

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
------------------------------	-----------------------------------

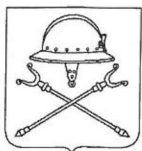
Protokollet omfattar §§ 100–126, samt bilagorna 1–6.

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



KS-2013-00149

§ 117 Antagande av detaljplan för Kv Gäddan 23

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Kv Gäddan 23, enligt PBL 5:29 (1987:10).

Bakgrund

Fastighetsägaren till kvarteret Gäddan 23 har inkommit med fråga om att ändra detaljplanen för nämnda fastighet. Området är beläget i Esplanadens förlängning söderut, strax söder om Bergsgatan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och kontor samt att öka antalet våningar i förhållande till den byggrätt som nu finns i gällande detaljplan. Förslaget rymmer cirka 60 nya lägenheter, fördelade i påbyggnad av befintliga kontorshus samt ett högre punkthus med tolv våningar i områdets södra del.

Överläggning

Sverker Ottosson (MP) önskar att få lämna en protokollsanteckning, vilket ordföranden godkänner.

Ingrid Möller (MP) yrkar avslag till ärendet.

Lars Persson (FP) och Mikael Gäfvert (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, dels Lars Perssons (FP) med fleras förslag om bifall till kommunstyrelsens förslag och dels Ingrid Möllers (MP) förslag om avslag till ärendet. Han ställer proposition på förslagen och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt Lars Perssons (FP) med fleras förslag om bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande
		



Votering begärs och genomförs med följande propositionsordning, den som röstar för Lars Perssons (FP) med fleras förslag om bifall till kommunstyrelsens förslag röstar JA, den som röstar för Ingrid Möllers (MP) förslag om avslag till ärendet röstar NEJ. Voteringen resulterar i 75 JA-röster, 1 NEJ-röst och 5 som avstår, se bilaga 3.

Ordföranden konstaterar att kommunfullmäktige beslutar enligt Lars Perssons (FP) med fleras förslag om bifall till kommunstyrelsens förslag.

Reservation

Ingrid Möller (MP) reserverar sig mot beslutet, se även bilaga 6.

Protokollsanteckning

För att till viss del tillmötesgå synpunkter från närboende förordar Sverker Ottosson (MP) alternativet med snedställd fasad på det södra bostads-
huset.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll, 2013-04-15, § 149
- Koncernstabens skrivelse, 2013-03-11
- Antagandehandling – Detaljplan för kv Gäddan 23, upprättad 2012-09-25
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll, 2013-02-27, § 22
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse, 2013-02-04

Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande
		



Detaljplan för

Kv Gäddan 23

Södermalm

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 25 september 2012

Kontaktpersoner:

Siv Nordin tel 060-19 19 47 eller Claes Rogander tel 060-19 12 60

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Programsamråd t o m 15 dec 2010
- ☒ Samråd t o m 4 mars 2012
- ☒ Utställning t o m 30 november 2012
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 29 april 2013
- ☒ Laga kraft 26 november 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning

genomförandebeskrivning

samrådsredogörelse del 1

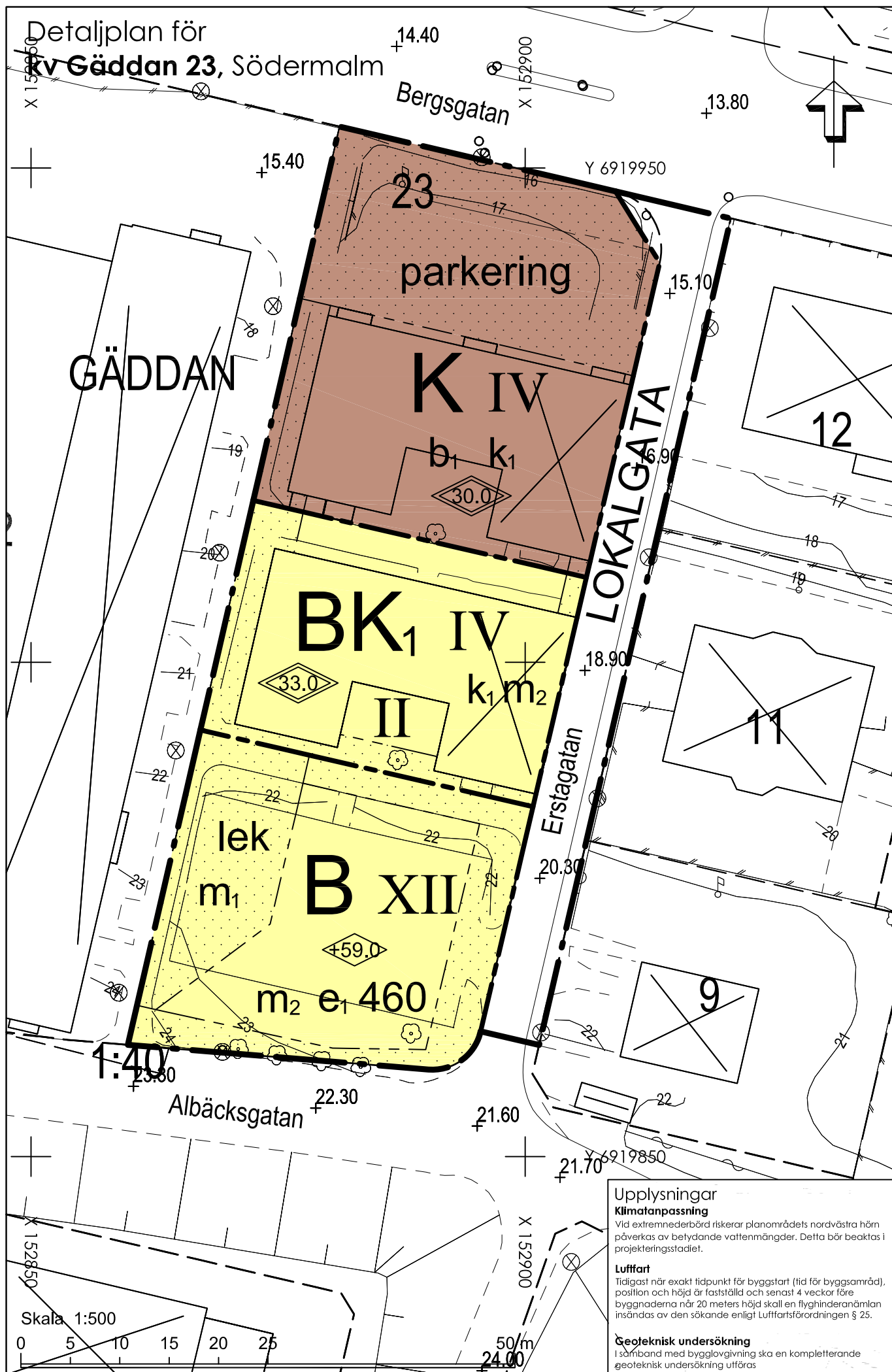
samrådsredogörelse del 2

utlåtande

sändlista

fastighetsförteckning

Detaljplan för
Kv Gäddan 23, Södermalm



Upplysningar

Klimatanpassning

Vid extremnederbörd riskerar planområdets nordvästra hörn påverkas av betydande vattenmängder. Detta bör beaktas i projekteringsstadiet.

Lufftart

Tidigast när exakt tidpunkt för byggstart (tid för byggsamråd), position och höjd är fastställd och senast 4 veckor före byggnaderna när 20 meters höjd skall en flyghinderanmälan insändas av den sökande enligt Luftfartsförordningen § 25.

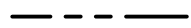
Geoteknisk undersökning

I samband med bygglovgivning ska en kompletterande geoteknisk undersökning utföras

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

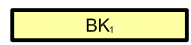
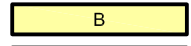
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
---	-------------

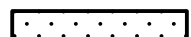
Kvartersmark

	Bostäder och kontor i de två nedersta våningarna
	Bostäder, parkeringsgarage under byggnad får anordnas
	Kontor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e, 460	Största byggnadsarea
--------	----------------------

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
---	--------------------------

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

lek	Lekplats skall finnas
parkering	Parkeringsplats får finnas

Dagvatten skall fördröjas i möjligaste mån innan avledning till den befintliga dagvattenledningen

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
	Högsta totalhöjd i meter
II - IIX	Lägsta resp högsta antal våningar

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k ₁	Vid ändring-, ny- eller tillbyggnad skall särskilt beaktas karaktärsdragen hos bebyggelsen
----------------	--

Byggnadsteknik

b ₁	Fasader som är vända mot Bergsgatan skall vara av icke brännbart material. Entréer vänds mot söder och ventilaionskanaler för tilluft vänds mot söder.
----------------	--

STÖRNINGSSKYDD

m ₂	Bostäder ska utformas med tyst eller ljuddämpad sida, så att minst hälften av boningsrummen får ta del av sådan sida
m ₁	På uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB och max ljudnivå vara högst 70 dB

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningar har avhjulpts enligt ändamålen i denna detaljplan

Verkan på fastighetsplan

Den fastighetsplan för kvarteret Gäddan 22 och 23 som fastställdes 1972-06-01 upphör att gälla för fastigheten Gäddan 23.

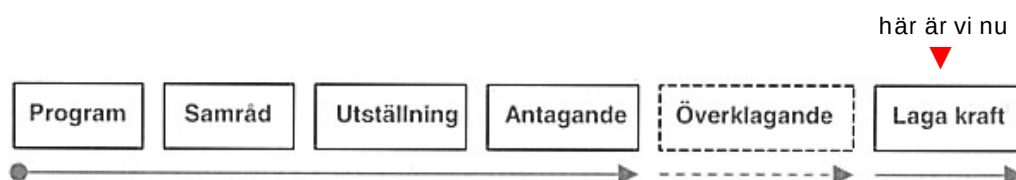
Detaljplan för
Kvarteret Gäddan 23
Södermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

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

Planen syftar till att i planområdet möjliggöra bostäder och kontor samt att öka våningsantalet i förhållande till den byggrätt som nu finns i gällande detaljplan. Förslaget rymmer ca 60 nya lägenheter, fördelade i påbyggnad av befintliga kontorshus samt ett högre punkthus med tolv våningar i områdets södra del.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 650 meter söder om Sundsvalls centrum i anslutning till Esplanadens förlängning söderut och avgränsas av Bergsgatan i norr, Albäcksgatan i söder, Erstagatan i öster och fastigheten Gäddan 22 i väster.

Planområdets markareal är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Kvarteretsmarken ägs av SP Fastigheter i Sundsvall AB och omgivande gatumark samt slänt söder om Albäcksgatan, ägs av Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet behandlas inte närmare i detalj i den kommuntäckande översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktigen 2005, utan anges endast med pågående markanvändning för kvarteret. I Stadsvisionen från 2007 nämns förtätning som ett viktigt sätt att stärka stadens attraktivitet och även som ett sätt att minska resandet och därigenom också minska miljöpåverkan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan S280, antagen av kommunfullmäktige 72-01-31 där kvarteret Gäddan 23 är avsett för handelsändamål och samlingslokaler.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut i maj 2010 att planändring för planområdet får påbörjas.

Program för planområdet

Programsamråd pågick under november – december 2010.

Miljöbedömning

Detaljplanen ska redovisa miljön utifrån platsens karaktär och planens påverkan.

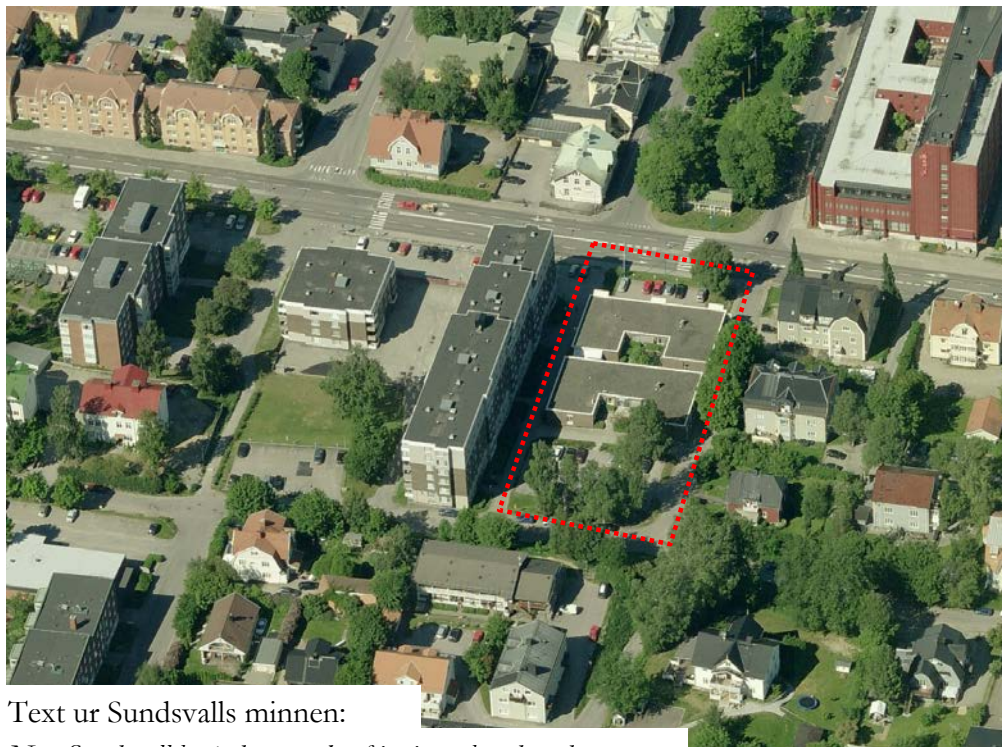
Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en *särskild miljökonsekvensbeskrivning* är därför inte nödvändigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Stadsområdet

Kvarteret har i dag en tvåvånings kontorsbebyggelse i förlängningen av Esplanaden söderut. Väster om kvarteret och även norr om Bergsgatan är bebyggelsen i huvudsak flerfamiljshus i upp till 6 – 7 våningar samt ett hotell på ca 9 våningar. Söder och öster om kvarteren är bebyggelsen i första hand lägre trähusbebyggelse i

form av enfamiljshus och små hyresfastigheter. I områdets närhet finns också bl a frisör, bilhandel och biograf.



