form av naturmark i norra och södra delen av planområdet. Intill det södra naturområdet avsätts även en teknisk yta för en planerad tryckstegringsstation.

	Planbestämmelser
Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
Natur (allmän platsmark)	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att naturmark bevaras inom viktiga delar av planområdet för att göra det möjligt för allmänheten att nå Ortviksbergets rekreationsområde även fortsättningsvis.
Gata (allmän platsmark)	Genom området planläggs en gata som sammanbinder området med redan befintlig gatustruktur i både norra och södra delarna.
B (kvartersmark)	Bestämmelsen B syftar till att möjliggöra för bostäder.
fördröjning ₁	Bestämmelsen syftar till att förtydliga att det inom den här delen av planområdet ska anordnas en fördröjning för hantering av dagvatten i form av t.ex. en damm.
dike ₁	Bestämmelsen syftar till att förtydliga att ett dagvattendike kommer att anordnas inom den aktuella ytan mellan befintlig och ny bebyggelse.
Prickad mark	Delar av planområdet planläggs med prickmark för att begränsa uppförandet av byggnader inom delar av planområdet.
d ₁	Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras för att säkerställa att småhustomterna håller liknande fastighetsstorlek som angränsande villabebyggelse och

	för att tomterna inte ska blir för små sett till planområdets ojämna terräng.
h ₁	Högsta tillåtna nockhöjd regleras för huvudbyggnader (bostadshus) för att säkerställa att den planerade bebyggelsen passar in i karaktären på den befintliga angränsade villabebyggelsen.
h ₂	Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader (t.ex. garage) regleras för att inte kompletterande byggnader byggs och blir dominerande i sin volym utan håller sig i en lägre nivå än bostadshuset på ett sätt som passar in i karaktären på villabebyggelsen i Sibirien idag.
p ₁	Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av huvudbyggnader (bostadshus) i syfte att dels motverka en negativ påverkan på befintliga fastigheter. Den syftar också till att säkra avståndet mellan byggnader för att uppnå god brandsäkerhet och minimera risk för problem vid snöras och underhåll av byggnaden.
p ₂	Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att reglera att det finns en fri uppställningsyta framför ev. garageport inom den egna fastigheten.
p ₃	Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av komplementbyggnader utifrån behovet av att minimera risk för problem vid brand, snöras och underhåll av den egna byggnaden.
m ₁	Bestämmelsen syftar till att visa på behovet av ett avskärande dike för hantering av markavvattnning längs den västra plangränsen.
f ₁	Bestämmelsen syftar till att reglera att det endast är tillåtet att bygga enbostadshus (ofta kallade för villor) inom planområdet med hänsyn till områdets karaktär.
e ₁	Bestämmelsen syftar till att begränsa hur mycket som är tillåtet att bygga inom varje småhustomt i byggnadsarea (BYA). Bygglovsbefriade åtgärder räknas inte in i denna reglering.
a ₁	Utifrån behovet av att marken saneras innan kvartersmarken byggs har den här bestämmelsen valts för att säkerställa att detta är löst senast inför att nybyggnationer får startbesked att påbörja bygga de nya bostäderna.

Figur 2 – Tabell med de planbestämmelser som gäller inom planområdet inklusive kortfattad beskrivning av syftet med bestämmelserna.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen reglerar att området får bebyggas med småhustomter i form av enbostadshus (ofta kallade villor) med en minsta fastighetsstorlek på 900 kvadratmeter och en byggrätt på max 250 kvadratmeter räknat i byggnadsarea (BYA). Bostäderna ska byggas friliggande med en tillåten nockhöjd på max 8,5 meter. För komplementbyggnader (exempelvis garage och förråd) tillåts en nockhöjd på max 5 meter. Det innebär en reglering som bedöms överensstämma väl med befintlig villabebyggelse för att knyta ihop tillkommande och befintlig bebyggelse och skapa en god övergripande struktur. Ur trafiksäkerhetssynpunkt regleras även att minst 6 meters fri uppställningsyta ska finnas inom den egna fastigheten mellan garageporten och fastighetsgränsen som vetter ut mot allmän gatumark.

Tillgänglighet och trafik

Kollektivtrafik passerar söder om planområdet längs Korstavägen och Tjädervägen där närmaste busshållplatser ligger. Planområdets närhet till närmaste busshållplats sträcker sig från cirka 290 meter i söder till 570 meter i norr. Området har även god närhet till service, skola, förskola med mera i närområdet samt i Skönsbergs centrum vilket bidrar till att göra planområdet lämpligt för bostäder.

I och med genomförandet av planförslaget kommer en viss trafikökning att ske inom bostadsområdet Sibirien. Delar av Vattugatan bedöms i dagsläget inte hålla rätt standard för vad som krävs för planerad bebyggelse och trafikökning. Korsningen där Sibirienvägen och Korstavägen möts bedöms utifrån dagens fysiska förutsättningar och den uppmätta trafikmängden klara en nästintill fördubbling av dagens trafikmängder utan att problem förväntas uppstå. Delar av Vattugatan som i dagsläget inte bedöms hålla rätt standard för den planerade bebyggelsen ska ses över i samband med genomförandet av planförslaget.

Friytor

Park och naturmiljö

En grönytestrategi (GYS) har genomförts för detaljplanen, se bilaga *Grönytestrategi*. Detaljplanearbetet som inlett utifrån den politiska viljan om att skapa stadsnära småhustomter med stöd av översiktsplanen uppfyller inte alla riktlinjer enligt grönytestrategin. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget uppfyller de mest väsentliga delarna av strategin. Enligt strategin ska det bland annat finnas tillgång till bostadsnära grönska inom 200 meter samt tillgång till rekreationsområde inom 1000 meter för boende i området. Planförslaget uppfyller kravet på närhet till rekreationsområde i och med sitt läge dikt an Ortviksberget och delvis även riktlinjen om närhet till bostadsnära grönska. Den bostadsnära grönskan ska enligt strategin kunna nås av alla inklusive barn utan att högt trafikerad väg korsas. Exempel på bostadsnära grönska i det här området är den lekplats som finns i bostadsområdet nordost om planområdet (se tidigare översiktskarta, figur 1). Även om delar av planområdet är beläget längre ifrån den bostadsnära grönskan än riktvärdet om 200 meter kan den

bostadsnära grönskan nås på ett tillgängligt vis. Slutligen är även planområdet inom godtagbart avstånd till stadsdelsparken Ortviksparken.

Planområdet omfattas av ekosystemtjänsterna: Ekologiskt samspel, biologisk mångfald, fysisk hälsa, kulturarv och identitet, jordmånsbildning, mentalt välbefinnande, luftrening, livsmiljöer, reglering av buller, reglering av lokalklimat, social interaktion, reglering av skade-djur/växter och skydd mot extremväder.

Området som planläggs utgörs idag av ett skogsstråk med upptrampade stigar utan befintliga mötesplatser som anses värdefulla att bevara. Ingen av ovanstående punkter bedöms förlora sitt totala värde vid omvandling av planområdet till kvartersmark för bostäder. Inga viktiga korridorer förlorar sina kopplingar och elljusspåret bevaras genom att elljusspåret får en ny sträckning för de delar som omfattas av planområdet. Bostadsområdet bedöms som helhet ha god tillgång till grönytor inom rimligt avstånd och är därför inte beroende av den grönyta som planförslaget tar i anspråk. Vid ett genomförande av planförslaget kan de befintliga boende i området fortsatt uppfylla sina mål om tillgänglighet till bostadsnära grönska och rekreationsområde. Tillgängligheten till rekreationsområdet Ortviksberget finns kvar för de närboende även efter ett genomförande av planförslaget. Det här säkerställs i form av att allmänt tillgängliga passager planläggs i planområdets norra och södra delar.

Natur

Markbeskaffenhet

Den geotekniska utredningen som genomförts och finns bifogad (Se bilaga *Geoteknik*, daterad 2023-12-15) beskriver att marken är uppbyggd med humus från markytan ner till ca 0,2-0,3 meter. Därunder vilar ett lager på 0,2-0,6 meter med grusig sand. Under den grusiga sanden från ca 0,5 meter under markyta består marken av siltig morän eller siltig sandig morän. I hela undersökningsområdet förekommer det morän och berg. Bergdjupet från markytan varierar från cirka 3 meter i norr till berg i dagen i söder. I det sydvästra hörnet av planområdet har kohesionsjord eller organisk jord påträffats.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

Grundvattennivån har korttidsobserverats under hösten 2023, se bilaga *PM Hydrogeologi*, daterad 2023-12-15. Enligt grundvattenmätningarna finns variationer inom planområdet där vattennivån är ställvis och tidvis i nivå med markytan.

Resultatet från mätningarna visar på att det i områden med tunna jordlager på cirka 1-2 meters djup kan förekomma grundvatten under perioder med mycket nederbörd. Vid ett platsbesök noterades flertalet synliga bergsknallar inom undersökningsområdet och det är troligt att det finns fler platser inom området där grundvatten endast förekommer tillfälligt. I övriga rör visar mätningarna på att grundvattennivåerna följer topografin och bedöms rinna från väst mot öst. Precis som markytan är lutningen på grundvattennivån relativt brant och uppmätta

grundvattennivåer i området varierar mellan cirka +58 meter över havet (möh) till + 53 möh.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan på grundvatten till följd av exploateringen vara ytterst begränsad. Grundvattennivån bedöms som mest sänkas av 1 meter i de planerade diken. Grundvattenavsänkningen bedöms främst påverka för dike avsatt område och vara ytters begränsad. Med anledning av detta bedöms det med stöd av 11 kap. 12 § i Miljöbalken inte finnas skäl till att ansöka om tillstånd för grundvattenavsänkning. Varken de allmänna eller de enskilda intressena bedöms påverkas negativt av den planerad exploateringen.

Risker/Störningar

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Geoteknik

Den tidigare överskådliga geotekniska undersökningen från 1983-10-26 samt det PM som skapats 2019-04-18 har under år 2023 kompletterats med en ny geoteknisk utredning. Den tillkommande geotekniska undersökningen har genomförts för att säkerställa markförutsättningarna inom det aktuella planområdet. Se bilaga *Geoteknik* daterad 2023-12-15. Från utredningen har följande konstaterats:

Planområdet utgörs huvudsakligen av morän med vissa partier med berg i dagen. Lokalt förekommer även partier med ytligt berg. I sydvästra hörnet av planområdet har kohesionsjord eller organisk jord påträffats.

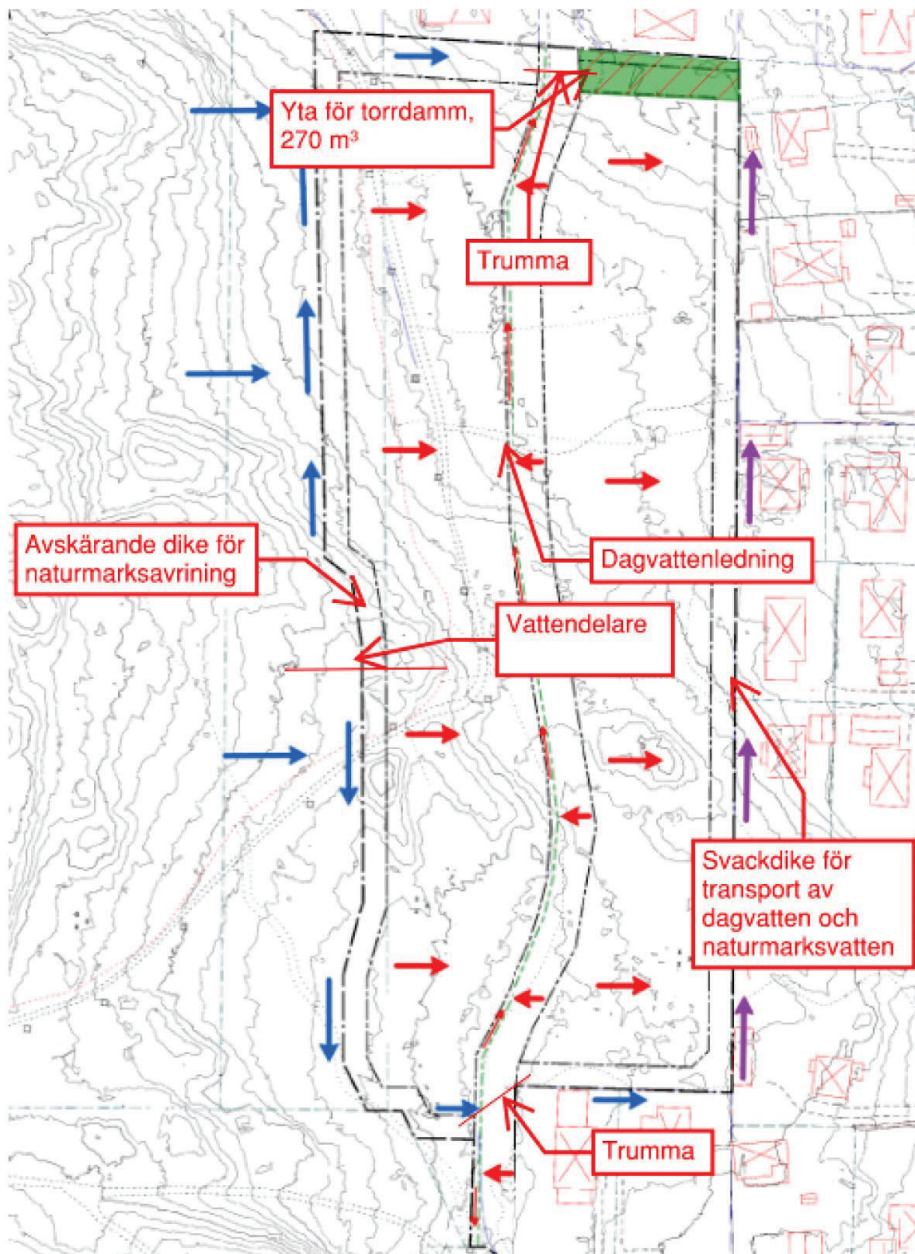
I de delar av området där det förekommer berg i dagen och ytligt berg kan det inför byggnation behöva utföras bergsschaktning beroende på vilken nivå som grundläggningen kommer att ske på. Detta bedöms främst krävas för att hantera VA-ledningar i området. Det är även troligt att det kommer att förekomma en del sprängningar och utskiftning av kohesionsjord för att bland annat kunna anlägga en väg enligt gällande föreskrifter.

Utredningen visar på att det inte bedöms finnas någon risk för stabilitetsproblem inom de delar av planområdet där marken främst består av morän och berg. I de delar där kohesionsjord och organisk jord identifierats kan risken för stabilitetsproblem minimeras genom att jorden grävs upp och byts ut mot fyllnadsmaterial. De lösa sedimenten som finns i den övre delen av jordprofilen (cirka 1 meter) byts då ut, exempelvis genom att tillvarata material från bergsschaktning. Detta gör marken stabil och det blir möjligt att grundlägga nya byggnader med förslagsvis sula eller platta på packad fyllning.

Dagvatten och höga flöden

En dagvattenutredning har utförts under 2023, se bilaga *Dagvattenutredning* daterad 2023-12-15. Utredningen visar på att utifrån den aktuella platsens

förutsättningar och syftet med planläggningen inte är möjligt med ett lokalt omhändertagande (LOD) av dagvatten. Detta på grund av områdets markförhållanden och den höga grundvattennivån som innebär att det därför inte är lämpligt med infiltration. För att hantera vattnet som förekommer inom området föreslås i stället följande lösning:



Figur 3 – Kartan visar en systemlösning över föreslagen dagvattenhantering, dessa lösningar kommer även att transportera naturmarksavrinning samt inträngande mark- och grundvatten från planområdet. Blå pilar visar naturmarksavrinning, röda pilar visar dagvatten och lila pilar visar kombinerad avrinning. Observera att samtliga ledningar och diken berörs av markvatten och grundvatten.

Antagande

Villatomter i Sibirien
Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Avskärande dike i väst

I planområdets västra gräns behöver ett avskärande markavvattningsdike anläggas. Diket syftar till att minska inflödet av vatten till planområdet och leda bort ytligt vatten för att göra marken lämplig för exploatering. Ytan behöver ha en bredd på 6 meter för att säkerställa drift.

Dikets placering redovisas på plankartan i form av planbestämmelsen [m₁] – *Avskärande dike för markavvattning* som har tillkommit för att reglera placeringen av diket inom den västra naturmarken.

Vägområdets dagvattenhantering

I anslutning till vägen som skapas genom planområdet behöver dagvatten från vägen och fastigheterna samlas upp och fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet. Dagvattenutredningen utgår från en lösning där det kan ske genom en utformning med brunnar och ledningar och fördröjning via förslagsvis en torrdamm i planområdets nordöstra del. Detaljplanen möjliggör dock för andra, mer utrymmeskrävande lösningar som har en mer fördröjande funktion.

Uppsamlande dike i öst

Utifrån behovet av att anlägga ett uppsamlade dagvattendike i planområdets östra del har ytan förtydligats och reglerats på plankartan som [NATUR] – *natur* tillsammans med planbestämmelsen [dike₁] – *dagvattendike*.

Det östra diket avser fylla flera funktioner då det dels ska hantera bortledning av vatten från det avskärande diket, leda bort dagvatten från vägområdet samt samla upp och leda bort fastigheters dagvatten. Diket ansluter sedan till fördröjningsytan. Ytan för diket behöver ha en bredd på 6 meter för att säkerställa drift.

Flödesutjämnande yta för fördröjning

För att flödesutjämna det dagvatten som uppkommer inom planområdet och nå flödesneutralitet vid 10-års regn föreslås en yta avsättas för fördröjning. Med hänsyn till områdets topografi och befintlig infrastruktur föreslås att ytan avsättas i planområdets nordöstra hörn. I detaljplanen har en yta avsatts för fördröjning. Ytan behöver dock utformas så att möjlighet till passage mellan Slipgatan och Sibirienvägen säkerställs. Efter fördröjning leds vattnets sedan vidare till befintligt dagvattensystem.

Utifrån behovet av att anlägga en fördröjning har allmän platsmark i form av [NATUR] – *natur* planlagts tillsammans med den förtydligande bestämmelsen [fördröjning₁] – *yta avsedd för fördröjning av dagvatten*.

Anslutning till dagvattensystem

Dagvatten från planområdet föreslås ledas till befintligt ledningsnät i Stapelvägen. Ledningarna är redan idag underdimensionerade och ledningssystemet kan delvis behöva byggas om för att klara nuvarande och framtida dagvattenflöden. I det fall vatten från det avskärande diket tillförs systemet behövs sannolikt ytterligare

uppdimensionering. Möjligheten att dra en ny ledning från Stapelvägen via Barkvägen och grönytor till Tunabäcken behöver undersökas i detalj under projektets genomförandeskede.