Text ur Sundsvalls minnen:

När Sundsvall började växa kraftigt i samband med sågverksepoken i mitten av 1800-talet sökte man efter ny tomtmark för stadens expansion. Marken närmast utanför den dåvarande staden ville man dock inte bygga på. Den utgjordes av kronolotter och vretar.

Mellan Stenhammaren och stadskärnan förblev det länge vretar, alltså odlingslotter. Området upp till Bergsgatan planlades redan före stadsbranden men ovanför det bredde ännu långt in på 1900-talet den oreglerade bebyggelsen ut sig.

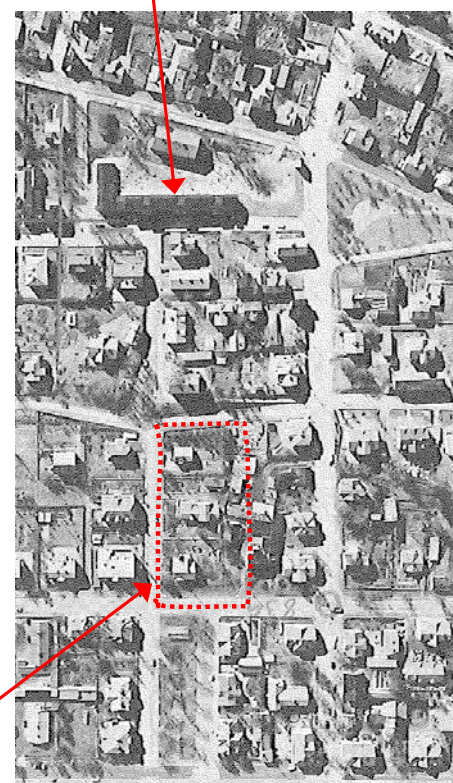
Kvarteret Gäddan bestod tidigare av tre stycken bostadshus byggda i trä och var då uppdelade i tre fastigheter: Källan 1,2 och 3. Byggnaderna uppfördes troligen omkring 1900-20 talet. Dessa trähus revs i samband med byggnationen av de hus som står där idag. Rivning påbörjades 1973 och byggnation av de två kontorshusen påbörjades 1974. Gäddan 22, i kvarteret intill, byggdes 1972.

Ingen verksamhet har alltså funnits inom eller omkring kv. Gäddan som kan ha medfört någon påverkan på marken historiskt sett.

Antagande
Detaljplan för
Kvarteret Gäddan 23
Södermalm, Sundsva

Kv. Gäddan (Källan 1,2,3)
Flygfoto från 1960

Södermalms skola

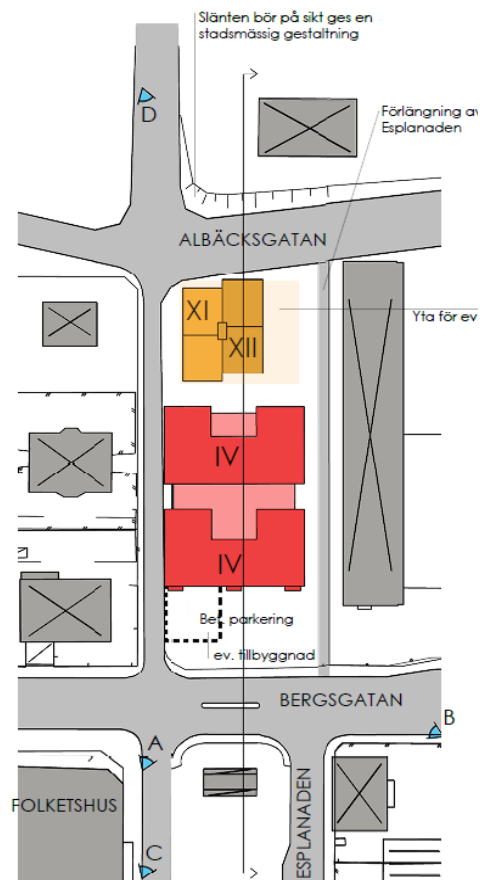


Planförslaget

Planförslaget innebär ett punkthus för bostäder i 12 våningar i områdets södra del och att de två befintliga kontorshusen kan byggas på med 2 våningar. Huset närmast bergsgatan får i detaljplanen användningen kontor. 12-våningshuset redovisas med två olika, alternativa planformer.

Idag är fondmotivet för Esplanaden söderut inte tydligt uttalat. Ett punkthus med bostäder i 12 våningar kommer att göra fondmotivet betydligt starkare.

Den nya bebyggelsen



NY BEBYGGELSE

Nytt punkthus i 12 våningar.
Schematiskt redovisad lägenhetsindelning
ger 4 lgh per våningsplan.

Totalt ca 40 lgh.

TILL/PÅBYGGNAD

Påbyggnad av befintliga 2 vånings kontorshus
vilka byggs på med 2 nya våningsplan
innehållande bostäder och/eller lokaler.
Schematiskt redovisad lägenhetsindelning ger 5
lgh per helt våningsplan.

Totalt ca 24 lgh.

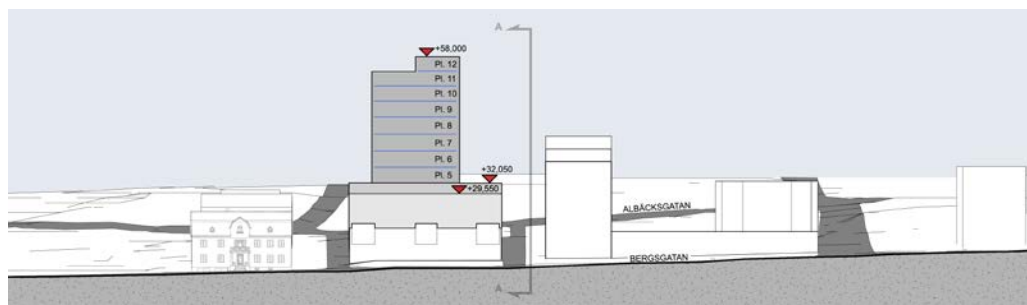
BEF. BEBYGGELSE

Sammanlagd nybyggnad uppskattas
till ca: 64 lägenheter





Sektion söder – norr sedd väster ut



Sektion genom Bergsgatan sedd söder ut

Utsikt

Den nya bebyggelsen hamnar förhållandevis nära framförallt det stora flerfamiljshuset väster om planområdet. Avståndet mellan husen blir 9 meter. Detta avstånd finns också i gaturummet i vissa delar av stenstaden. Dock är det här viktigt att husen gestaltas med hänsyn till detta för att minska framförallt känslan av närhet mellan husen. Att viss utsikt försvinner går ej att undvika. Dock är det en i huvudsak kortare sträcka som byggs för. För att i någon mån minska effekten av att bygga med litet avstånd mellan husen har planförslaget sänkts i påbyggnadsdelarna så att dessa nu får byggas på med endast två våningar mot flerfamiljshuset medan det i samrådsförslaget var möjligt att bygga på tre våningar i den östra delen. Planen ger möjlighet till olika utformningar i plan av det högre huset i södra delen av planområdet. Ett sätt är att forma huset snedställt för att öka avståndet till flerfamiljshuset i väster samt även för att ge bättre utsikt från det huset – se illustration nedan.

Utsikten för några mindre hus byggs också för, men detta i mindre omfattning. Dessutom har dessa hus fortfarande utsikt i andra riktningar än mot planområdet.

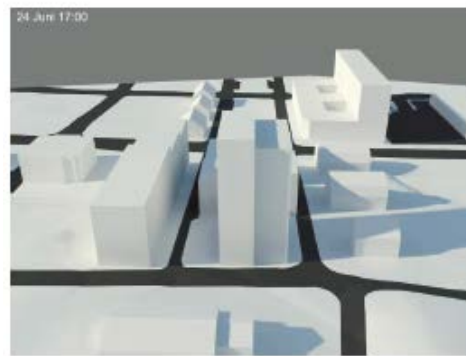
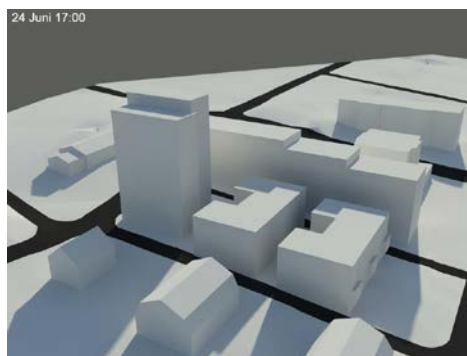
Alternativ utformning av bostadshus i kv Gäddan 23



Situationsplanen ovan visar snedställd fasad på det södra bostadshuset och det illustrerar siktförhållandena från kv Gäddan 22. Den alternativa formen syftar till att förbättra siktförhållandena för de boende i södra delen av kv Gäddan 22. Genom att forma det föreslagna 12-våningshuset enligt ovan så minskar problemen att blicka ut över Sundsvalls innerstad och Esplanaden. Dessutom bildas en trevlig och mer skyddad innergård med den nya formen. Detta är en möjlighet som detaljplanen ger men inte reglerar.

Skuggning

Skuggstudier har gjorts med anledning av den föreslagna nya bebyggelsen. Nedan redovisas ett par av dessa studier:



Detta är den tid på dygnet då den nya bebyggelsen bedöms påverka intilliggande bebyggelse som mest. Berörda fastigheter kommer att bli skuggade under del av dagen.

Studier visar att huvuddelen av alla lgh i de nya byggnaderna och alla i de befintliga kommer att ha solljus någon gång under dagen. Dessutom är alla balkonger på det befintliga flerfamiljshuset väster om planområdet, placerade mot väster, dvs på andra sidan huset i förhållande till planområdet.

Arbetsplatser

Befintliga verksamheter i planområdet är kontor. Kontorsverksamheten avses kunna fortsätta i de lokaler som idag används som kontor. Arbetsplatser finns även i närheten av planområdet, främst väster och norr om.

Service

Närmaste matvarubutik är ICA Bergsgatan. Området ligger centralt i staden med god närhet till arbetsplatser, handel, service, underhållning och kommunikationer.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger mellan två områden vilka utgör Riksintresse för kulturmiljövården. Mot bakgrund av de förhållandevis höga och storskaliga byggnader som redan finns i området, dels genom Folkets Hus på 7-8 våningar och dels genom flerfamiljshusen på 6-7 våningar söder om Bergsgatan, bedöms detaljplanens föreslagna byggnader ej påtagligt påverka riksintresset utöver den påverkan som redan idag finns i området.

Den föreslagna höga byggnaden i planområdet kommer att i någon mån påverka Sundsvalls stadsbild och stadens siluett. Sundsvalls stadsbild domineras till stor del av stadsbergen vilka reser sig högt över staden och i det sammanhanget blir 12 våningar på en byggnad inte ett så stort ingrepp i stadsbilden. Idag finns i Sundsvall redan några förhållandevis centralt belägna punkthus vilka höjer sig över omgivande bebyggelse. Dessa byggnader har också ca 12 våningars höjd. Kommunen bedömer att ytterligare ett hus i ungefär samma skala och höjd som de punkthus som redan finns i staden, därför inte påtagligt förändrar intrycket och upplevelsen av vare sig centrala Sundsvall eller riksintresset Stenstaden.

Med tanke på närheten mellan den nya bebyggelsen och den småskaliga trähusbebyggelsen i söder och öster, bör dock den nya bebyggelsen gestaltas med hänsyn till det. Den nya bebyggelsen delas med fördel upplevelsemässigt in i mindre delar.

Varsamhet

Idag finns inom planområdet två kontorsbyggnader i tegel från början av 1970-talet med karaktäristisk utformning. Den norra byggnaden har en mycket speciell norrfasad med tre utskjutande burspråk. Arkitekterna verkar ha varit väl medvetna

om att byggnaden skulle komma att ligga i fonden på en av de viktigaste gatorna i Sundsvall, Esplanaden.

Byggnaderna är ritade av arkitektfirman Backström & Reinius, ett av de främsta kontoren i Sverige under den tidiga efterkrigstiden. Backström & Reinius har ritat många hus just i Sundsvall. Det främsta är Hovrätten, som räknas som ett av mästerverken från 1940-talet.

Pga ovan nämnda har plankartan kompletterats med en varsamhetsbestämmelse, **k1**.

Natur och mark

Nuvarande markanvändning

Idag används fastigheten till kontor och parkeringsyta. Marken är till största delen bebyggd, övriga ytor är hårdgjorda, till största delen parkeringsytor med ett fåtal trädplanteringar. Den norra delen är bebyggd med två kontorshus i två våningar. Den södra delen nyttjas till parkering.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts på området 1971 och 1974 av Herolfs Konsulterande Ingenjörbyrå i samband med nybyggnation av bostadshus, kontorshus samt parkering. Undersökningarna har omfattat jordlagerföljd, jordart och bärighet samt grundvattenförhållanden. Enligt undersökningarna framgår det att marken i översta lagret i huvudsak består av fyllnadsmassor i ett lager av ca. 0,1 – 1,7 m. Under fyllningen finns ett lager av silt/lera på morän med en mäktighet på mellan 3,5 - 6,7 m. Grundvattennivån påträffades på 2,7 m under markytan.