Utsläpp till recipient Tunabäcken

Tunabäcken är recipient för både dagvatten och vatten från det avskärande diket. Dagvatten från planområdet bedöms inte orsaka negativ påverkan på recipienten vad gäller föroreningar. Flödesutjämning kan behövas för att minska risken för höga flöden och erosion i Tunabäcken. Utsläpp av dagvatten till Tunabäcken är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Efter att vattnet nått Tunabäcken mynnar vattnet sedan ut i recipienten Draget (SE622126-172430) som är en vattenförekomst i VISS.

Detaljplanen är utformad för att minst klara av 10-års regn. Vilket innebär att systemet kan gå fullt och breddas vid högre flöden. Åtgärder behöver sannolikt vidtas för att leda vatten i riktning mot Tunabäcken. I samband med detaljplanens genomförandeskede bestäms de slutliga lösningarna för hantering av dagvatten och skyfall.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning enligt 11 kap. 13 § i Miljöbalken bedöms troligen krävas för de planerade diken och vägdragningen. Det kan eventuellt även krävas för att förbättra byggbarheten inom planområdet. Se mer information i bilaga *PM Hydrogeologi*, daterad 2023-12-15. Ansökan ska göras till länsstyrelsen av områdets exploatör.

Buller

Planområdet har inte någon större bullerkälla i sin närhet. Det enda bullret som påverkar bostäderna är det som uppstår av förbipasserande fordon på gatan inom planområdet. Antalet fordon och hastigheten är så pass låg tack vare villastrukturen och dess trafikförordningar att bullerutredning inte anses behövligt.

Historisk beskrivning och förorenad mark

En historisk beskrivning upprättades inför samrådsskedet 2021 men har sedan under 2023 uppdaterats med mer information inklusive resultat från markprovtagning. Den historiska beskrivningen beskriver utifrån flygfoton och kartmaterial som finns tillgängliga att marken nyttjats som naturmark sedan det första tillgängliga flygfotot togs över området cirka 1960. Platsen ligger nära det område som bedöms vara riskområde för partikulärt PAH-nedfall och därför genomfördes provtagning i området 2013 i samband med en kartering av diffust nedfall av PAH. Under 2023 genomfördes utökade markundersökningar inom hela det aktuella planområdet varav resultaten visade att hela området är påverkat av PAH i ytan. Föroreningsnivåerna överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) som anses vara gällande för planerad markanvändning med bostäder. Utifrån detta föreligger ett behov av att genomföra riskreducerande åtgärder för att det aktuella området ska kunna göras lämpligt för bostadsändamål. I detta fall kan marken göras lämplig om de ytliga marklagren som är förorenade grävs bort och omhändertas på lämpligt vis enligt gällande

rekommendationer. Se bilaga *Historisk beskrivning* daterad 2023-12-14 med tillhörande bilaga för rapport om markprovtagning som reviderades 2024-02-07 utan förändring gällande markens lämplighet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 och 7 kapitlet i Miljöbalken Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap. MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det dem lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet ligger inte inom eller nära mark som pekats ut som riksintresse enligt 3:e eller 4:e kapitlet i Miljöbalken, MB.

Miljökvalitetsnormer 5 kap. MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Planförslaget föreslår villabebyggelse i anslutning till befintlig struktur i Sibirien. Kollektivtrafik samt annan offentlig och kommersiell service finns inom gång- och cykelavstånd vilket skapar förutsättningar för resande utan bil. Planförslaget bedöms därför inte ha en negativ påverkan på MKN luft.

MKN Buller

Planområdet berörs inte av några omkringliggande bullerkällor och planförslaget bedöms inte bidra med några nya bullerföreningar.

MKN Vatten

Detaljplaneområdet ingår i ett avrinningsområde för ytvatten som avvattnar mot vattenförekomsten Draget i Sundsvallsfjärden. Vattenförekomsten omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten beslutade år 2019 av vattenmyndigheten. Draget som tillhör vattenkategori kust är påverkad av miljögifter och morfologiska förändringar samt konnektivitet. Den senaste mätningen visade på den ekologiska statusklassning som måttlig och den kemiska statusen som uppnår ej god.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planen inte påverka möjligheterna för att vattenförekomsten Draget ska uppnå miljökvalitetsnormerna (se bilaga *Dagvattenutredning*, daterad 2023-12-15).

Strandskydd 7 kap. MB

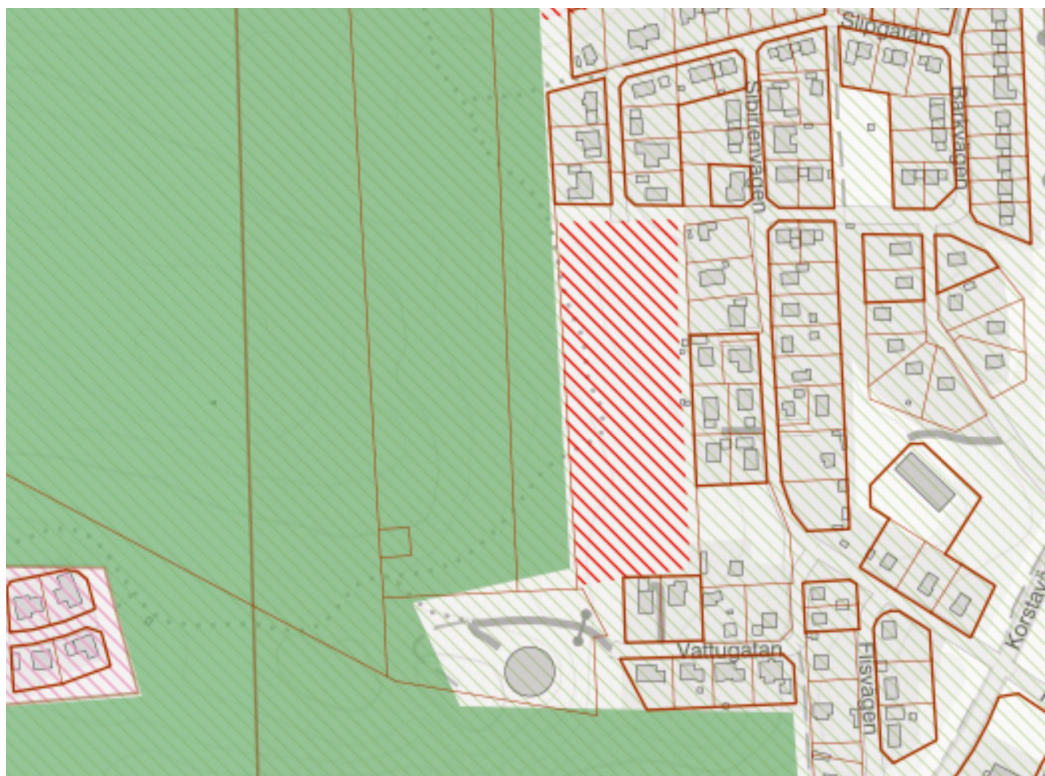
Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer, i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen, PBL 4 kap. § 34.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan 2021**

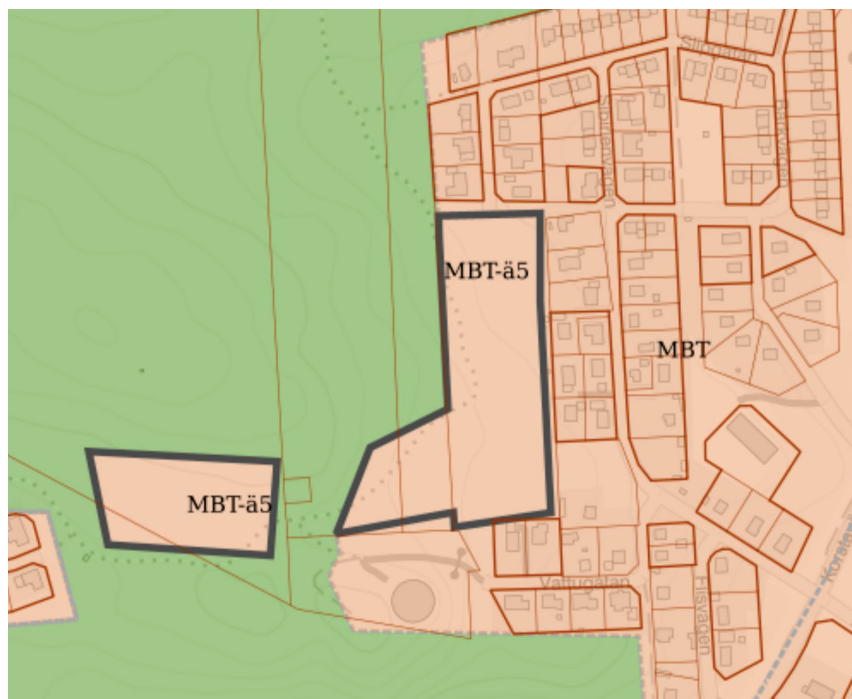
I översiktsplanen (ÖP 2021) för Sundsvalls kommun är planområdet i Sibirien utpekat som lämpligt för bostadsutveckling. För området föreslås en mindre utökning av bostäder i form av småhus, radhus eller kedjehus.



Figur 4 – Kartutdrag ur översiktsplan, ÖP 2021.

Översiktsplan 2040

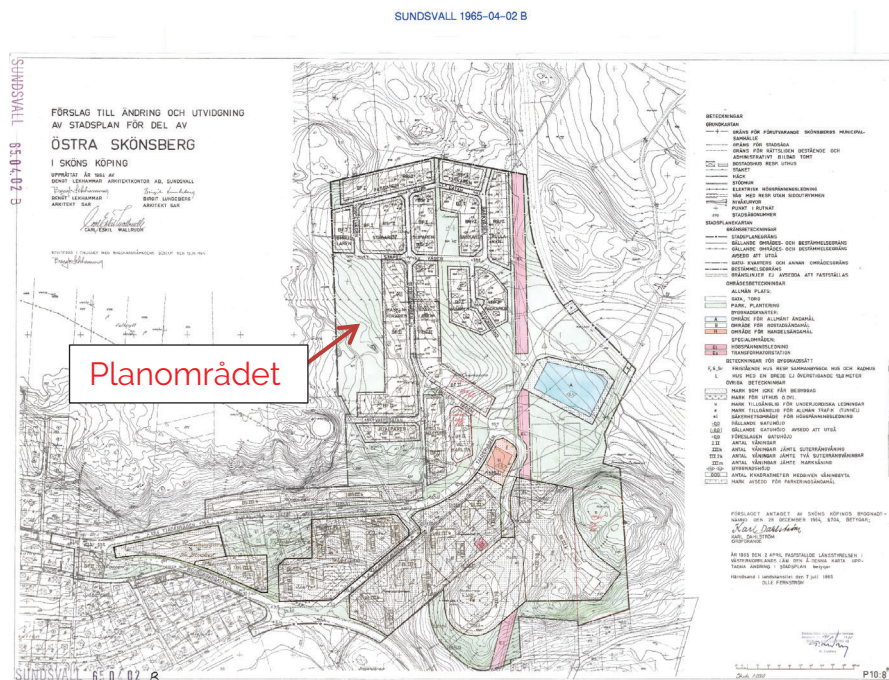
I den nya översiktsplanen (ÖP 2040) har planområdet fortsatt pekats ut som ett utvecklingsområde (MBT-ä5 mångfunktionell bebyggelse) som är lämpligt för ny bostadsbebyggelse i stads- och tätortsnära områden.



Figur 5 – Kartutdrag ur översiktsplan, ÖP 2040.

Detaljplan

För området Sibirien gäller detaljplan S386 (2281K-1623SKÖ). Detaljplanen är fastställd av Länsstyrelsen i Västernorrland år 1965. För det utpekade planområdet gäller användningen Park eller Plantering.



Figur 6 – Kartutdrag över gällande detaljplan för Sibirien.

Antagande

Villatomter i Sibirien
Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget innebär att planlagd parkmark tas i anspråk och planläggs som kvartermark för ny bostadsbebyggelse i form av småhustomter. Då föreningar har uppmärksammat inom planområdet innebär detta som konsekvens att de ytliga marklagren som är förorenade behöver grävas bort. Det innebär att mark inom planområdet kommer att förändras i samband med projektet.

Elljusspåret som idag löper runt Ortviksberget kommer till viss del att påverkas då en del av sträckan idag går inom det aktuella planområdet. Vid iordningsställande och exploatering av planförslaget kommer den sträcka som påverkas att flyttas längre västerut. Allmänhetens möjligheter att ta sig till Ortviksberget via planområdet säkerställs genom planlagda passager i den norra och södra delen av planområdet.

Den genomförda grönytestrategin har visat på att marken inom planområdet har höga karaktärsskapande värden som tätortsnära skog. Området har även pekats ut som ett viktigt landskapselement för kulturarv och identitet. För att planförslaget inte ska innebära ett betydande intrång i Ortviksbergets värden har planområdet avgränsats till att enbart utgöra en mindre del av rekreationsområdets totala yta. Planområdet kopplar samman befintlig gatustruktur och föreslås hålla samma distans till Ortviksberget som den befintliga villabebyggelsen längs Slipgatan och Vattugatan har idag. Strategin visar på att ingen befintlig bostadsnära grönska tas bort i samband med planläggningen. Den grönyteanalys som genomförts visar bland annat på att planområdets yta inte består av några befintliga mötesplatser utan att den endast utgörs av ett delvis ianspråktaget skogsstråk med upp trampade stigar som leder allmänheten vidare upp till Ortviksberget. Detta stråk leder idag vidare upp till Ortviksberget och dess elljusspår där rekreationsområdets många värdefulla värden finns tillgängliga. De värdena kommer finnas kvar även efter ett genomförande av planförslaget. Tydliga angörande stråk kommer att skapas mellan Sibirien och upp till elljusspåret i samband med omdragningen av spåret. Vid ett genomförande av planförslaget hindras inte de nuvarande boende i området Sibirien från att uppnå målen om tillgänglighet till grönska enligt grönytestrategin. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att planområdet ska bebyggas med småhustomter (villor) som innebär att bostadstomter anläggs med viss grönska i form av privata planteringar och träd som har en positiv inverkan för bland annat pollinatörer. Det bedöms vara bättre att exploatera en plats som till viss del redan är ianspråktagen än andra områden som består av mer orörd naturmark.

Då området som planläggs är obebyggt idag kommer stads- och landskapsbilden förändras i samband med exploateringen. Hänsyn har tagits till närliggande bebyggelse och de topografiska förutsättningarna på platsen genom att planområdet dels avgränsats utifrån befintlig bebyggelsestruktur och gatustruktur. Egenskapsbestämmelser har föreslagits för att ta hänsyn till det bebyggda bostadsområdets karaktär samt för att begränsa nya byggnader i höjd från att bli dominerade. Utifrån dessa ställningstaganden bedöms planförslaget innebära en

mindre, godtagbar påverkan på stads- och landskapsbilden samt knyta an till den angränsande villabebyggelsen.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära förändrade vattenflöden i området. Planområdet består idag av skogsmark som utgör yta för hantering av markvatten som når området från väst. För att hantera vattenflödena inom planområdet på ett lämpligt sätt utan att innebära en negativ påverkan för närliggande fastigheter kommer vattnet att tas omhand och fördröjas inom planområdet innan det transporteras vidare via det kommunala VA-nätet.

Det är kommunens gemensamma ställningstagande att förslaget inte bedöms utgöra en betydande negativ påverkan på Ortviksberget som landskapselement. Kommunens ställningstagande om att skapa stadsnära småhustomter i attraktiva lägen kvarstår och förslaget bedöms som helhet lämpligt att genomföra trots dessa nämnda konsekvenser.

Konsekvenser utom planområdet

Genomförande av förslaget innebär att människor som vistats vid Ortviksbergets rekreationsområde kommer att uppleva en förändring gällande tillgängligheten till områdets natur, stigar och elljusspår. Som en konsekvens av detaljplanens genomförande kommer elljusspåret som delvis går genom planområdet att flyttas mer västerut. Den slutliga lokaliseringen av elljusspåret ingår inte detaljplanearbetet och kommer därför inte att redovisas på plankartan utan hanteras i ett separat projekt.

Utifrån genomförandet av planförslaget kommer fler att flytta till området Sibirien och en trafikökning att ske. En avvägning har gjorts utifrån planförslagets påverkan på trafiksituationen i närområdet och den uppskattade ökningen av antalet fastigheter som planförslaget förväntas innebära. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag inte kommer att medföra en uppenbart negativ trafikpåverkan i området. Delar av Vattugatan som i dagsläget inte bedöms hålla rätt standard för den planerade bebyggelsen ska ses över i samband med genomförandet av planförslaget.

Som en del i genomförandet av detaljplanen behöver befintligt dagvattensystem uppdimensioneras. Detaljplanen kan möjligtvis leda till ökade flöden i Tunabäcken. Det kan i sin tur leda till ett behov av att uppdimensionera två vägtrummor, belägna sydväst om planområdet samt vid gångstråket österut. Se bifogad *Dagvattenutredning*, daterad 2023-12-15.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att det aktuella området kommer att anslutas till kommunalt VA för alla tre vattentjänster i samband med detaljplanens antagande.

Antagande

Villatomter i Sibirien
Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Värme

Planområdet planeras inte försörjas med fjärrvärme.

El

Inga elledningar påverkar exploateringen och området är elektrifierat.

Elektronisk kommunikation

Möjlighet finns att ansluta området till fiber.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

Kommunen har genomfört nedanstående utredningar i samband med planarbetet:

- Aktualisering och granskning av Geoteknisk utredning från 1983 utförd av ÅF (numera Afry).
- Dagvattenutredning och kompletterande dagvattenutredning utförd av WSP.
- Historisk beskrivning (daterad 2023-12-14) med tillhörande bilaga för rapport om markprovtagning, reviderad 2024-02-07.
- Dagvattenutredning (daterad 2023-12-15).
- PM Hydrogeologi (daterad 2023-12-15).
- PM Geoteknik (daterad 2023-12-15).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas tredje kvartalet år 2024.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen fått 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 bygg rätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun är huvudman för allmän platsmark.

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att beslut om att utvidga verksamhetsområdet kan fattas av kommunfullmäktige i samband med att

I och med detaljplanens genomförande ska området anslutas till det kommunala

verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten (avseende både fastigheter och gata). En förutsättning för detaljplanens genomförande är att beslut om att utvidga verksamhetsområdet kan fattas av kommunfullmäktige i samband med detaljplanens antagande. När ett detaljpanelagt område ingår i verksamhetsområdet har VA-huvudmannen enligt LAV (Lagen om allmänna vattentjänster) ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för området. I huvudmannens ansvar ingår att ordna och drifta de tekniska installationer som behövs för att tillgodose allmänna VA-tjänster inklusive det östra diket [dike₁] och fördröjningsanläggningen [fördröjning₁] som är en del av dagvattenanläggningen.