Befintliga byggnaderna (kontorshus och bostadshus) är pålgrundlagda.

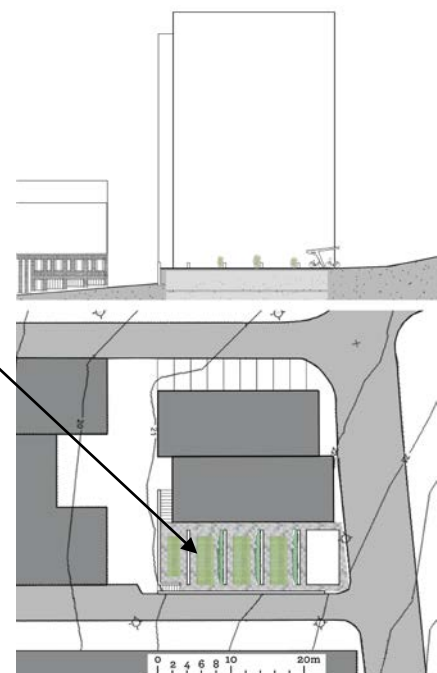
I samband med bygglovprövningen ska en kompletterande geoteknisk undersökning utföras. Information om detta finns på plankartan.

Friytor

Det är svårt att inom fastigheten ordna större friytor för bla lek och rekreation. Detsamma gäller för naturmiljö i området. Mindre friytor för lek och samvaro avses dock skapas inom fastigheten, se illustration. Yta för lek och samvaro avsätts i detaljplanen.

I stadsdelen finns ytor för lek och rekreation, närmast i Östra parken och Fridhemsparken

Antagande
Detaljplan för
Kvarteret Gäddan 23
Södermalm, Sundsvalls kommun



Förorenad mark

Ingen verksamhet har funnits inom eller omkring kv. Gäddan som kan ha medfört någon påverkan på marken historiskt sett. Miljökontoret har i sitt diarium ingen information om miljöfarlig verksamheter i kvarteret. Mot bakgrund av det stadsnära läget och tidigare industrihistorik i staden finns dock även risk för markföroreningar som orsakats av luftutsläpp, tex PAH-föroreningar. Därför bör ytterligare markundersökningar utföras på fastigheten. I detaljplanen införs därför bestämmelse angående kompletterande markundersökning avseende förorenad mark och samt att om undersökningen visar på markföroreningar så skall dessa åtgärdas innan bygglov kan ges.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger omgivet av stadsgator förutom i västra delen där en intern gång och serviceväg löper mellan husen. Bergsgatan i norr har trottoarer för gående. I övriga delar är gatorna av sådan karaktär att gående och cyklister blandas i gatan med bilarna.

Längs Bergsgatan planeras en huvudväg för cykel.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser ligger 400 – 450 meter från planområdet. Båda linjer som kan nås inom det avståndet ingår i stadstrafiken och har 10-minuterstrafik.

Gatunät

Gatunätet är här ett typiskt stadsnät med kvarter. Gatorna har en relativt liten trafik med undantag för Bergsgatan norr om planområdet. Bergsgatan har här ca 15 000 bilar per årsmedeldygn. Den nu aktuella planen bedöms ej förändra detta.

Angöringen till området avses ske bl a via Nybrogatan och Erstagatan. Erstagatan har en gatubredd på 6,2 meter i ett 10 meters vägområde.

Parkering och angöring

Parkering avses ske i första hand inom fastigheten i form av parkeringsdäck under punkthuset. Angöring sker via Albäcksgatan till punkthuset och via parkeringsytan söder om Bergsgatan till de parkeringar som redan idag finns i den delen av fastigheten.

Inom fastigheten bedöms ca 55 p-platser kunna anordnas. Parkeringsplatser som eventuellt ej kan ordnas inom fastigheten kommer att ordnas genom avtal med intilliggande fastigheter såsom t ex Folkets Hus o Park samt på fastigheterna Credit 7 och 8 som är ett parkeringsplatsområde som SP Fastigheter förvaltar åt Norrpilen AB. Kommunens bedömning är att det på så vis går att ordna ett tillräckligt antal parkeringsplatser för den nya bebyggelsen. Bedömningen utgår från parkeringstalen

0,8 för bostäder och 12/1000 m² kontor. De förhållandevis låga talen sätts utifrån planområdets centrala läge i staden och i närhet till busshållplatser.

Plankartan har en bestämmelse för parkeringsgarage under punkthuset.

Idag sker en stor del av parkeringen längs intilliggande gator vilket emellanåt gör dem svåra att trafikera. Detta behöver troligen i vissa delar åtgärdas, såsom t ex för delen av Albäcksgatan mellan Erstagatan och Nybrogatan. Behovet av åtgärder finns redan idag och påverkas endast marginellt av den tillkommande exploateringen enligt nu aktuellt planförslag.

Risker/Störningar

Buller

Bullerutredning har gjorts av Westin Akustik AB. Utredningen har gjorts utgående från en trafikmängd på 16 000 bilar per årsmedeldygn (en mindre ökning från dagens ca 15 000) varav 9% tung trafik. Lokalgatorna i området bedöms ha ca 300 bilar per årsmedeldygn varav 10% tung trafik.

Resultatet av denna visar på en ekvivalent dygnsmedelsnivå mellan 36-62 dBA på fasadytorna. Det innebär att man kommer att överstiga riktvärdet 55 dBA. Avstegsfall är motiverade enligt Boverkets allmänna råd 2008:1.

Avsteg från riktvärden

Kommunens bedömning är att det finns grund för att se kv Gäddan som ett avstegsfall. Planområdet ligger i de centrala delarna av Sundsvall och det finns kollektivtrafik med bussar inom 500 meter åt flera håll och ca 800 m till järnvägsstationen.

Utredningen visar att man klarar en god utemiljö i planområdet ur bullersynpunkt väster och norr om det nya punkthuset utan särskilda bulleråtgärder. Enligt Boverket ska medges att varje bostad har tillgång till uteplats, gemensamt eller privat, i nära anslutning till bostaden.

Fasaden mot Bergsgatan på det norra huset och på de högsta våningarna i punkthuset får dock en bullerstörd miljö. Denna kan klaras med bulleråtgärder i fasad. Alla lgh i de nya husen bedöms också kunna få en sk tyst sida.

Huset närmast Bergsgatan blir enbart för kontor för att klara bullermiljön.

Planbestämmelse

För att säkerställa att bullervärdena klaras så har detaljplanen kompletterats med en bestämmelse **m₁** – På uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB och max ljudnivå vara högst 70 dB och **m₂** – Bostäder ska utformas med tyst eller ljuddämpad sida, så att minst hälften av boningsrummen får ta del av sådan sida.

Farligt godsled

E14 går idag längs Bergsgatan och utgör led för farligt gods. Arbete pågår för att flytta ut farligt godstrafiken utanför centrala Sundsvall och alltså på sikt inte passera nedanför planområdet.

I samråd med Räddningstjänsten har gjorts bedömningen att trots närheten till E14 med sina risker så är byggnationen godtagbar om byggnaden närmast Bergsgatan endast innehåller kontor. Detta eftersom kontorsbyggnader normalt endast används del av dygnet och att människor inte sover i dem. Det befintliga kontorshuset närmast Bergsgatan ligger ca 23 m från trottoarkant, det andra befintliga huset ca 40 meter ifrån och punkthuset ca 75 m från gatan.

Den samlade bedömningen är att med tanke på hastighet – 50 km/tim – avstånd till gatan, kontorshuset som ligger mellan bostäderna och transportleden och topografin där bostadshusen ligger ett antal meter ovanför leden, så är byggnationen enligt planen acceptabel ur risksynpunkt.

Trots detta så införs i planen bestämmelse, **b₂** om icke brännbart material i fasaden mot Bergsgatan, att entréer vänds mot söder och ventilationskanaler för tilluft vänds mot söder. Detta på grund av att det är relativt enkelt att ordna här. Dessutom tillåts i den norra byggnaden bara kontor då den verksamheten inte är lika utsatt för risker på grund av sin begränsade daganvändning.

Luftkvalité

En översiktlig beräkning av luftkvaliteten i området har gjorts med SimAir. Beräkningarna visar att miljökalitesnormen för partiklar och kvävedioxid inte överskrids. Se tabell nedan.

	Mätning 2011 Köpman- gatan S	Beräkning 2006 Köpman- gatan S	Beräkning 2007 Köpman- gatan S	Beräkning 2006 Bergsgatan 20 m S	Beräkning 2006 Bergsgatan 8 m S	Beräkning 2007 Bergsgatan 20 m S	Justerat beräkning utifrån mätning 2011	MKN	% av MKN
Medel NO2	31,6	34,5	29,4	25,2	23,3	19,1	23,1	40	58
98p dygn NO2	62,8	60,8	53,1	52,9	51,1	38,8	54,6	60	91
98p timme NO2	90,3	75,1	72,7	59,1	56,8	54,5	71,1	90	79
Medel PM10	29,4	24,7	26	18,2	17,9	18,1	20,5	40	51
90p dygn PM10	56,1	39,7	50,2	29,2	29	31,8	35,5	50	71

Alla värden i tabellen är i µg/m³. S står för söder om gatan. 20 m resp 8 m står för byggnadshöjden på den norra sidan av Bergsgatan.

Klimatanpassning

Vid extremnederbörd riskerar planområdets sydöstra hörn påverkas av betydande vattenmängder, i klimatanpassningssyfte bör detta beaktas i projekteringsstadiet.

Upplysning om detta finns på plankartan,

Brand

Utdrag ur Räddningstjänstens yttrande: BBR 5:72 Utformning beroende på avstånd mellan byggnader.

Byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Kravet gäller inte om avståndet till byggnader på granntomten ändå blir minst 8,0 meter. Det kortaste avståndet till en byggnad på granntomt är här 9 meter.

Vad gäller Räddningstjänstens åtkomstmöjlighet med höjdfordon så kan byggherren projektera utefter två förutsättningar. Endera så väljer man att dimensionera brandskyddet utefter metoden att Räddningstjänsten ges tillgänglighet till vind, yttertak etc. med hänsyn av sin stegutrustning. Om man dimensionerar brandskyddet så att man tänker sig att Räddningstjänsten skall bistå vid utrymning är den maximala höjden 23 m över mark, här erfordras körbara ytor/uppställningsplatser vilket motsvarar definitionen av en Räddningsväg, (fri höjd 4m, körbanebredd 3m, axeltrycksbärighet 100kN) För uppställnings-plats tillkommer 1m bredd på vardera sidan för höjdfordonens stödben.

Den andra projekteringsförutsättningen är således ytterligare sektionering av fastigheten samt att man dimensionerar brandskyddet så att Räddningstjänsten ej antas bistå vid utrymning. Utrymningsproblematiken åtgärdas med ett så kallat TR 2 trapphus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar. För att hålla ett godtagbart vattentryck i de högst belägna lägenheterna erfordras intern tryckstegring. Befintliga brandposter ska ses över samt vid behov åtgärdas. Samråd med Räddningstjänsten rekommenderas ske innan eventuella åtgärder vidtas.

Dagvatten och höga flöden

Dagvattnet bedöms inte öka av den aktuella exploateringen då området redan idag är i huvudsak hårdgjort.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse **b₁** – om att dagvatten skall fördröjas i möjligaste mån innan avledning till den befintliga dagvattenledningen

Vid extremnederbörd riskerar planområdets sydöstra hörn påverkas av betydande vattenmängder. Detta ska beaktas i projekteringsstadiet och finns därför med som en upplysning på plankartan.

Värme

Området kan anslutas till befintligt fjärrvärmesystem som finns i Albäcksgatan.

EI

Området ansluts till befintligt elnät.

Mobilbasstation

Den planerade byggnaden på 12 våningar är nära Telias mobilbasstation på Folkets Hus och den planerade byggnaden kan därför påverka radiostrukturen i området. Måste en ny mobilbasstation etableras kan 12-våningshuset vara lämplig plats för det.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

- Förtätning av centrala Sundsvall – fler bostäder
- Något mer trafik på kringliggande lokalvägar
- Utsikten störs för en del av de intilliggande fastigheterna
- Fastigheter väster, norr och öster om planområdet blir skuggade under vissa tider på dagen
- Esplanaden får en fondbyggnad söderut

REDAKTIONELL ÄNDRING

- Utbyte av fotomontage (nedre vänstra hörnet) på sid 4

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

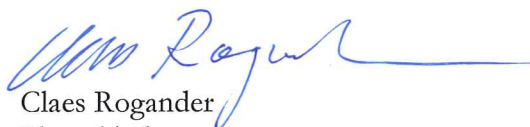
Claes Rogander, planarkitekt, Sundsvalls kommun
Siv Nordin, planingenjör, Sundsvalls kommun

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planningenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Kv Gäddan 23
Södermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter sommaren 2012.

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

Fastighetsägaren SP-fastigheter ansvarar för alla utredningar som behövs för planens upprättande samt för genomförandet av byggandet på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan samt för åtgärder på allmän plats.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Gäddan 23 kan en särskild fastighet bildas för kontorsändamål och en alternativt två fastigheter för bostadsändamål. Om så sker kan servitut eller gemensamhetsanläggning/ar behöva bildas avseende tillfart, parkering, kommunikationsytor mm.