Sundsvalls kommun ansvarar för:

- Anläggning av allmän plats gata [GATA].
- Anläggning av avskärande dike i västra delen av planområdet [a₁].
- Omdragning av elljusspåret.
- Säkerställa tillgängligheten till elljusspåret via planlagd naturmark [NATUR].

Samfällighet/gemensamhetsanläggning inom planområdet:

- Ansvaret för drift och skötsel av det västra diket ska överföras till en samfällighet.

Avtal

Avtal kan komma att upprättas i ett senare skede av detaljplanen och under genomförandet för att förankra ansvarsfrågan gällande frågor som dag- och markvatten, markförsäljning, rekreationsområde med mera.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

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 till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både

horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Allmän Plats

Allmän platsmark (GATA och NATUR) där kommunalt huvudmannaskap gäller, utgörs av del av fastigheterna Skönsberg 1:1 och 3:1. Dessa fastigheter ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget. (Exploateringsavtalet överensstämmer med reglerna i 6 kap. 40-42§§).

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Skönsberg 1:1 och genom fastighetsreglering överförs mark från Skönsberg 3:1 till styckningslotterna.

Inom planområdet kan ny fastighet bildas för tekniska anläggningar (E), genom avstyckning från Skönsberg 1:1.

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 bedömer Lantmäterimyndigheten att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsåtgärden 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.

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområde finns inga befintliga rättigheter.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats 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.

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

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 lantmåteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmåteriförrättning

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.

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B) inom Skönsberg 1:1, kan avstyckas till egna fastigheter samt genom fastighetsreglering överförs mark från Skönsberg 3:1 till styckningslotterna.
2. Mark för tekniska anläggningar (E) inom Skönsberg 1:1, kan avstyckas till egen fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Framtagandet av detaljplanen med tillhörande utredningar bekostas av Sundsvalls kommun.

Den samlade bedömningen är att exploateringen initialt innebär en kostnad för kommunen för att säkerställa planens genomförande. Kostnaden bedöms rimlig sett ur helheten och de intäkter som kommer att ges vid försäljningen av kvartersmarken.

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsgivning.

ÖVRIGT

Kommunen har inför planläggning genomfört en rad utredningar som ligger till grund för detta förslag om ny detaljplan.

Bilaga 1 – Grönytestrategi, Stadsbyggnadskontoret, 2021-12-15.

Bilaga 2 – Historisk beskrivning med tillhörande bilaga för rapport om markprovtagning, Stadsbyggnadskontoret, 2023-12-14 inklusive revidering av bilaga daterad 2024-02-07.

Bilaga 3 – Dagvattenutredning, AFRY, 2023-12-15.

Bilaga 4 – PM Hydrogeologi, AFRY, 2023-12-15.

Bilaga 5 – PM Geoteknik, AFRY, 2023-12-15.

REVIDERING

Efter **samrådet** och det **utökade samrådet** har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankarta:

- Planområdet har utökats något i nordöstlig, västlig och sydlig riktning: Västerut i den del där området tidigare smalnade för att kunna skapa en bättre yta för det tillkommande markavvattningsdiket. Söderut har planområdet utökats med NATUR för att inkludera den triangelformade kil som finns väster om det planerade vägområdet i naturmarken. I nordöstra delen av planområdet har mark som enligt tidigare detaljplan angetts som GATA föreslagits bli NATUR enligt bland annat önskemål under samrådsskedet.
- f_1 och n_1 har utgått då rättsfall visat på att bestämmelserna kan bli svårtolkade vid framtida bygglovsprövning.
- d_1 har tillkommit för att reglera minsta möjliga fastighetsstorlek.
- $Damm_1$ har tillkommit i den nordöstra delen av planområdet för att förtydliga att en torrdamm kan anordnas.
- Inom kvartersmarken har reglering av tillåten byggrätt justerats från en procentuell reglering till fast byggrätt angiven i byggnadsarea (BYA).
- $Dike_1$ som redovisats längs planområdets östra gräns har breddats enligt bland annat önskemål under samrådsskedet.
- $Dike_1$ som redovisats längs planområdets västra plangräns har ändrats till ett markavvattningsdike och ska ingå i kvartersmark samt utgöra en gemensamhetsanläggning varav följande bestämmelser tillkommit:
 a_1 som reglerar att ett markområde med angivna fastighetsindelningsbestämmelser ska anordnas för gemensamhetsanläggning för avskärande dike.
 m_1 som reglerar att ett avskärande dike för markavvattning ska anordnas.

a₃ som villkorar att beslut om startbesked inte får ges för nybyggnation förrän det aktuella markavvattningsdikedet anordnats.

- Inom kvartersmarken har regleringen av tillåten byggnadshöjd delats upp för huvudbyggnader och komplementbyggnader samt ersatts med nockhöjd med en gemensam angiven höjdsättning för hela planområdet i form av bestämmelserna h₁ och h₂.
- Inom kvartersmarken har placeringsbestämmelser för byggnader ändrats för att skapa bättre förutsättningar för framtida byggnationer i form av att:
p₁ utgör placeringsbestämmelse för huvudbyggnader.
p₂ har tillkommit för att reglera placering av byggnader med garageport ur trafiksäkerhetssynpunkt.
p₃ har tillkommit för att reglera placering av komplementbyggnader i samband med att den tidigare bestämmelsen p₁ delades upp för ökad tydlighet.
- a₂ har tillkommit för att säkerställa genomförandet av sanering p.g.a. markföroreningar.
- I sydvästra delen av planområdet har en E-ruta tillkommit för tekniska anläggningar.

Planbeskrivning:

- Avsnittet *Planens syfte och huvuddrag* har reviderats med förtydligande information.
Underrubrikerna *Bakgrund*, *Områdets läge och areal* och *Området idag* har också uppdaterats:
Bakgrund har förtydligats information om stadsbyggnadskontorets uppdrag.
Områdets läge och areal har uppdaterats med ny illustrerande översiktskarta.
Området idag har förtydligats med mer information om området.
- Avsnittet *Planförslag* har förtydligats gällande vad planförslaget innehåller inklusive information om hantering av dag- och markvatten.
Figur 2 som visade planförslaget i relation till den befintliga detaljplanen för Sibirien har tagits bort.
Underrubrikerna har också uppdaterats:
Planbestämmelser inkluderar bedömning av nya tillkommande planbestämmelser.
Underrubriken *Tillgänglighet* har reviderats och heter nu *Tillgänglighet och trafik* där mer information om trafiksituationen i området har tillkommit.
Park och naturmiljö har reviderats med förtydligande information om den grönytestrategi som genomförts för planområdet och kommunens bedömning av hur området bedöms påverka naturvärdena och allmänhetens tillgång till området inklusive Ortviksberget.
Markbeskaffenhet har uppdaterats med information från den nya geotekniska utredningen som genomförts under 2023.
Grundvattenförhållanden har uppdaterats med information från den nya utredningen i geohydrologi som genomförts under 2023.

Radon har justerats utifrån att exakt hänvisat mätvärde enligt dagens standard har tagits bort.

Geoteknik har uppdaterats med information från den nya geotekniska utredningen som genomförts under 2023.

Dagvatten och höga flöden har uppdaterats med information från den nya utredningen i geohydrologi som genomförts under 2023 inklusive ny illustrationskarta.

Markavvattning har uppdaterats med information från den nya geotekniska utredningen som genomförts under 2023.

Historisk beskrivning och förorenad mark har uppdaterats med information från den uppdaterade bedömningen för området som genomförts under 2023.

MKN Vatten har uppdaterats med information från den nya utredningen i geohydrologi som genomförts under 2023.

- Avsnittet *Planens förenlighet med 3, 4, 5 och 7 kap. Miljöbalken* har under underrubrik *MKN Vatten* uppdaterats med information från den nya utredningen i geohydrologi som genomförts under 2023.
- Avsnittet *Undersökning av miljöbedömning* har uppdaterats med information om att även förorenad mark undersökts i projektet.
- Avsnittet *Tidigare ställningstaganden* har uppdaterats med skärmlapp till översiktsplan 2021 samt skärmlapp och beskrivning av vad nya översiktsplanen ÖP 2040 beskriver om området.
- Avsnittet *Avvägningar och konsekvenser* har uppdaterats med förtydliganden och utvecklad bedömning gällande kommunens bedömning av konsekvenser inom och utom planområdet. Underrubriken *Trafik* har flyttats till avsnittet *Planförslag – tillgänglighet och trafik* men behandlas fortfarande i frågan om avvägningar och konsekvenser i detta avsnitt.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har reviderats med information om fiber och värme samt vilka tekniska utredningar som genomförts.
- Avsnittet *Genomförandefrågor* har reviderats med förtydligande information.

Underrubrikerna *Tidplan, Ansvarsfördelning och huvudmannaskap, Avtal* har också uppdaterats:

Tidplan har uppdaterats med ny beräknad tid för när detaljplanen beräknas få laga kraf.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap har reviderats med förtydligande information i frågan om ansvar, drift och skötsel.

- *Fastighetsrättsliga frågor* har setts över och revideras med förtydligande information av ansvarig lantmätare.

Avsnittet *Ekonomiska frågor* har reviderats och redaktionella ändringar genomförts för att samla all information under en rubrik med uppdaterad information om kostnaden för detaljplanen och dess genomförbarhet.

Efter **granskning** har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankarta:

Antagande

Villatomter i Sibirien
Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Planbestämmelsen a₁ avseende skapandet av gemensamhetsanläggning för avskärande dike och fastighetsregleringsbestämmelse har utgått.