Om fastigheten bebyggs med ägarlägenheter skall dessa bildas genom avstyckning. Vidare skall en samfällighet bildas för gemensam mark, stomme, tak, fasader mm. Gemensamhetsanläggning/ar bildas för drift och underhåll av gemensamma anläggningar som grönytor, vägar, parkering, teknikrum, yttertak, trapphus, vatten och avlopp mm. En samfällighetsförening behöver bildas för förvaltning av samfällighet och gemensamhetsanläggning/ar.

Fastighetsplan

För Gäddan 23 och intilliggande fastigheten Gäddan 22 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1972-06-01, akt 2281K-T795. Fastighetsbildning är genomförd i enlighet med fastighetsplanen. Enligt 6 kap 11 § PBL upphör fastighetsplanen att gälla för fastigheten Gäddan 23.

Ny fastighetsplan/fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej erforderlig.

Kostnader

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

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Planen med nödvändiga utredningar bekostas av fastighetsägaren SP-fastigheter.

Genomförande

Byggnad och därmed nödvändiga utredningar bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Fastighetsägaren SP-fastigheter har tagit fram bullerutredning, skuggstudier, perspektiv och sektioner. Övriga tekniska utredningar som kan bli behov av i planprocessen bekostas av och tas fram av fastighetsägaren SP-fastigheter och inför byggandet av exploatören.

Kommunen utför vissa trafikstudier.

Klimatanpassning

Vid extremnederbörd riskerar planområdets sydöstra hörn påverkas av betydande vattenmängder, i klimatanpassningssyfte bör detta beaktas i projekteringsstadiet.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av kvarteret Gäddan 23
Södermalm, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1- Program

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för programsamråd enligt PBL 5:18 (1987:10) under tiden 19 november 2010 – 15 december 2010.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

- Behovsbedömning av miljöbedömning

Länsstyrelsen anser att detaljplanen ska redovisa en analys av graden av miljöpåverkan utifrån platsens karaktär.

Kommentar: Faktorer som riksintressen, buller, risk, luft, siktlinjer och solförhållanden, är vanliga i samband med förtätningar i stadens centrala delar och kan i detta fall inte anses utgöra betydande miljöpåverkan och dessa frågor behandlas i planbeskrivningen.

- Riksintressen

Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt med en tillbyggnad som ligger närmare E14 än vad befintlig byggnad gör idag då E14 är ett utpekade riksintresse som inte får påverkas negativt.

Då planområdet ligger mellan två utpekade riksintresseområden för kulturmiljövården anser Lst att dessa värden ska beskrivas och hur exploatering i enlighet med kommande detaljplan påverkar dessa.

Kommentar: Angränsande riksintresseområden och konsekvenser för dessa kommer att beskrivas i planen. Se sid 7.

- Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bör redovisa en inventering av andra risker som kan påverka hälsan. Eftersom E14, Bergsgatan, är en rekommenderad väg för transporter av farligt gods bör därför en riskanalys med förslag på åtgärder utföras. Kommunen bör i dialog med Räddningstjänsten identifiera ytterligare ev risker samt förslag på åtgärder för att få en acceptabel risknivå. En beskrivning ska framgå i detaljplanen som visar hur luftkvaliteten påverkas.

Kommentar: Dessa frågor avses behandlas i detaljplanen. Se sid 9.

- Trafik

Beräkning av tillkommande parkering, trafikrörelser till och från fastigheten samt påverkan på närliggande vägkorsningar bl a på Bergsgatan bör utföras.

Kommentar: *Behandlas i planbeskrivningent. Se sid 9.*

- Kulturmiljövård

Viktigt att ta ställning till hur ombyggnationerna av de gamla byggnaderna ska utföras. Varsamhetskravet i PBL och gäller all ändring av bebyggelse oavsett från vilken tidsepok den härstammar från.

Det är med bestämmelserna i planen som bygglovshanteringen kan styras så det kan finnas skäl för bestämmelser för att säkerställa bevarande eller ge styrning i det nya tillägget. Finns det egenskaper i de befintliga byggnaderna som är viktiga att ta till vara vid en påbyggnad?

Kommentar: *Hanteras i det fortsatta planarbetet. Se sid 7.*

Trafikverket

Yttrande

Det är viktigt att beakta att E14 är ett utpekat riksintresse som inte får påverkas negativt, både när det gäller trafiksäkerhet och framkomlighet. Trafikverket anser att det inte lämpligt med en tillbyggnad som ligger närmare E14 än vad befintlig byggnad gör idag.

Buller

Trafikverket anser att störningarna från vägtrafikbuller är viktig att belysa i ett tidigt skede i denna detaljplan. En bullerutredning måste därför utföras snarast, där stor vikt måste läggas vid att klara riktvärdena för buller enligt Boverkets allmänna råd 2008:1.

Trafikverket anser att man i detaljplanen måste kunna visa att minst hälften av bostadsrummen i lägenheterna får en tyst/ljuddämpad sida. Planlösningarna i flerbostadshuset måste därför göras med utgångspunkten att man ska klara detta. Det är också viktigt att visa att man klarar inomhusnivåerna; 30 dBA (ekvivalent) respektive 45 dBA (maxinivå).

Kommentar: *En bullerutredning har gjorts för fastigheten och den nya bebyggelsen. Resultatet redovisas i detaljplanen. Se sid 9.*

Farligt gods

E14 är en rekommenderad väg för transporter med farligt gods, vilket inte omnämns i planprogrammet. En riskanalys med förslag på åtgärder bör därför utföras enligt den riskpolicy som Länsstyrelsen antagit innan man går vidare med detaljplanen. Ska bostadslägenheter byggas så nära en farligt godsled måste konkreta förslag på åtgärder tas fram som resulterar i att man får en acceptabel risknivå.

Kommentar: *Se svar Lst.*

Luftkvalité

Utformningen på de föreslagna byggnaderna innebär att gaturummet på E14 sluts ytterligare, vilket kan leda till sämre luftkvalité i gaturummet. En beskrivning/utredning måste göras som visar att åtgärden inte riskerar att medföra

att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Kommentar: *Behandlas i detaljplanen. Se sid 9.*

Närhet till E14

Det råder ett byggnadsfritt avstånd på 40 m på den aktuella sträckan av E14. Även om befintlig bebyggelse i många fall ligger mycket nära E14 anser Trafikverket att det inte lämpligt med en tillbyggnad som ligger närmare E14 än vad befintlig byggnad gör idag.

Trafik

Trafikflödena till och från fastigheten som kan påverka E14 bör beskrivas i detaljplanen. Detaljplanens trafikstring i aktuella korsningar på E14 bör beräknas och redovisas.

Kollektivtrafik

Planprogrammet beskriver inte områdets läge beträffande möjligheterna till att använda kollektivtrafik. Även om området ligger centralt är det viktigt att det finns närhet till busshållplatser. Trafikverket är medvetet om att det finns önskemål från kommunen om nya busshållplatser utmed E14 i närheten av den aktuella fastigheten. Trafikverket anser dock att busshållplatserna inte får försämra framkomligheten och trafiksäkerheten på E14, dvs. busshållplatserna måste ha ordentliga bussfickor där bussarna kan stanna utan att hindra övrig trafik. Ev. förslag på placering av ny busshållplats inom planområdet bör därför beaktas.

Luffartsvertet, LFV, Produkter & Tjänster, Göran Johansson, gruppchef

Fortsatt samråd med LFV kommer att hållas under planarbetet och inför bygglov-hanteringen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kultur & Fritid

Har inget att erinra.

Miljöförvaltningen

- Trafikbuller

Begär att det utförs en bullerutredning. Det är sannolikt nödvändigt att diskutera behovet av tyst sida åtminstone på det bostadshus som ligger närmast Bergsgatan.

Kommentar: *En bullerutredning har gjorts för fastigheten och den nya bebyggelsen. Resultatet redovisas i detaljplanen.*

- Solförhållanden

Solförhållanden och utsikter måste beaktas och i rimlig omfattning säkras. En solstudie är sannolikt nödvändig för att beskriva planens effekter.

Kommentar: *En skuggstudie har gjorts. Resultatet av denna redovisas i planen.*

- Gårdsmiljön

En utmaning att skapa en gemensam grön gårdsmiljö mellan de planerade bostadshusen. Miljökontoret förespråkar att bilparkeringar så långt som möjligt

placeras under jord med gröna tak och fredade utemiljöer ovanpå. Viktigt att cykelväg och skyddade cykelparkeringar planeras inom området. Planområdets lutning kan medföra att det behövs speciella lösningar för äldre och rörelsehindrade.

- **Luftföroreningar**

En ev tillbyggnad i området mot Bergsgatan behöver övervägas noga. Miljökontoret kan bidra med beräkning av nivåerna som stöd i planprocessen.

- **Markföroreningar**

Viktigt att markföroreningsfrågan utreds i detaljplaneskedet. Området behöver kartläggas utifrån verksamheter som kan ha medfört markföroreningar och därefter undersökas i enlighet med Naturvårdsverkets rekommendationer. Föroreningsproblematiken bör hanteras enligt Boverkets rekommendationer. Förekomst av sulfidjordar bör beaktas samt risken för stora massöverskott eftersom möjligheten att återanvända massorna kan vara begränsad.

- **Miljöanpassad teknik**

Ett kretsloppsanpassat byggnadssätt bör tillämpas som val av bra byggmaterial, mycket god isolering, kompletterande energiteknik som solvärme mm.

- **Dagvatten**

Dagvatten bör utjämnas/renas i perkolationsmagasin, svackdiken, översilning på gräsytor eller dylikt innan avledning till dagvattensystem. Detaljplanen behöver beskriva principerna för dagvattenhantering inom planområdet och hur vattenavledning kan ske vid höga flöden då dagvattensystemet överbelastas.

Kommentar: *Dagvatten, markföroreningar, luftföroreningar och gårdsmiljön kommer att behandlas i detaljplanen. Se sid 7, 9 och 10.*

Service- och teknikförvaltningen

Kapaciteten och utformningen på de närliggande vägarna och gc-vägarna behöver säkerställas för att klara en ökad belastning med 64 lägenheter. Om ombyggnader krävs bör kostnader säkerställas i exploateringen.

Kommentar: *Hanteras i detaljplanen.*

Barn- och utbildningsförvaltningen

Vill vara med i processen eftersom de två närmaste skolorna i det här fallet Höglundaskolan och Södermalmsskolan redan idag är så hårt belastade att vi har svårt att få rum för alla elever inom upptagningsområdet där.

MittSverige Vatten AB

Befintlig förbindelsepunkt för vatten, spill- och dagvatten (som är belägen i fastighetens nordöstra hörn) kan användas. Vattentrycket i förbindelsepunkten är ca 5000 kPa. För att erhålla ett godtagbart vattentryck i de högst belägna lägenheterna erfordras intern tryckstegring.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar för att kunna ansluta kvarteret Gäddan 23 finns i Albäcksgatan.

Företag:

TS Skanova Access AB

Har inget att erinra.

Privatpersoner:

Bert Flodén Erstag. 5 Bladet 9

Programmets utformning:

Önskar att det funnits vyer med befintlig bebyggelse insatt i förhållande till höghuset/kontoret i planprogrammet för att det skulle vara lättare att förstå.

Kommentar: Kommer att framgå i planhandlingarna. Se sid 4 och 5.

Miljö:

Min 1½ plans fastighet får alltså ett höghus 10 meter från tomtgränser. Solinsläpp från väster faller bort. Utsikt över staden/norra berget försvinner pga kontorspåbyggnaden. 60 lgh, 30 kontor och ca 90 fordon/dygn utöver besökare, tillsammans med en redan störande trafik/parkering på Albäcksgatan innebär en kraftig miljöpåverkan på den begränsade ytan.

Kommentar: Trafiken på Albäcksgatan kommer att behandlas i detaljplanen. En skuggstudie har gjorts som redovisar skuggningen från de nya husen. Se sid 9.

Hur påverkas boendemiljön under byggtiden?

Materialtransporter, byggmaskiner, utgrävningar, markförbättringar, pålning, betongvibrering mm. Södermalm är fortfarande en genuin gammal trähusmiljö. Anledningen till att Södermalm är ett attraktivt område beror bl a på att det inte finns höghus där. Om det behövs bostäder i Sundsvall så behöver det inte innebära att annan miljö måste förloras. Sätt in bebyggelsen där den får sin egen tidsmiljö. För att SP-fastigheter råkar ha en tomt och vill bygga bostäder/kontor (parkeringshus) får det ju inte betyda att man går över lik för att tillgodose deras intressen. Det minsta man kan begära är att det görs en miljökonsekvensbeskrivning. Något som kommunen inte anser behövs.

Kommentar: Konsekvenserna för miljön måste alltid beskrivas i en detaljplan. Skillnaden med en miljökonsekvensbeskrivning är framförallt den formella hanteringen.

För mig innebär en sådan förändring att jag inte vill bo kvar här.

Bostadsrättsföreningen Källan

Vi konstaterar att aktuellt förslag till förändring av vår direkta närmiljö har skapat mycket stor förstämning och oro i vår bostadsrättsförening. Våra boende i de 101 lägenheterna frågar oss i styrelsen – ”är detta möjligt, får man göra så här?” Och bland dessa finns allt från boende som ägt sin lägenhet sedan huset var nytt på 70-talets mitt, till de som köpt lägenhet under senaste året. ”Får man göra så här och är det bara behovet hos en enskild fastighetsägare att tjäna mer pengar som styr dagens planering? Vilket ansvar har stadsbyggnadskontorets planerare resp stadsbyggnadsnämnden? Eller är det vårt ansvar att stoppa ett galekt projekt?”