Planbeskrivning:

- Avsnittet *Planförslag* har reviderats utifrån beskrivning av planerat markavvattningsdike. Kopplat till tidigare planbestämmelsen a₁ avseende avskärande dike.
- Avsnittet *Bebyggelseområden – tillgänglighet och trafik* har reviderats utifrån behov av att förtydliga texten avseende Vattugatan.
- Avsnittet *Dagvatten och höga flöden* har reviderats gällande ett förtydligande av den inledande informationen om platsens förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och markavvattningsdiket som ska anläggas inom planområdet.
- Avsnittet *Historisk beskrivning och förorenad mark* har uppdaterats med information om att den reviderade bilagan till utredningen har inkluderats som underlag till planförslaget utan förändring avseende markens lämplighet.
- Avsnittet *Teknisk försörjning – vatten och avlopp* har reviderats med förtydligande information gällande de tre vattentjänsterna.
- Avsnittet *Genomförandefrågor* har reviderats med förtydligande information under underrubriken *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap* i frågan om ansvar, drift och skötsel.
- *Fastighetsrättsliga frågor* har reviderats av ansvarig lantmätare för att samma överens med de ändringar som gjorts gällande ansvarsfrågan för det västra diket.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av följande medverkande tjänstemän på stadsbyggnadskontoret:

Jesper Ljung Holm, planarkitekt (samråd)
David Forslund, planarkitekt (samråd-utökat samråd)
Anders Franzén, planeringsarkitekt (utökat samråd)
Mattias Strömbom, markingenjör (samråd och utökat samråd)
Ann-Mari Lopez, planeringsarkitekt (granskning)
Hanna Blomqvist, planarkitekt (granskning-antagande)
Erika Sjödin, projektledare (granskning-antagande)
Mikael Persson, projektledare (granskning-antagande)
Louise Bergström, trafikplanerare (granskning-antagande)
Alena Repko, landskapsarkitekt (granskning-antagande)
Mari Johansson, miljöhandläggare (granskning-antagande)

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Antagande

Villatomter i Sibirien
Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för

Villatomter i Sibirien

Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1

Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-07-09

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 18 § under tiden 22 mars – 12 april 2024.

Under den tidigare planprocessen har samråd enligt PBL 5 kap. 13 § skett under tiden 17 december – 21 januari 2022, med utökat samråd under tiden 16 maj 2022 – 12 juni 2022. Sakägare i närområdet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer samt förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar har inkommit från totalt 16 avsändare, varav 9 avsändare har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. De svar som har inkommit med synpunkter redogörs och kommenteras i det här granskningsutlåtandet.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen
- Kommunstyrelsekontoret
- Lantbrukarnas riksförbund
- Trafikverket
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen inkom med ett yttrande utifrån deras prövningsgrunder med bedömning att länsstyrelsen inte ser att planen kommer vara föremål för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommunala myndigheter och bolag:

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inkommit med följande yttrande gällande markavvattnings:

”Sundsvalls kommun anser att de privata fastigheterna som är tänkt att styckas av i den nya detaljplanen ska ta hand om sitt eget dagvatten med lokalt omhändertagande. Sundsvalls kommun kan då inte kräva att de privata

fastighetsägarna ska ta hand om kommunens dagvatten/markavvattning. Lantmäterimyndigheten anser att markavvattningsdiken ska vara belägna inom allmän platsmark. När det gäller rättvisepincipen så bör alla fastigheter inom kommunalt huvudmannaskap behandlas lika. Det vill säga att kommun ska ta hand om dagvatten och markavvattning inom detaljplanerat område för samtliga fastigheter.

Den nya detaljplan Sibirien tillstår orättvisa då östra delens framtida fastigheter får kommunalt dagvattenhantering medan den västra delen ska sköta dagvattenhantering och markavvattning med eget kapital. Vid så kallade 100-års nederbörd ska de privata fastighetsägarna ha tillgång till en maskinpark. Kommunen lägger ett stort ansvar på de privata fastighetsägarna som då ska förvalta första delen av dagvattensystem innan slutförvaringen som är inom kommunal skötsel. Även om Sundsvalls kommun anlägger diket, bildar en gemensamhetsanläggning och sedermera lämnar över ansvaret till de enskilda fastighetsägarna så är risken att gemensamhetsanläggning som bildas är något som de privata fastighetsägarna inte känner något ansvar för och den kan därför på sikt glömmas bort.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret håller med lantmäterimyndigheten i sak och har efter interna dialoger kommit fram till ett gemensamt ställningstagande gällande markavvattningsdiket. Det framtida ansvaret för diket ska hanteras av Sundsvalls kommun och inte lämnas över till de enskilda fastighetsägarna vilket resulterat i att dikesområdet kommer att planläggas som allmän platsmark - natur.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Synpunkter har inkommit kopplat till rekreation och friluftsliv:

"Det är bra att planens uppfyllelse av de grönytestrategiska målen redovisats. Avståndet till stadsdelspark kan inte stämma. Närmsta gångväg från planområdet till Ortviksparken är 750-1000 meter beroende på var i området man startar.

Risken är stor att avståndet mellan elljusspår och tomterna kommer bli mindre än de 20 meter som rekommenderas. Men det beror på vad den slutliga projekteringen av spåret leder till. Det hade varit önskvärt att slutföra projekteringen innan planen beslutas. Då hade man kunnat anpassa användningsgränserna och föreslagen fastighetsindelning utifrån spårets sträckning. Om spåret hamnar så nära tomterna som i den redovisade illustrationskartan, så kommer de som nyttjar spåret att uppleva att man stör hemfriden för några av tomterna, och de boende i motsvarande tomter kommer att störas av förbipasserande på spåret."

Kommentar: Stadsbyggnadskontorets publicerade analys utgår från avstånd mätt utifrån flygvägen. Enligt analysen bör närmaste stadsdelspark vara möjlig

att nå inom 800 meter vilket bedöms möjligt för hela planområdet. Utifrån förutsättningarna på platsen är dock den verkliga kvalitén för området den direkta närheten till Ortviksberget.

Stadsbyggnadskontoret har under planprocessen haft dialog med kultur- och fritid gällande elljusspåret omdragning. Konsulter har undersökt och analyserat förutsättningarna och kommit fram till tre möjliga alternativ. Sett till värde i att skapa fler stadsnära småhustomter utifrån det politiska beslutet och resultatet från konsulternas utredning med lämpliga omdragningar av spåret bedöms det inte finnas skäl till att pausa detaljplanen. På illustrationskartan redovisas det alternativ som i nuläget beräknas anläggas närmast den nya bebyggelsen. Planområdet planläggs med god storlek på bostadstomterna (minst 900 kvm). Det kommer att anläggas ett grönstråk i form av ett markavvattningsdike inom ett markområde på totalt 6 meter mellan planområdets kvartersmark och elljusspåret. Inom den kommunalt ägda marken kommer det dessutom troligen även sparas växtlighet mellan själva planområdet och elljusspåret. Utifrån detta gör stadsbyggnadskontoret den samlade bedömningen att även det närmaste alternativet för elljusspåret nya dragning inte riskerar att innebära uppenbara störningar för de framtida småhusägarna.

Miljökontoret

Synpunkter har inkommit kopplade till förorenade områden och dagvattenhantering:

Förorenade områden

”Handlingarna behöver uppdateras med informationen i den reviderade rapporten från provtagning i området, ”Ytlig provtagning inför bostadsbebyggelse, Sibirien 2023-11-23, rev. 2024-02-07”. Vid utökad ytlig provtagning har även förhöjda halter påträffats av bl.a bly och barium.”

Kommentar: *Detaljplanen kompletteras inför antagande med den reviderade rapporten. Resultatet visar inte på någon förändring gällande bedömningen av marken men ger mer information inför den framtida hanteringen av överskottsmassor. Planbestämmelsen som villkorar att sanering ska genomföras innan startbesked får ges kvarstår.*

Dagvatten

”I granskningshandlingen framgår att det i samband med detaljplanens genomförandeskede bestäms hur de slutliga lösningarna för hantering av dagvatten och skyfall blir. Den dagvattenlösning som har tagits fram innebär ett avsteg från kommunens dagvattenplan då flöden av dagvatten och markvatten från naturområdet inte kan hanteras lokalt inom området vid stora vattenmängder. För att vattenmängden från planområdet ska kunna hanteras behöver en uppgradering göras i kommunens dagvattennät nedströms området. Det framgår inte av handlingarna att en sådan lösning kommer att genomföras,

med ökad dimensionering och översilning. Detta är en brist i beslutsunderlaget för detaljplanen och bör vara klargjort innan detaljplanen antas. Ett avsteg från dagvattenplanen kan motiveras om man kan visa att det finns en plan för hur det tillkommande dagvattnet ska hanteras utanför planområdet och att det kommer att vara ordnat innan planområdet exploateras. Detta är en brist och osäkerhet i beslutsunderlaget. ”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har inför antagandet gjort ett redaktionellt förtydligande i avsnittet ”Dagvatten och höga flöden” gällande motivet till varför ett avsteg görs från dagvattenplanen. Avsteget görs utifrån den aktuella platsens begränsningar gällande infiltrationsmöjligheter kopplat till platsens naturliga förutsättningar vilket beskrivs mer utförligt i dagvattenutredningen.

I planbeskrivningen (versionen som publicerades inför granskning) nämns det i avsnittet ”Dagvatten och höga flöden” att en uppgradering av dagvattennätet kan behöva göras i samband med ett genomförande av detaljplaneförslaget. Det bedöms finnas möjligheter för att lösa detta men, som det står i planbeskrivningen och dagvattenutredningen, kommer frågan undersökas mer i detalj under projektets genomförandeskede. Stadsbyggnadskontoret bedömning gällande påverkan utanför planområdet finns att läsa i sin helhet i planbeskrivningen under avsnittet ”Avvägningar och konsekvenser. Utifrån behovet av att säkerställa ett genomförande beskrivs ansvarsfördelningen mellan berörda aktörer i avsnittet ”Ansvarsfördelning och huvudmannaskap” och kommer sedan att hanteras vidare i exploateringsprojektet.

Utifrån det här bemötandet och förtydligandet av planbeskrivningens struktur bedömer stadsbyggnadskontoret att vi har fångat upp och inkluderat den information som miljökontoret påtalat i sitt yttrande.

Sundsvall Vatten AB

Synpunkter har inkommit gällande hantering av dag- och markavvattning samt synpunkter kopplade till ansvars- och genomförande frågor:

Angående dagvatten/naturmarkavvattning.

”I granskningshandlingen har tillräcklig yta avsatts för ett dagvattendike nedströms bebyggelsen (östra diket), och även en yta för fördröjning av områdets dagvatten. Sundsvall Vatten anser att det i och med detta finns goda möjligheter att hantera dagvatten från området i enlighet med principerna i dagvattenplanen. Utöver dagvatten från området föreslås även vatten från skogsområdet uppströms planområdet att avleds via dagvattenanläggningen. Vatten som uppkommer utanför den bebyggda miljön är inte ett dagvatten, och Sundsvall vatten vill att detta vatten i första hand avleds på annat sätt än vida de allmänna dagvattenledningarna. I detta område är det dock inte möjligt att avleda naturmarksvattnet (vatten från det avskärande diket) på annat sätt än genom bebyggelsen.

Dagvattenutredningen visar att flödena från det avskärande diket kan bli upp till 240 l/s, vilket är lika mycket som det totala dagvattenflödet från området. Om den avsatta ytan för fördröjning av dagvattnet inte är tillräcklig för att fördröja även vattnet från naturmarksavrinningen kan det bli nödvändigt med flödesdämpande åtgärder nedströms bebyggelsen. För att Sundsvall Vatten AB ska tillåta avledning av vatten från det avskärande diket via dagvattennätet förutsätts att Sundsvalls kommun:

- Utan kostnad avsätter erforderlig mark för fördröjningsåtgärder nedströms bebyggelsen på fastigheten Skönsberg 1:1.
- Bekostar nödvändiga fördröjningsåtgärder (tex anläggande av damm)
- Står för merkostnaden av att anlägga en grövre dagvattenledning som även rymmer flödena för det avskärande diket.”

Kommentar: Detaljplanen skapar förutsättningar att samla upp och leda bort markvatten. Bortledning kan antingen ske via dagvattennätet efter uppdimensionering eller i separata ledningar. Slutlig lösning och kostnadsreglering hanteras vidare i exploateringsprojektets genomförandefas.

Sidan 23, Teknisk försörjning, Vatten och avlopp.

”Texten följer inte formen för de andra försörjningsområdena och är märkligt uttryckt. Texten bör vara:

”Planområdet ska försörjas med allmän VA-försörjning.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret kommer att justera texten inför antagande genom att tillmötesgå förslaget till formulering men vi väljer fortsatt att utveckla stycket med mer information för att kortfattat beskriva bakgrunden (VA-förutsättningarna på platsen idag) samt vad som föreslås ske/förändras i samband med detaljplanens antagande.

Sidan 24, Genomförandefrågor, Organisatoriska frågor, Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.

”Texten i andra stycket följer inte de principer som Sundsvalls kommun och Sundsvall Vatten följer för denna typ av exploateringar: Texten bör vara:

”Planområdet ska anslutas till allmän VA-försörjning. Ett VA-exploateringsavtal upprättas mellan Sundsvall Vatten och exploatören. Exploatören svarar för byggnation av VA-systemet inom planområdet utifrån VA-huvudmannens kvalitetshandbok och anslutning sker till befintlig VA-anläggning i den punkt som Sundsvall Vatten anvisar. Efter godkänd slutbesiktning tar Sundsvall Vatten över ansvaret för VA-systemet i enlighet med avtalet. Planområdet beslutas därefter ingå i VA-verksamhetsområde i enlighet med den ordinarie revideringsrutinen (beslut vartannat år). I VA-huvudmannens driftansvar ingår de tekniska installationer som ingår i den allmänna VA-anläggningen inklusive det östra diket [dike1] och fördröjningsanläggningen [fördröjning2] som är en del av den allmänna dagvattenanläggningen.”

Det finns flera skäl till att arbetssättet med VA-exploateringsavtal etablerats i Sundsvalls kommun för denna typ av utbyggnader. En av de viktigaste anledningarna är att alla förberedande markarbeten inom planområdet (schaktning, vägar, VA etc.) kan ske samordnat av en och samma entreprenör. Detta innebär att exploatören äger tidplanen för genomförandet och arbetet kommer att kunna ske mycket mer tids- och resurseffektivt än om Sundsvall Vatten ska genomföra VA-utbyggnaden.”

Kommentar: Utifrån planprocessens gång, med stöd av plan- och bygglagen, måste frågan om VA hanteras och beslutas i samband med att detaljplanen tas upp för antagande. Det beror på att vatten- och avloppsförsörjningen är en förutsättning för att hävda markens lämplighet. För detaljplanen i Sibirien har utredningar visat att en förutsättning för planens genomförande är att allmänt VA ordnas vilket förutsätter beslut om verksamhetsområde för de tre vattentjänsterna. Stadsbyggnadskontorets avsikt är därför att hantera frågan om verksamhetsområde i samband med detaljplanens antagande i kommunfullmäktige enligt praxis.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att fördelning av kostnader genom exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 39 p. 1 inte är en fråga att reglera i detaljplanen då exploatörsbestämmelserna inte bedöms vara tillämpliga på utbyggnad av mark som ägs av kommunen. Se definitionen av exploateringsavtal enligt PBL 1 kap. § 4. Det är stadsbyggnadskontorets tolkning av lagstiftningen att exploateringsavtal tecknas när privat markägare vill exploatera sin fastighet.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till en samordning men ser inte att exploateringsavtal är en förutsättning för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

Sundsvall Elnät

Sundsvall Elnät har inkommit med ett yttrande för att informera om elförsörjningen i området:

”Befintliga området som angränsar mot det tilltänkta förtätningsområdet kommer elnätet att byggas om år 2024. I samband med det förstärker vi området för framtida byggnation. El och opto nätet i det nya förtätningsområdet byggs ut i samband med nya infrastrukturen.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för det inkomna yttrandet och den positiva informationen om el- och optonätet i området.

Företag och organisationer:

PostNord

Synpunkter har inkommit kopplade till behovet av lådsamling:

”PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande

posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.”

Kommentar: Under framtagandet av planförslaget har dialog förts mellan stadsbyggnadskontoret och PostNord. Som framgick vid mötet den 12 juni 2023 gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att den här frågan inte kan hanteras vidare inom planprocessen. Frågan behöver i stället hanteras mellan PostNord och framtida fastighetsägare till småhustomterna.

Sakägare

Fastighetsägare till Maskinföraren 3

Fastighetsägaren har inkommit med följande synpunkter:

”1. Planen uppfyller inte kommunens Grönytestrategi

Av granskningshandlingarna framgår att förslaget inte uppfyller den kommunala Grönytestrategin samt innebär minskad tillgänglighet till området. Förslaget kräver också en flytt av befintligt elljusspår. Den enda möjligheten till ny dragning är väster om planförslaget. Där finns ett bestånd av blötare lövskog, som i underlaget konstateras ha mycket höga värden för biologisk mångfald. Då ny placering av elljusspåret inte har hanterats i planförslaget är det oklart hur stor den negativa påverkan kommer att bli.”

Kommentar: En grönytestrategi är ett strategiskt dokument som används bland annat som ett vägledande underlag vid framtagandet av detaljplaner. I samband med framtagandet av en detaljplan ingår det sedan att göra avvägningar utifrån de allmänna och enskilda intressena som finns för området. Det vill säga att väga in flera åsikter och aspekter och göra en övergripande bedömning med stöd av plan- och bygglagen. Stadsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning om att planförslaget uppfyller de mest väsentliga delarna av grönytestrategin. Stadsbyggnadskontorets bedömning finns att läsa i sin helhet i planbeskrivningen under avsnittet ”Friytor – park och naturmiljö”.

Behovet av att flytta delar av elljusspåret har hanterats internt inom kommunen under planprocessen. Utifrån att elljusspåret kommer att flyttas utanför detaljplaneområdet kommer inte dess slutliga dragning redovisas i den här detaljplanen. Ett möjligt alternativ finns att se på illustrationskartan som ingår i detaljplanens planhandling. Frågan hanteras vidare i ett separat projekt där stadsbyggnadskontoret är fortsatt delaktiga.

2. Planen uppfyller inte rekommendationerna för omhändertagande av dagvatten

Dagvattenutredningen visar att detaljplaneområdet inte kan hantera dagvatten i enlighet med fastställda rekommendationer. I stället föreslås att två diken med vardera 6 meters bredd ska anläggas (i västra och östra delen av planområdet). Dessa diken kommer utgöra en barriär avseende tillgång till friluftsområdet. I Dagvattenutredningen framkommer att området består av vattensjuk mark, att den planerade exploateringen leder till ökade flöden och att det saknas förutsättningar för storskalig vatteninfiltration.”