Ja frågorna och oron som väcktes i samband med informationsmötet i våras har nu med planprogrammet bara blivit större. Nedan vill vi söka beskriva varför vi menar att planprogrammet aldrig ens skulle ha skickats ut.

Bebyggelsen längs Bergsgatan och gällande detaljplaner:

För att söka förstå hur man en gång tänkte har vi tittat på gällande detaljplaner. I ursprungsplanen S236 från 1963 skriver stadsarkitekt Hans Schlyter bl a

*".... De föreslagna huskropparnas utformning och orientering ha väsentligen bestämts av förhållandet att planområdet utgöres av en nordsluttning och att **särskild uppmärksamhet därför måste ägnas solinfallet...** De huskroppar som särskilt framträda i Bergsgatans stadsbild anges med fem våningar medan övriga huskroppar anges med i allmänhet tre, i några fall med fyra våningar."*

Vad vi förstår omfattades även vår fastighet ursprungligen av denna detaljplan, men kom 1972 att ersättas av en ny detaljplan S280 upprättad av stadsbyggnadschef Lars Rimfors och planarkitekt Carl-Eskil Wallrud.

Planbeskrivningen i S280 är kortfattad men inrymmer bl a följande

*"... Syftet med det nu framlagda stadsplaneförslaget är att **fullborda stadsplanerevideringen** för de söder om Bergsgatan belägna kvarteren mellan Skolhusallén och Esplanaden. Avsikten har därvid varit att väster om Esplanaden **ansluta till rytmen i den redan fullbordade bebyggelsen** och att öster därom genom en ny byggnad **åstadkomma en visuell avslutning på Esplanaden.**"*

Sammantaget kan vi inte tolka dessa skrivningar på annat sätt än att de ger uttryck för medvetna och starka idéer om hur man ville bebygga området. Samtidigt blir tyvärr våra frågor då ännu fler när vi i ljuset av de gamla planerna läser motiveringar och tankar i nu aktuellt planprogram! Har man helt släppt de tidigare planeringsidealen?

Kommentar: Det är inte ovanligt att stadsbyggnadsidealen skiftar över tiden. För närvarande arbetar kommunen en hel del med förtätning av den centrala staden bl.a. för klimatpåverkan där man vill få ner transporter och reslängder. Detta finns också uttryckt i Stadsvisionen från 2007.

Dagens situation i relation till planprogrammet:

Redan idag konstaterar många att kontorsbebyggelsen närmast Erstagatan upplevs inklämd med "skohorn". Erstagatans bredd från kontorshusets tegelvägg fram till staket på andra sidan gatan är 6,2 m. Och nu vill fastighetsägaren bygga på med ytterligare 2-3 våningar... Mellan vårt 6-7 våningshus och kontorshuset är avståndet 9,0 m och här har vi alltså ett antal lägenheter som föreslås få ytterligare 2-3 våningar framför sig på 9 meters avstånd!

Kommentar: 9 meter är en relativt vanligt förekommande gatubredd mellan husen i centrala Sundsvall. I det fortsatta planarbetet kommer vi studera möjligheter att minska upplevelsen av att vara "inklämd". Se sid 6.

I gällande plan S280 finns även ett beslut från Länsstyrelsen eftersom planen tydligen kom att överklagas. I beslutet läser vi

...I M. Dambergs anmärkningskrivelse åsyftas den huskropp som på plankartan betecknats med BVII och BVI. Enär denna är belägen öster om klagandes byggnader och kommer att höja

sig obetydligt över dessa samt då mellanliggande avstånd blir cirka 55 meter, kan den avsedda huskroppen ej i nämnvärd grad anses avskärma solljuset från klagandes byggnader....

Här avfärdades tydligen besväret bl a med hänvisning till ett avstånd av 55 m, medan detta planprogram föreslår 2-3 nya våningar på ett avstånd av 9 m och ett 12 våningars punkthus ca 19 m framför vår fasad!

Planprogrammet och redovisade motiv:

I planprogrammet föreslås alltså påbyggnad av befintligt kontorshus med 2-3 våningar samt ett nytt bostadshus i 12 våningar. Sammanlagd nybyggnad uppskattas till ca 64 lägenheter. Som motiv till detta anger Tema arkitekter i beskrivningen till illustrationerna att

...Bebyggelsen ger utöver ett välbehövligt tillskott av centrumnära bostäder en tydligare fond och avslutning av Esplanaden...

I Stadsbyggnadskontorets text beskrivs förslagets konsekvenser enligt följande

...Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna fungera som kompletterande bebyggelse längs Bergsgatan. Viss hänsyn måste också tas till det fondmotiv bebyggelsen kommer att utgöra i Esplanadens avslut söderut. Detta får bearbetas vidare i det kommande planarbetet. Bostadsbebyggelsen öster och väster om kvarteret ligger ganska nära kvarteret. Hänsyn till detta måste tas i planarbetet så att solförhållanden och utsikter beaktas och i rimlig omfattning säkras...

Vi är förvisso parter i målet, men som drabbade av detta reser sig oundvikligen ett antal frågor;

- Hur kan ett förslag med så dramatiska konsekvenser för oss närboende motiveras med *ett välbehövligt tillskott av centrumnära bostäder*, samtidigt som det planeras för så mycket ny bostadsbebyggelse på både Norra resp Södra Kajen?

Kommentar: Som nämnts ovan så är förtätning i centrala Sundsvall något som kommunen strävar efter bl.a. av klimatskäl. Det planeras också helt riktigt för bostäder på kajerna men det kan inte vara enda stället i staden som bostadsbebyggelse tillkommer under flera år framöver.

- Hur kan man använda motiveringar som *en tydligare fond och avslutning av Esplanaden resp bedöms kunna fungera som kompletterande bebyggelse längs Bergsgatan* när man i gällande detaljplan så tydligt talar om att *ansluta till rytmen i den redan fullbordade bebyggelsen resp åstadkomma en visuell avslutning på Esplanaden*? Hur passar ett 12 våningar högt punkthus in i detta?

Kommentar: Kommunens bedömning är att ett hus på 12 våningar fungerar bra som en visuell avslutning på Esplanaden. Kompletteringen av bebyggelsen här bedöms också kunna ansluta till befintlig bebyggelse på det sätt som den nu gällande detaljplanen beskriver.

- Vilka tankar ligger bakom skrivningen *Bostadsbebyggelsen öster och väster om kvarteret ligger ganska nära kvarteret. Hänsyn till detta måste tas i planarbetet så att solförhållanden och utsikter beaktas och i rimlig omfattning säkras?*

Hur kan solförhållanden och utsikter säkras med 2-3 nya våningar på ett avstånd av 9 m resp med ett 12 våningar högt hus på ett avstånd av ca 19 m?

Kommentar: På vilket sätt utsikter och solförhållanden kan beaktas och vad som är rimligt i denna plan avses bearbetas i det fortsatta planarbetet. Se sid 6.

- Var ska boende i dessa 64 lägenheter få sin utemiljö? Idag har alla bostadsrättsföreningar längs Bergsgatan gröna gårdar mot söder, inte stora – men ack så viktiga. Är tanken att vi som goda grannar ska bjuda på detta?

Kommentar: Utemiljön ska i första hand ordnas inom den egna fastigheten. I övrigt hänvisas till parker och grönytor i stadsdelen.

- Hur ska de parkeringsbehov som genereras klaras av 2 p-däcksplan i punkthuset? Är ni medvetna om att många av de som idag arbetar i kvarteret redan nyttjar Albäcksgatan som p-plats?

Kommentar: Parkeringsbehovet utreds vidare i detaljplanearbetet.

- Hur kan ni, mot bakgrund av ovan, göra den preliminära bedömningen att *den aktuella planens genomförande inte kan antas medföra betydande påverkan?*

Kommentar: "Betydande miljöpåverkan" är en i detta sammanhang juridisk term för på vilket sätt miljöpåverkan formellt ska hanteras i planen. Det betyder alltså inte att det inte blir någon påverkan på miljön. Byggnader av den här sorten i denna typ av miljö ger en miljöpåverkan och den ska hanteras inom ramen för detaljplanen. Det är ett krav enligt Plan- och bygglagen att dessa frågor alltid ska hanteras av en detaljplan.

Sammanfattning

Som ni förstår motsätter vi oss helt det som presenteras i aktuellt planprogram. Vi gör det utifrån att förslaget helt går i strid med de ursprungliga bärande idéerna för området. Vi gör det utifrån insikten att all eventuell tillkommande bebyggelse kommer att verka negativt på både solinfall och utsikt. Och vi gör det utifrån övertygelsen att motiven bakom förslaget enbart handlar om ekonomi istället för boendemiljö.

Ulrika och Gustav Söderlund Fredsgatan 23 A, Hästen 12

Vi bestrider uppbyggnaden av ett höghus på 12 våningar. Detta upplever vi kommer att innebära att arkitekturen på Södermalm förstörs. Detta är ett mycket gammalt område med många gamla låga trähus. Vårt hus är byggt i slutet av 1800-talet och många andra hus omkring är också mycket gamla. Att få ha kvar känslan av ett gammalt Södermalm känns viktigt, flera hus har bebotts av den kända författaren Lars Ahlin och hans namn är ett känt minnesmärke för oss Södermalmare. Att bygga ett sådant högt bostadshus som 12 våningar innebär också att utsikten mot staden och havet från närliggande småhus förstörs. Vår utsikt från vårt hus skulle bli skymd.

Kommentar: Konsekvenserna för utsikt mm kommer att belysas närmare i detaljplanen. Se sid 6.

Att bygga flera bostäder ser vi inte som något hinder, men att de inte är fler våningar än det som är befintligt idag. Får vi önska tycker vi att de sk BoKlok husen skulle passa mycket bättre in på arkitekturen på Södermalm. Dessa röda hus skulle också markera tydligt att här tar centrum slut och här börjar Södermalm.

Stig-Olof Olsson, Åldermannen 6 & Hästen 3

Måste på det skarpaste säga nej till förslaget om detaljplaneändring. Vårt främsta argument är att fastigheten Hästen 3 som finns till vänster i den föreslagna längdsektionen, (det markerade lilla grå huset ovan Albäcksgatan) blir helt inbyggd. Huset ligger i en norrsluttning och enda ljusöppningen är ner mot Esplanaden.

Kommentar: Konsekvenserna för utsikt mm kommer att belysas närmare i detaljplanen. Se sid 6.

Övriga:

Kramfors/Sollefteå Flygplats, Lars Sundlöf, chef flygtrafikledningen

Har inget att invända mot byggande av bostadshus på Gäddan 23 med en totalhöjd 58 meter över havet.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Kvarteret Gäddan 23
Södermalm, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 2 - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 (1987:10) under tiden 13 februari – 4 mars 2012.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Buller

- Av detaljplanen och bullerutredningen framgår det att relevanta riktvärden enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kommer att innehållas, förutom mot fasaden mot Bergsgatan på det norra huset samt på de högsta våningarna i punkthuset. Det kommer att krävas bullerdämpande åtgärder i fasaden för att de högsta våningarna i punkthuset ska få en icke bullerstörd miljö. I planbeskrivningen bör det framgå vilka riktvärden som ska uppfyllas och vilka bullerdämpande åtgärder som kommer att vidtas. I planbeskrivningen görs bedömningen att alla lägenheter i de nya husen ska få en tyst sida. Detta framgår dock ej på ett tillräckligt sätt i detaljplanen eller i den utförda bullerutredningen.

***Kommentar:** För att säkerställa att bullervärdena klaras så har detaljplanen kompletterats med en bestämmelse m_1 – På uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB och max ljudnivå vara högst 70 dB och m_2 – Bostäder ska utformas med tyst eller luddämpad sida, så att minst hälften av boningsrummen får ta del av sådan sida.*

Även planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

Säkerhet och farligt gods

- Planområdet ligger i direkt anslutning till väg E14 som är en rekommenderad transportväg för farligt gods. I programsamrådet påtalade Länsstyrelsen och Trafikverket att en riskanalys med förslag på åtgärder bör utföras med tanke på närheten till farligts gods led. Det finns i dagsläget ingen riskanalys eller redogörelse för riskhänsyn med i handlingen utan man hänvisar till ett samråd med räddningstjänsten utan närmare förklaring. Länsstyrelsen kan mot denna bakgrund inte göra en bedömning av risker för hälsa och säkerhet. Till kommande skede är det nödvändigt att dessa frågor utförligt beskrivs, inklusive förslag på riskreducerande åtgärder.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats inför utställningen.

- Detaljplanen medger en byggnadshöjd på 12 våningar. Det bör därför framgå av detaljplanen hur möjligheten till räddningsinsatser i byggnaden säkerställs.

Kommentar: Utvecklas i utställningshandlingen.

Geotekniska frågor

- Planbeskrivningen anger att geotekniska undersökningar genomfördes på 70-talet, däremot framgår inte vilket resultat dessa undersökningar gav. De geotekniska förhållandena bör därför beskrivas på ett tydligare sätt i kommande handlingar.
- Planhandlingen anger vidare att en kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras i samband med bygglovprövningen. Länsstyrelsen anser att de geotekniska frågorna ska vara utredda innan detaljplanen kan antas. Detaljplanen styr markanvändningen inom planområdet och därför bör förutsättningarna för grundläggning vara klargjorda redan innan detaljplanen antas.

Kommentar: De geotekniska förhållandena beskrivs utförligare i utställningshandlingen. De geotekniska förhållandena är enligt kommunens mening på detaljplanenivå tillräckligt utredda. Beträffande markundersökningar har en upplysning lagts till på plankartan som påpekar att i samband med bygglovgivningen ska en geoteknisk undersökning utföras.