Kommentar: *Området som du bor i har (som du tidigare yttrat dig om) vissa brister i hanteringen av markvatten och dagvatten. Den genomförda dagvattenutredningen som bilades detaljplanen i granskningsskedet visar på att det är möjligt att genomföra åtgärder för att lösa hanteringen av både markvatten och dagvatten på ett acceptabelt vis utan att innebära olägenheter för er närboende. De diken som anläggs är två åtgärder som genomförs för att förbättra hanteringen av vatten i området. Det vill säga både markvatten från skogen och dagvatten från bebyggda ytor. Den gröna ytan som avsatts på plankartan längs gränsen mot din fastighet (dike₁) kommer inte bara att utgöra ett dike för dagvattenhantering utan kommer även fungera som en grön distans med natur mellan befintlig och ny bebyggelse. Det är därför som området utökats till 6 meter.*

3. Området har topografiska utmaningar

Inom det berörda området finns tydliga topografiska skillnader som ej beaktas i planförslaget. Enligt Lantmäteriets kartor är höjdskillnaderna från områdets norra del till dess södra del 8 meter (vilket får anses mycket då planen endast är 300 meter lång). Höjdskillnaderna återfinns särskilt i områdets södra del, där det bland annat finns karaktärsgivande bergknallar. Det är också i denna del vattenflöden kommer vara som störst. Exploatering av denna del kommer innebära omfattande markarbeten, inklusive sprängningsarbeten. Dessa kommer dels förändra områdets karaktär, dels utgöra risk för skador på befintliga fastigheter.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är medveten om att planområdet har vissa utmaningar utifrån områdets terräng men det är inget som är unikt för just det här området. Sundsvall är en stad med varierande terräng och utredningar har visat på att det är möjligt att bygga bostäder inom det här området. Visst behov av sprängning finns. I samband med kommunens arbete med att skapa förutsättningar för väg och VA bedöms nödvändigt att spränga.*

Det här kommer att ske på ett korrekt vis utifrån gällande säkerhetskrav och riktlinjer. Därför ska det enligt Svensk Standard alltid upprättas en riskanalys inför alla typer av vibrationsalstrande arbeten som exempelvis sprängning. Buller från byggarbetsplatser regleras och ska följas enligt Naturvårdsverkets föreskrift. Om sedan någon som köper en bostadstomt vill spränga inom sin egen fastighet blir det på dennes ansvar att säkerställa att inga skador sker på närliggande grannfastigheter.

4. Planen medför väsentliga försämringar för befintliga fastigheter

Förslaget innebär väsentliga förändringar i form av försämringar för den fastigheterna i kvarteret Maskinföraren. Från att vara tomter med direkt anslutning till park/skogsmark blir fastigheterna nu inneslutna mellan andra fastigheter i samtliga riktningar. Detta innebär en kraftfullt förändrade förutsättningar, vilket sannolikt har en negativ ekonomisk påverkan för berörda fastighetsägare vid framtida försäljningar.

Rekommendation: Med anledning av identifierade utmaningar avseende påverkan på (och tillgång till) rekreationsområden, naturvärden och dagvattenhantering samt de topografiska förutsättningarna i planförslagets södra del föreslås att detaljplanen avgränsas så att nya tomter byggs som längst fram till den nordvästra gränsen av fastigheten Maskinföraren 1. Därigenom skulle 10 nya tomter kunna bebyggas i linje med de politiska prioriteringarna utan att nuvarande fastighetsägare drabbas.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär en förändring för dig som boende i en angränsande fastighet. Bostadsområden kan förändras och utvecklas med tiden. Den här förändringen som detaljplanen föreslår har uppmärksammats i kommunens två senaste översiktsplaner, ÖP 2021 och ÖP 2040, och följer den politiska viljan om att skapa nya småhustomter i stadsnära lägen. Planförslaget har utformats utifrån ambitionen att bibehålla och knyta an till den befintliga villabebyggelsens karaktär för att skapa ett tillskott med bostäder utan att innebära det plan- och bygglagen definierar som en betydande olägenhet för er närboende. Bland annat genom att vi anordnar en bredare grön ridå mellan ny och befintlig bebyggelse för att skapa en tydligare distans med grönska mellan bostadstomterna. Att detaljplanen påverkar din fastighets värde negativt är dock inte en fråga som kan hanteras inom plan- och bygglagens lagstiftning.

Maskinföraren 1

Fastighetsägaren har inkommit med följande synpunkter:

”Synpunkter för oss som bor på Sibirien v 13B är att skog och natur försvinner som var avgörande vid köpet då.

Byggarbetsplats bakom vårt hus ca 10-50 m från är ingen önskedröm när man sitter ute på altanen fikar eller äter eller har gäster.

Sprängningar i berget ingen önskedröm för ev skador på hus .
Men det sista måste man bygga där, det finns säkert andra platser .
PS värdet på huset kan påverkas till det negativa.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att detaljplaneförslaget föreslår en förändring i ert närområde. Ett bostadsområde kan över tid förändras och utvecklas på ett sätt som innebär en förändring för boende i området. Den här förändringen som detaljplanen föreslår har uppmärksammats i kommunens två senaste översiktsplaner, ÖP 2021 och ÖP 2040 och följer den politiska viljan om att skapa nya småhustomter i stadsnära lägen. Att detaljplanen påverkar din fastighets värde negativt är dock inte en fråga som kan hanteras inom plan- och bygglagens lagstiftning.

Stadsbyggnadskontoret har under planprocessens gång läst och tagit era och övriga närboendes synpunkter i beaktning under hanteringen av ärendet. Som en del i detta har det planerade grönstråket mellan er fastighet och de nya småhustomterna utökats till 6 meter. Detta för att dels skapa en bredare distans med natur mellan ny och befintlig bebyggelse samt för att anordna ett dike för hantering av dagvatten så att det omhändertas och inte utgör en fortsatt olägenhet för er närboende.

Visst behov av sprängning finns inom planområdet. I samband med kommunens arbete med att skapa förutsättningar för väg och VA bedöms nödvändigt att spränga. Det här kommer att ske på ett korrekt vis utifrån gällande säkerhetskrav och riktlinjer. Därför ska det enligt Svensk Standard alltid upprättas en riskanalys inför alla typer av vibrationsalstrande arbeten som exempelvis sprängning. Buller från byggarbetsplatser regleras och ska följas enligt Naturvårdsverkets föreskrift. Om sedan någon som köper en tomt vill spränga inom sin egen fastighet blir det på dennes ansvar att säkerställa att inga skador sker på närliggande grannfastigheter.

Hjälparen 2

Fastighetsägaren har inkommit med följande synpunkter:

”Trafiksituation

Vattugatan används frekvent för besök vid Ortviksbergets rekreationsområde. Merparten av besökarna kommer till fots eller på cykel. Efter det att kommunen anlagt fotbollsplaner där Korstaskolan tidigare låg, används motionsspåret frekvent av de aktiva som komplement till fotbollsträningen. De går eller springer då längs Sibirienvägen-Vattugatan. Även barnen från Korsta förskola använder Vattugatan som gångväg vid sina besök i Ortviksbergets skogsområde. Den bedömning som gjorts i detaljplaneförslaget tar enbart upp situationen för bilar. Inget nämns om den mer frekventa gång- och cykeltrafiken. Jag har i tidigare skrivelse påpekat att Vattugatan är smal och olämplig som genomfartsled, en synpunkt jag vidhåller.

Korsningen mot Vattugatan viker 90 grader och Vattugatan börjar direkt med en uppförslbacke. I denna korsning har bilar svårt att ta sig upp vintertid och fastnar ofta längst ner på gatan. Denna omständighet finns inte med i detaljplaneförslaget bedömning.

Rekreatiomsområde

Enligt detaljplaneförslaget ska motionsspåret flyttas längre västerut. Att den framtida dragningen inte framgår av planen är obegripligt. Då det i förslaget konstaterats att elljusspåret ska bevaras, är flytten av motionsspåret en förutsättning för genomförande av detaljplaneförslaget. Terrängen längre västerut består av berg och är mycket kuperad, vilket understryker vikten av att frågan är utredd inom ramen för detaljplanen.”

Kommentar: *Vattugatan har, precis som du skriver, vissa begränsningar idag. Det är något som vi på stadsbyggnadskontoret har uppmärksammat och utrett vidare under processen med att ta fram den här nya detaljplanen. Stadsbyggnadskontorets utredning visar på att Vattugatan klarar av en ökad trafik från planområdet om förbättringsåtgärder genomförs. Åtgärder kommer därför att genomföras längs Vattugatan som en del i genomförandet av den här detaljplanen. När det är klart bedömer vi på stadsbyggnadskontoret att Vattugatan kommer att hålla en acceptabel standard utifrån de riktlinjer som ställs på villagator.*

Behovet av att flytta delar av elljusspåret har hanterats under planprocessen men då elljusspåret kommer att flyttas utanför detaljplaneområdet kommer inte spårets slutliga dragning redovisas på detaljplanens plankarta. Ett möjligt alternativ finns att se på illustrationskartan som ingår i detaljplanens planhandling. Frågan hanteras vidare i ett separat projekt där stadsbyggnadskontoret är fortsatt delaktiga.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt



Detaljplan för
Villatomter i Sibirien
Del av Skönsberg 1:1 och del av Skönsberg 3:1
Sundsvall, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
PostNord

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- bygglovavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
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.