Luftkvalitet

- Kommunen hänvisar i planhandlingen till en översiktlig beräkning av luftkvaliteten som visar att miljökvalitetsnormen för partiklar och kväveoxid inte överskrids. Planhandlingen bör redovisa vilka nivåer som beräkningarna visat samt beskriva de nivåer som miljökvalitetsnormen anger.

Kommentar: Kompletteras i utställningshandlingen.

Riksintressen

- Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till väg E14 som är av riksintresse för kommunikationer. Se vidare avsnittet säkerhet och farligt gods ovan.
- Planområdet är också beläget mellan två områden av riksintresse för kulturmiljövård. Kommunen anger att detaljplanens föreslagna byggnader ej kommer att påverka riksintresset mot bakgrund av de byggnader som redan finns i området. Länsstyrelsen önskar att kommunen motiverar detta ställningstagande på ett tydligare sätt.

- Länsstyrelsen anser att uppförandet av detta nya tolvvåningshus ofrånkomligen kommer att påverka upplevelsen av riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att en så stor byggnadsvolym kan bli dominerande i stadsbilden och bryta mot dagens siluett. En analys av hur byggnaden påverkar stadsbilden och stadens siluett är därför viktigt att komplettera planhandlingarna med.

Kommentar: Utvecklas ytterligare i utställningshandlingen. Kommunens bedömning är dock att den nya, höga byggnaden inte ska påverka stadsbilden så negativt att den inte ska kunna tillåtas. Kommunen anser inte heller att riksintresset påverkas så negativt att byggnaden ej kan uppföras. Se även svar under Kultur o Fritid samt Sundsvalls museum.

- Länsstyrelsens övriga synpunkter från programsamrådet bör utvecklas till kommande skede, med bedömning om det kan finnas egenskaper i de befintliga byggnaderna som är viktiga att ta tillvara vid en påbyggnad.

Kommentar: se svar under kommentaren till Kultur o Fritid samt Sundsvalls museum.

- För luftfartsfrågor hänvisas till yttrande från Trafikverket.

Övrigt

- I planbeskrivningen anges att parkering i första hand ska ske inom fastigheten i form av parkeringsdäck under punkthuset samt att detta regleras genom bestämmelse. Plankartan saknar såvitt länsstyrelsen kan uttyda bestämmelse om parkeringsdäck under punkthuset. Det bör också framgå i planbeskrivningen antalet parkeringsplatser som planeras och om detta överensstämmer med kommunens parkeringsnorm.

Kommentar: Plankartan kompletteras med bestämmelse angående parkeringsdäck. Hur uppnå tillräckligt antal parkeringsplatser utvecklas närmare i utställningshandlingen. Kommunens bedömning är att parkeringsbehovet utifrån kommunens parkeringsnorm går att uppnå.

Trafikverket

- Trafikverket ser positivt på att förtätning sker i centrala delarna av Sundsvall, vilket innebär korta avstånd för de boende till service, skolor, kollektivtrafik etc. I programskedet framförde Trafikverket att en del frågor måste utredas innan man kan ta ställning till om det aktuella området är lämpligt att bebygga med bostäder, t.ex. buller, och transporter av farligt gods. Trafikverket anser att dessa frågor fortfarande inte är helt utredda i detta skede.

Buller

- En bullerutredning har utförts av Westin Akustik AB 2011-04-27. Resultatet av denna visar på en ekvivalent dygnsmedelsnivå mellan 36-62 dBA på fasadytorna. Det innebär att man kommer att överstiga riktvärdet 55 dBA med ganska stor marginal. Avstegsfall kan vara motiverade enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, men då ska dessa motiv beskrivas i detaljplanen.

Avsteg från riktvärden

I Trafikverkets kommande riktlinjer "Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse" finns Trafikverkets tolkning av områden där avsteg kan övervägas och Trafikverkets tolkning av gränsvärden för avstegsfall.

Trafikverket tolkar kollektivtrafikstråk respektive centrum eller centrala delar på följande sätt:

Vad som anses som kollektivtrafikstråk kan bedömas i varje enskilt fall, men vägledande bör vara att det ska finnas möjlighet att åka kollektivt vid pendling. Vad som är centrum eller centrala delar kan bedömas i varje enskilt fall, men en vägledande definition bör vara att det är ett stadsområde med detaljhandel, varuhus, galleria, restauranger, kulturinrättningar, offentlig service och andra tjänsteinrättningar. Ett centrum kan även innehålla kontor och lägenheter. Vanligtvis har stadskärnor väl utbyggd kollektivtrafik och ett väl utbyggt gång- och cykeltrafiksystem. Trafikverket rekommenderar FN:s definition av stad, vilket är ett område med minst 20 000 invånare.

Trafikverket gör bedömningen utifrån ovanstående att kvarteret Gäddan 23 är ett område där avstegsfall kan tillämpas, men motiven för detta bör framgå av planbeskrivningen.

I avstegsfall anser Trafikverket att nedanstående ljudnivåer ska innehållas för att det ska finnas förutsättningar för att åstadkomma en god boendemiljö. Ljudnivåer mellan 55 dBA och 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadens fasad: Avsteg accepteras om det finns en tyst eller ljuddämpad sida. Ljudnivåer mellan 60 dBA och 65 dBA ekvivalentnivå vid bostadens fasad: Accepteras om det finns en tyst sida. Det bör särskilt utredas och redovisas att den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (L_{max}). Ljudklass B eftersträvas enligt Boverkets Svensk Standard SS 25267:2004. Ljudnivåer högre än 65 dBA ekvivalentnivå vid bostadens fasad: Avsteg accepteras inte.

Gränserna ska gälla i alla planerade bostäder, inkluderat alla våningsplan och vädersträck.

När de ekvivalenta nivåerna kommer att ligga så högt som över 60 dBA anser Trafikverket att det är viktigt att dessa lägenheter får en tyst sida, dvs. högst $L_{eq} < 45$ dBA, $L_{max} < 70$ dBA, dvs. det räcker det inte med en ljuddämpad sida. I planbeskrivningen gör man bedömningen att alla lägenheter i de nya husen ska få en s.k. tyst sida. Trafikverket anser dock att inte att man har visat det i detaljplanen, eller i den utförda bullerutredningen. Man måste kunna visa att minst hälften av bostadsrummen i lägenheterna får en tyst sida för att man ska få acceptabla boendemiljöer. Planlösningarna i flerbostadshuset måste därför göras med utgångspunkten att man ska klara detta. I detta skede bör man kunna visa att det är möjligt att utföra, sedan bör detta krav finnas med i planbestämmelserna

Det är också viktigt att visa att man klarar inomhusnivåerna; 30 dBA (ekvivalent) respektive 45 dBA (max.nivå).

Kommentar: För att säkerställa att bullervärdena klaras så har detaljplanen kompletterats med en bestämmelse m_1 – På uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB och max ljudnivå vara högst 70 dB och m_2 – Bostäder ska utformas med tyst eller luddämpad sida, så att minst hälften av böningsrummen får ta del av sådan sida.

Kommunens bedömning är, mot bakgrund av den utredning Westin Akustik AB gjorde inför samrådet, att riktvärdena för buller enligt planbestämmelserna ovan klaras.

Även planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

Farligt gods

Detaljplanen innebär att bostäder planeras i byggnader där man har kontor idag. Eftersom E14 är en rekommenderad väg för transporter med farligt gods bör en riskanalys med förslag på åtgärder göras enligt den riskpolicy som Länsstyrelsen antagit.

Även om huset närmast E14 endast ska inrymma kontor kommer bostadslägenheter byggas relativt nära en farligtgoodsled. En riskanalys måste utföras inklusive konkreta förslag på åtgärder som resulterar i att man får en acceptabel risknivå.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats inför utställningen.

Luftfart

Enligt illustrationen kommer det nya punkthuset ha 12 våningar. Det planerade punkthuset ligger inom MSA-yta för Sundsvall-Härnösand (Midlanda) flygplats. Detta kan leda till begränsningar för flygtrafiken eller kostnader för omräkning av flygplatsens start och landningsprocedurer. Sundsvall-Härnösand flygplats (Midlanda) är därför sakägare och ska kontaktas, om inte detta redan är gjort, då det är deras verksamhet som kan komma att påverkas. Detta innebär att flygplatsen i egenskap av verksamhetsutövare ska få möjlighet att yttra sig över ärendet då det kan komma att påverka deras verksamhet. Enligt bifogad sändlista finns inte Sundsvall-Härnösand (Midlanda) flygplats med som en samrådspartner.

LFV skall kontaktas för lokaliseringsprövning för tornet, då det är högre än 20 meter.

Fastigheten gränsar till E14 (Bergsgatan) i norr. Årsdygnstrafiken är uppmätt (2010) till 14 100, varav 9 % är tunga fordon.

***Luftfart** – som framgår av sändlistan är Luftfartsverket, Försvarmakten, Swedavia (= Midlanda) samt Transportstyrelsen, Luftfartsavdelningen (numera Trafikverket) kontaktade som sakägare.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Kultur&Fritid

Från förvaltningen anses att hänsyn bör tas till att byggnaderna inom planområdet är kulturhistoriskt mycket värdefulla.

Kontorsbyggnaderna i tegel från början av 1970-talet har karaktäristiskt utformning och den norra byggnaden har en mycket speciell norrfasad med tre utskjutande burspråk. De bör inte förvanskas.

Bebyggelseområdet runt det aktuella planområdet är mycket blandat men består framförallt av villor. I huvudstad är bebyggelsen lågskalig. Ett 12-våningshus i detta område kommer att utgöra en alltför stor kontrast i den befintliga miljön.

Förvaltningens förslag:

Kontorsbyggnaderna bör inte byggas på med 2-3 våningar och det föreslagna punkthuset bör lämpligen byggas med färre våningar än i detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med en varsamhetsbestämmelse k₁ – vid ändring, ny- eller tillbyggnad skall särskilt beaktas de karaktärsdrag hos byggnaderna som angivits under rubriken Varsamhet i beskrivningen. Planen har också ändrats så att påbyggnadsmöjligheten begränsats till 2 våningar över de båda befintliga byggnaderna. I samrådet gavs möjlighet till att bygga på 3 våningar på den östra delen.

Sundsvalls museum

Idag finns inom planområdet två kontorsbyggnader i tegel från början av 1970-talet med karaktäristisk utformning. Den norra byggnaden har en mycket speciell norrfasad med tre utskjutande burspråk. Arkitekterna verkar ha varit väl medvetna om att byggnaden skulle komma att ligga i fonden på en av de viktigaste gatorna i Sundsvall, Esplanaden.

Byggnaderna är ritade av arkitektfirman Backström & Reinius, ett av de främsta kontoren i Sverige under den tidiga efterkrigstiden. Backström & Reinius har ritat många hus just i Sundsvall. Det främsta är Hovrätten, som räknas som ett av mästerverken från 1940-talet.

Byggnaderna inom planområdet är kulturhistoriskt mycket värdefulla. De består framför allt av större och mindre villor. I huvudsak är bebyggelsen lågskalig. Att bygga ett 12-våningshus i detta område är en allt för stark kontrast och kommer

att bli ett mycket främmande inslag i miljön. Ett nytt punkthus bör kunna byggas, men våningsantalet bör hållas nere.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att området tål ett 12-våningspunkthus. Detta mot bakgrund att det redan idag i området finns ett antal storskaliga byggnader däribland bostadshuset direkt väster om planområdet samt Folkets hus. Dessutom kan ett högre hus här fungera som en fondbyggnad för Esplanadens avslutning söderut. Plankartan har kompletterats med en varsamhetsbestämmelse k₁.

Miljöförvaltningen

Buller

- Miljökontoret har tagit del av bullerutredningen. Det är positivt att lägenheterna kommer att föras med tyst sida och att huset närmast Bergsgatan endast planläggs för kontor. Bygganden närmast Bergsgatan kommer till viss del att fungera som bullerskärm för bostäderna söder om kontorshuset.

Solförhållanden

- Enligt den solstudie som finns i planen kommer det att skugga som mest vid kl 17. Miljökontoret tycker att det är viktigt att planen säkerställer att alla lägenheter, nya och befintliga, har solljus någon gång under dygnet. I bostäder ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus.

Kommentar: Kompletterande studier visar att huvuddelen av alla lgh i de nya byggnaderna och alla i de befintliga kommer att ha solljus nån gång under dagen. Detta redovisas vidare i planbeskrivningen..

Gårdsmiljön

- Det är positivt att bilparkeringar placeras i däck under byggnaden. Miljökontoret vill lyfta fram hur viktigt det är att gården blir tillräckligt stor för att de boende ska kunna vistas ute. Sittplatser, lekredskap, cykelparkering och grönska är viktiga inslag på en gård i staden. Östra parken och Fridhemsparken ligger för långt från Gäddan 23 för att de parkerna ska vara ett lättillgängligt alternativ till att kunna vistas ute i grön miljö, speciellt för barn och äldre.

Kommentar:

Inarbetas i planen.

Luftföroreningar

- Trots att beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid inte överskrids är det positivt att byggnaden närmast Bergsgatan endast planläggs för kontor.

Markföroreningar

- Den historiska beskrivningen i planen visar att det inte finns någon risk för att verksamheter på platsen kan ha orsakat markföroreningar. Den nya byggnaden föreslås på en plats där det idag är en parkering. Miljökontoret vill upplysa om att det kan innebära att det finns oljeföroreningar i de ytligare jordlagren. Om marken består av fyllnadsmassor kan även de vara förorenade. Mot bakgrund av det stadsnära läget och tidigare industrihistorik i staden finns även risk för markföroreningar som orsakats av luftutsläpp, tex PAH-föroreningar. Därför bör markundersökningar utföras på fastigheten.

***Kommentar:** Bestämmelse om markundersökningar före byggande införs i detaljplanen.*

Miljöanpassad teknik

I programsamrådet skrev Miljökontoret i sitt yttrande att ett kretsloppsanpassat byggnadssätt bör tillämpas. Där ingår val av bra byggmaterial, mycket god isolering, gärna kompletterande energiteknik som solvärme mm. Kommunen kan i exploateringsavtal begära att ett miljöprogram upprättas som beskriver detta. I miljöprogram kan också generella krav på armaturer och vitvaror som minskar energiförbrukningen ingå.

Dagvatten

Miljökontoret vill att dagvattenfrågan utreds i planen för att veta vilken påverkan den tänkta byggnaden får för dagvattnet i anslutning till planområdet och omkringliggande byggnader, tex planeras parkeringsdäck under mark vilket innebär förändringar för den naturliga infiltrationen.

I planen står att den nya byggnaden kommer att placeras på en hårdgjord yta och att det därför inte innebär någon skillnad för dagvattenmängden. Miljökontoret önskar att planen utreder hur dagvattenavrinningen fungerar idag och om det finns framtida problem med tanke på den alltmer ökande nederbörden.

Kommentar:

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse **b₁** – om att dagvatten skall fördröjas innan avledning till den befintliga dagvattenledningen.*

MittSverige Vatten AB

Enligt tidigare remissvar till programsamrådet konstaterades att befintlig förbindelsepunkt som är belägen i fastighetens nordöstra hörn kan användas. Vattentrycket i förbindelsepunkten är ca 500 kPa. För att erhålla ett godtagbart vattentryck i de högst belägna lägenheterna erfordras intern tryckstegring.

Dagvatten:

Det är viktigt att markytor och grönytor planeras så att man kan fördröja dagvattnet inom fastigheten innan avledning till den befintliga dagvattenledningen i Erstagatan.

Kommentar:

Beaktas i den fortsatta planläggningen.

Sundsvall Energi AB, elnät

Varken el eller optonätet utgör några hinder för tillbyggnaden eller nybyggnaden av Kv Gäddan. Dock finns det befintliga servisledningar för både opto- och elnätet som man bör ta hänsyn till

Kommentar:

Beaktas i det fortsatta planarbetet.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

- Avseende risk så anser Räddningstjänsten att ett förtydligande krävs gällande vad man skrivit i samrådshandlingen. Ett förtydligande mot riktlinjerna (skyddsavstånd) i översiktsplanen krävs där man förklarar varför det ur riskhänsyn är lämpligare med kontor än bostad.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats angående detta.

- Vid extremnederbörd riskerar planområdets sydöstra hörn påverkas av betydande vattenmängder, i klimatanpassningssyfte bör detta beaktas i projekteringsstadiet.

Kommentar: *Stycket om extremnederbörd har tagits med i planbeskrivningen under rubriken Risker/störningar, klimatanpassning samt i genomförande-beskrivningen under Tekniska frågor, klimatanpassning och som en upplysning på plankartan.*

- För avsnittet teknisk försörjning anser Räddningstjänsten att befintliga brandposter ses över samt vid behov åtgärdas. Samråd med Räddningstjänsten rekommenderas ske innan eventuella åtgärder vidtas.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Teknisk försörjning med text beträffande bef brandposter.*

Företag:

TeliaSonera

- Den planerade byggnaden på 12 våningar är nära Telias mobilbasstation på Folkets Hus och den planerade byggnaden kan därför påverka radiostrukturen i området. Måste en ny mobilbasstation etableras och Telia finner att 12-våningshuset är lämplig plats så underlättar det om det i

villkoren för realisering av kv Gäddan 23 framgår att det ska vara möjligt att anlägga en mobilbasstation.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Teknisk försörjning.

Folkets Hus & Park

Är i grunden positiva till tillskapandet av fler bostäder i de centrala delarna av Sundsvall. Vill dock peka på behovet av att de tillkommande bostäderna placeras på ett sådant sätt i huskroppen så att de boende inte upplever störningar från den nöjesverksamhet som de bedriver på fastigheten Debet 13.

Såvitt vi förstår är det också tanken men då med hänsyn till bullret från trafiken på Bergsgatan. I den mån som bostäder, i det fortsatta planförfarandet, får placering ut mot Bergsgatan och Erstagatan bör även eventuella störningar i form av buller/ljud från våra verksamheter beaktas t.ex genom inmontering av särskilt ljudisolerade fönster.

Kommentar:

Se under rubriken Risker/Störningar, Buller i planbeskrivningen.

Privatpersoner:

Åldermannen 6

- Som ägare till Fastigheten Åldermannen 6 motsätter jag mig till förslaget. Har studerat sol mm och vårt lilla hus från 1894 blir helt inklämt med en liten solstrimma tidigt på morgonen samt sent på kvällen sommartid. Har en känsla av att det är Kommunens representant som är mest intresserad av ärendet.

Kommentar: Enligt kompletterande solstudier utförda av Tema Arkitekter i september 2012, framgår att skuggan från det planerade punkthuset berör kv Åldermannen på andra sidan Bergsgatan under perioden slutet av september till slutet av mars. Skuggan passerar då kv Åldermannen vid lunchtid. Det innebär att kv Åldermannen inte blir skuggat under sommartiden.

Bladet 9

- ”Utsläppen från parkeringsdäcken vån 1+2 kommer att vara helt orenade eftersom det handlar om kallstarter och avgasreningen inte fungerar dom första kilometrarna. Dessutom har man lagt till ytterligare parkeringar i markplanet, som gränsar till min fastighet.
- Erstagatan blir länken till Bergsgatan och får ta den utökade trafiken från höghus/kontor 2 (som byggs ut/om till bostäder) och kontor 1 som byggs ut. Tillsammans med trafiksituationen på Albäcksgatan, närheten till Bergsgatan och insyn från ett skuggande 40 meter högt hus, blir följden en bullerstörd boende/utemiljö större delen av dygnet. Hur Westin Akustik AB har kommit fram till att man klarar en god utemiljö är obegripligt.

Luftkvalitetsberäkning i området har gjorts med Sim Air?? Och visar att allt är frid och fröjd??? Skulle vara intressant att se vilka parametrar som lagts in i den beräkningen.

Kommentar: Beräkning av luftföroreningar för kv Gäddan har utförts av Per Hansson, Miljökontoret 2012-01-26. Bullerutredningen utfördes av Westin Akustik AB 2011-04-27 och båda utredningarna finns tillgängliga som bilagor till denna detaljplan.

- Samtliga utredningar görs och finansieras i SP Fastigheters regi och ifrågasätts inte genom några oberoende fristående undersökningar, utan tas som den allena rådande sanningen. SP Fastigheter är involverade i uppdrag åt Fastighetskontoret Sundsvalls kommun. Samråden håller sig inte med sådan lyx som ordförande, sekreterare, protokoll mm och kan inte upplysa om vilka som närvarit, vad som sagts och vilka fakta som lagts fram. Dom har alltså i princip aldrig ägt rum!

Kommentar: Vad gäller samrådet så är det inte ett sammanträde med ordförande, sekreterare m fl utan ett bredare förfarande med ett i lag reglerat remissförfarande. Även möten kan förekomma men dessa ersätter normalt inte remissförfarandet. För att tydliggöra vem som sagt och tyckt vad, så är huvudlinjen att synpunkter lämnas till kommunen skriftligt och undertecknat av den som framför synpunkterna. Inkomna synpunkter sammanställs sedan i en samrådsredogörelse (efter utställning i ett utlåtande) där det framgår vilka synpunkter som inkommit samt vem som lämnat dem. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen sin syn på de inkomna synpunkterna och vilka åtgärder som eventuellt vidtas med anledning av remissvaren. Av denna anledning så är möten under planarbetet normalt inte protokollförda möten, dock för kommunen minnesanteckningar.

- Den beslutsfattare som uppfostrats till att skaffa sig en egen granskande uppfattning, fri från fastighetshajar, förbannade grannar och tvivelaktiga rapporter får därför en närmast oöverstiglig uppgift.
- Nej, bevara det unika "SanFrancisco" stuk som södermalm utgör till kommande generationer och gå inte i fällan som ändrar framtida förutsättningar till en opersonlig "kulturdräpare".

Boende i bostadsrättsföreningen Källan, Gäddan 22

- Vi är ett pensionerat par som avyttrade vårt hus hösten 2009. Vi hittade då denna lägenhet som ligger på Bergsgatan 19C våning 3. Lägenheten har vi tänkt oss behålla så länge som möjligt. Det är en lägenhet som passar utmärkt för äldre eftersom den har hiss, inglasad balkong och inga trösklar. Vi bestämde oss för lägenheten eftersom vi har en strålende morgon och förmiddagssol, vilket innebär ett ljust trevligt kök, sovrum och arbetsrum.

- Dessutom har vi en fin utsikt mot stan och hamnen. Man behöver inte använda persienner eftersom insyn saknas från andra.
- Skulle huset byggas enligt planering innebär det att allt solljus och all utsikt försvinner. Lägenheten skulle förlora sitt värde och bli mycket svårsåld. Vem vill se in i ett stort hyreshus. Ett stort avbräck för ett pensionärspar med låga pensioner.

Kommentar:

I en större kommun förekommer utbyggnader och nyexploateringar i tätortsområden. Fortsatt exploatering sker normalt inom attraktiva områden i större orter. Sådana åtgärder kan innebära att boende och verksamhetsutövare i befintlig bebyggelse måste godta förändringar och visst intrång i boendemiljön, såsom tex att kringliggande fastigheter drabbas av ökad insyn och skuggbildning. Toleransnivån ska med andra ord vara högre i vissa fall.

Kommunen har också under planarbetet till viss del ändrat utformningen av planen med hänsyn till omkringliggande fastigheter, bl a genom att våningsantalet på tillbyggnaderna sänkts inför utställningen samt att möjliggöra ett snedställt punkthus vilket ger bättre utsiktsmöjligheter samt möjliggör att undvika fasader direkt riktade mot grannhuset.

De studier som gjorts i planarbetet visar också, enligt kommunens bedömning, att ingen lägenhet blir av med allt dagsljus och inte heller all utsikt.

- Gångvägen mellan huset och parkeringsplatsen är inte bredare än en enfilig väg och endast avsedd för transporter av varor, sophämtning och hämtning/avlämnande av funktionshindrade. Vad händer om det börjar brinna i något av husen om de ligger så tätt? Tar sig räddningstjänsten mellan med sina stora bilar? Tryggheten blir mycket mindre.

Kommentar:

Utdrag ur Räddningstjänstens yttrande: BBR 5:72 Utformning beroende på avstånd mellan byggnader.

"Byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Kravet gäller inte om avståndet till byggnader på granntomten ändå blir minst 8,0 meter." Avståndet till byggnader på granntomterna är 9 meter västerut och 12 meter österut.

För att Räddningstjänsten skall kunna bistå vid utrymning erfordras körbara ytor/uppställningsplatser vilket motsvarar definitionen av en Räddningsväg, (fri höjd 4m, körbanebredd 3m, axeltrycksbärighet 100kN) För uppställningsplats tillkommer 1m bredd på vardera sidan för höjdfordonens stödben.

Vi hoppas verkligen att det inte blir något byggnadslov på detta tänkta byggplan, varken påbyggnad på befintliga hus eller något tolvvåningshus.

Boende i bostadsrättsföreningen Källan, Gäddan 22

- Jag vill på detta sätt överklaga de beslut som fattats och kommer att fattas med anledning av planerna på att bygga ett höghus mellan Bergsgatan och Albäcks-gatan.
- Vi bor på Bergsgatan 19 i en lägenhet i markplanet. Vår lägenhet har ljusinflöde från öster och väster. I öster har vi morgonsol. Med det tänkta höghusbygget kommer det naturliga ljusinflödet i öster till stor del att försvinna. Detta innebär att konstgjort ljus måste användas i denna del av lägenheten större delen av året. Förutom att boendemiljön kraftig försämras kommer även marknadsvärdet att minska.

Kommentar:

Se kommentarer ovan.

- Vid flera tillfällen har räddningstjänsten tvingats att göra insatser i vår fastighet. Då vår närmaste granne i dag är ett låghus har insatserna gått bra. Jag är övertygad om att räddningstjänsten inte kan göra en fullvärdig insats vid eventuell brand i vårt eller det tänkta höghuset då rörelseutrymmet mellan husen blir mycket begränsat.

Kommentar: Beträffande brandsäkerheten, se kommentar på yttrande ovan.

- Den mycket höga halt av luftföroreningar på Bergsgatan mellan Sidsjövägen och Parkgatan har uppmärksammats med artiklar i Sundsvalls press. Det planerade höghusbygget kommer att medföra ytterligare påfrestningar på den redan dåliga luften. 68 nya lägenheter innebär ungefär ytterligare lika många motorfordon i området. Dessutom kommer servicefordon av olika slag att ytterligare belasta miljön.

Kommentar: Beräkning av luftföroreningar har utförts av Per Hansson, Miljökontoret, och en översiktlig beräkning visar att miljökvalitetsnormen för partiklar och kvävedioxid inte överskrids.

- Vi motsätter oss att en byggnad av den tänkta storleken byggs på den nu tänkta platsen.

Boende i bostadsrättsföreningen Källan, Gäddan 22

Undertecknad är boende i höghuset, 7-8 våningar högt tillhörande brf Källan, blir det närmsta huset intill detta stora byggprojekt. Vi som bor i området anser att vår boendemiljö allvarligt kommer att försämrats om detta projekt realiseras. Hela vår östra sida som vetter mot den nya bron kommer att skymmas av detta stora byggkomplex. Utsikten kommer att störas oerhört förutom att det vackra solinsläppet på morgonen kommer att försvinna för de flesta. Det kommer att bli slagskugga på massor av hus i området.

Vi, 100 hushåll i vår brf, förutom säkert ett hundratal runt omkring området är allvarligt bekymrade hur Sundsvalls kommuns Stadsbyggnadskontor kan medverka till detta.

”Ett spännande projekt i ett bra läge” tycker vd Per Hägglov SP Fastigheter. För att finansiera bygget krävs många våningar och det kan man få genom att bygga skyskrapa, att utnyttja den egna tomtmarken maximalt. Krass ekonomi är således anledning till detta gigantiska höghus. Per Hägglov anser att detta bygge skulle göra ”ett fint avslut på allén nerifrån stan. När man står där idag ser man bara väldigt låga hus, det känns som att det saknas något helt enkelt” Vi som bor där har nog aldrig haft denna känsla.

Borde det inte vara mera befogat att bygga ett vackert höghus där utrymmet så medger.

Det borde rimligen finnas andra spännande projekt med bra läge som SP Fastigheter kan lägga sina pengar i. Borde inte Norra respektive Södra Kajen vara bättre plats för detta 12 våningars höga punkthus? Det skulle givetvis inte ge samma vinst för SP Fastigheter som att bygga på egen tomt, men för oss boende i området skulle det bli oerhört befriande att slippa ett stort monsterbygge som kommer att påverka vår boendemiljö för all framtid.

Dessutom kommer byggprocessen att upplevas som väldigt störande för omgivningen. Många äldre har valt att flytta in i detta område och de kan komma att påverkas negativt under anläggningstiden. I de flesta fall flyttar man in i ett färdigt lägenhetsområde, inte till en byggarbetsplats.

Att klämma in 64 lägenheter med kanske 180 personer på det begränsade område som nu planeras innebär inte en värdig utemiljö för dessa människor.

Parkeringsbehovet torde bli svårt att klara av med endast 2 parkeringsdäck i punkthuset.

Kommentar: Beträffande parkeringsbehovet, se planbeskrivning i utställningshandlingen.

I dag nyttjas Albäcksgatan till ytterlighet som allmän avgiftsfri p-plats, dels av de som arbetar i kvarteret och dels av alla de från Sundsvall som insett att man här uppe har gratis parkering hela dagen.

Höghuset kan säkert bli ett spännande byggtekniskt/arkitektoniskt mästerverk, men att få mästerverket nästan rätt i ansiktet betackar jag mig för. Att vi får ett värdigt avslut på Esplanaden med ett höghus är en klen tröst. Men det är säkert en klok investering av SP Fastigheter att bygga där.

Men det tröstar inte oss som bor i kvarteret och som tappar utsikten över havet, båtarna och så småningom den nya bron över fjärden. Med dessa dominerande byggnader så tätt inpå oss blir solförhållandena helt förändrande. Hela vår fasad kommer att påverkas negativt

Det positiva skulle vara att vi får ett fondmotiv som gör sig starkare mot Esplanaden med detta planerade 12-våningshus. Det kanske en stadsbyggare eller arkitekt uppskattar. Men inte vi som bor i brf Källan. Vi som bott i huset kanske 30-40 år vill ha kvar soluppgången på morgonkvisten, vi vill blicka ut mot hamninloppet och nu snart bron över Sundsvallsfjärden.

Vi vill inte se en skymmande koloss framför fönstret som hindrar siktlinjen österut. Och vi vill inte ha en påbyggnad av kontorshusen som kommer att fördärva utsikt och solinfall längre ner mot Bergsgatan.

Konstverk och byggnader får ibland människor att reagera på ett eller annat sätt. Turning Torso och andra spektakulära byggnadsverk påverkar oss på många sätt. Man kan bli både förvånad och imponerad. Men detta bygge tycker jag kan betraktas som ett övergrepp på oss som bor här. Man känner sig trängd och obehaglig till mods. Jag försöker att hitta något positivt med detta projekt. Men förgäves.

Jag vädjar till Sundsvalls Kommun, hitta ett bättre ställe åt SP Fastigheter att bygga detta Sundsvalls Turning Torso på.

Boende i bostadsrättsföreningen Källan, Gäddan 22

Det är med verklig bestörtning som jag läser artikeln i Sundsvalls Nyheter. Vi har naturligtvis tidigare fått information om planerna via vår styrelse i bostadsrättsföreningen.

Jag förstår att Per Hägglöf vill tjäna pengar på det planerade bygget. Att han helt förstör miljön för oss boende tar han självklart ingen hänsyn till. Husen kommer att ta bort utsikten och två parkeringsdäck kommer att ge oss en bullrigare miljö.

Jag hoppas verkligen att ni i byggnadsnämnden också tar hänsyn till oss boende och inte beviljar tillstånd till bygget.

BRF Källan

Vi refererar på alla punkter till vårt tidigare yttrande i december 2010 – dessa argument kvarstår – men utöver det tillför vi i detta yttrande:

Det handlar inte bara om skuggor och solinfall, utan även om allmänljus som blir påverkat

Den skugganalys som gjorts är beställd av SP-fastigheter. Borde inte en opartisk analys göras?

Kommentar:

Skuggstudier som gjorts bl a i detta planarbete anses vara opartiska eftersom det går att enkelt visa var och när en byggnad skuggar ett område.

Med tanke på den så omfattande förändringen av hela bebyggelsemiljön: Borde inte en helhetsanalys för hela området göras – inte bara som nu utgå från att optimera det ekonomiska utfallet för en enskild fastighetsägare?

Kommentar:

I planarbetet görs en helhetsbedömning av fastigheten, av området som fastigheten finns i, av stadsdelen som berörs samt av hela staden inklusive dess behov av nya bostäder och lämpligt läge för dessa. Bland annat används planer såsom kommunens Översiktsplan (ÖP) från 2005 och Stadsvisionen från 2007 som underlag för arbetet med detaljplanen. I ÖP och Stadsvision har helhetsanalyser och helhetsbedömningar gjorts.

Gatubredderna är felaktigt hanterade: 9 m är det mellan husfasaderna vid gångvägen. ”Gatan” det handlar om är ju för övrigt ingen riktig gata, utan en gång- och serviceväg. Dessutom är den 2,90 m bred. (9 m är det mellan husfasaderna). Erstagatans endast 6,2 meters bredd är i era kommentarer inte ens nämnd.

Kommentar:

Detta tydliggörs i utställningshandlingen.

Vi saknar konkret yttrande ang utrymmet för räddningsfordon vid t ex brand m m – från Räddningstjänsten. Kommer utrymme att finnas för stegbilar, skyliftar etc.? Finns risk för ”blåslampseffekt” mellan huskropparna pga det ringa avståndet 9 m

Kommentar:

Beträffande brandsäkerheten, se tidigare kommentar.

Vår känsla av att våra argument i tidigare yttrandet avfärdas på ett alltför lättvindigt sätt. På många av våra punkter hänvisas i kommentarerna till ”det fortsatta planarbetet/detaljplanarbetet”. (Exempel: solinfall, parkeringsbehov, känslan av inklämdhet, ”betydande miljöpåverkan”).

Kommentar:

Beklagar att det känns så. Här följer därför ett förtydligande angående hur planarbete går till och är tänkt. Det är till att börja med inte tänkt att alla svar ska finnas i starten av planarbetet. Planarbetet är i sig själv en skapande och prövande process. Många delar i en plan utvecklas under arbetets gång och kan alltså inte besvaras utförligt i tidiga skeden. Arbetet med en detaljplan ingår också i kommunens övergripande utvecklingsarbete varför mycket av det grundläggande arbetet och de tidiga övervägandena för en detaljplan görs i annat forum och med annan planering än detaljplanen.

Övriga:

Försvarsmakten

Försvarsmakten har följande att erinra om rubricerat ärende:

Tidigast när exakt tidpunkt för byggstart (tid för byggsamråd), position och höjd är fastställd och senast 4 veckor före byggnaderna når 20 meters höjd skall en flyghinderanmälan insändas av den sökande enligt Luftfartsförordningen § 25. Information finns att hämta på www.forsvarsmakten.se.

Avseende hindermarkering hänvisas till transportstyrelsens föreskrifter.

Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot planerad etablering. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance).

VIKTIGT: I vårt remiss-svar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter planeras att byggas, eller om de av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för Minimum Sector Altitude.

Kommentar: Berörd flygplats, Sundsvall Härnösand Airport, är kontaktad som berörd sakägare.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Kvarteret Gäddan 23
Södermalm, Sundsvalls kommun

UTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit utställt enligt PBL 5:23 (1987:10) under tiden 5 november – 30 november 2012.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Riksintressen

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att det inför utställningen har gjorts en utförligare redovisning av de riksintressen som berörs och hur dessa ska åtgärdas. Framförallt har riksintresse E14 lyfts fram samt riksintresset för kulturmiljö och hur den föreslagna detaljplanen kommer att påverka omkringliggande landskap.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna detaljplanen är kompletterad med planbestämmelser om hur Kv. Gäddan ska utformas med tyst eller ljuddämpande åtgärder. Detta ser Länsstyrelsen positivt på.

Planhandlingen nämner att det på 70-talet skedde en geoteknisk undersökning på planområdet samt att det finns information på plankartan om detta. Den informationen hänvisar i sin tur till att en kompletterande geoteknisk undersökning ska ske vid bygglovgivning men saknar en redogörelse om varför kommunen kräver ytterligare en sådan undersökning. Länsstyrelsen anser att geotekniken ska vara tillfredställande utredd i detaljplanen och att den i detta skede ska garantera markens lämplighet för bebyggelse.

Kommentar: Med en kompletterande geoteknisk undersökning avses en byggförberedande undersökning. Markens lämplighet för sitt ändamål anser kommunen redan är konstaterad i planarbetet. Av den anledningen är det också just en information och inte en bestämmelse.

Trafikverket

Buller

Man bör definiera i planbeskrivningen vad man anser med tyst respektive ljuddämpad sida, dvs. 45 dBA respektive 50 dBA. När de ekvivalenta nivåerna kommer att ligga så högt som över 60 dBA i vissa lägenheter anser Trafikverket att det är viktigt att dessa lägenheter får hälften av bostadsrummen med en tyst sida, dvs. högst Leq <45 dBA, Lmax <70 dBA, dvs. det räcker det inte med en ljuddämpad sida.

Planbestämmelserna bör kompletteras med krav på att klara bullerriktvärdena för inomhusnivåer; 30 dBA (ekvivalent) respektive 45 dBA (maxnivå).

Kommentar: Inomhusvärdena regleras i BBR – Boverkets byggregler. Värdena är ljudklass C vilket är just 30 dB(A) ekvivalent resp. 45 dB(A) maxvärde.

Kommunen anser att detaljplanens bestämmelser om buller är tillräckliga.

Luftfartsverket/Air Navigation services of Sweden

Har inget att erinra mot detaljplanen men vill dock påminna om att berörda flygplatser skall kontaktas då byggnadsverk över 20 m i höjd förekommer i planer.

Kommentar: Denna information finns i en upplysningsruta på detaljplane-kartan.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Inga synpunkter.

Koncernstaben

Förtätning är en grundprincip i stadsvisionen och en viktig faktor för hållbarhet i byggande. Det aktuella området, nära de mest centrala delarna av staden, bidrar till stadsvisionens uppdrag att bygga stadskärnan både större och tätare i syfte att ge plats för en blandning av boende, näringsverksamhet och rekreation.

Det centrala läget ger goda möjligheter för ett hållbart resande. Ett nytt resecentrum planeras vid järnvägsstationen och möjligheterna att på ett säkert sätt ta sig dit bör belysas i arbetet med detaljplanen.

Bergsgatan är idag en kraftig barriär mellan Södermalm och de centrala delarna av staden. Därför bör en studie göras för att komma till rätta med problemet.

Kommentar: En sådan studie bör ingå i det arbete som behöver göras i avvaktan på att järnvägen genom staden sänks. Kommunen behöver arbeta fram åtgärder för att minska barriäreffekterna av såväl järnvägen som av Bergsgatan/E14 i samarbete med Trafikverket.

Kultur&Fritid

I detaljplaneförslaget har hänsyn tagits till förvaltningens tidigare synpunkter avseende färre våningar och också infört en varsamhetsbestämmelse K₁ vid ändring, ny- eller tillbyggnad. Från förvaltningen anses vidare att det är bra att man i planförslaget trycker på de nuvarande byggnadernas värde arkitekturhistoriskt, kulturhistoriskt och som fondmotiv.

Förvaltningen ställer sig fortfarande tveksam till ett tolv våningar högt hus i området. Förvaltningen instämmer i länsstyrelsens synpunkt att de befintliga byggnaderna bör tillmätas största möjliga hänsyn och varsamhet

vid tillbyggnaden så viktiga egenskaper hos dessa vägs in vid utförandet. Vidare finns betänkligheter kring de små ytor för rekreation och lekytor som planen visar. Här anser förvaltningen att man inte tagit tillräcklig hänsyn till familjers och barns behov av nära utemiljöer att vistas i.

Kommentar: *Gården bedöms bli tillräckligt stor för att de boende ska kunna vistas ute. Här finns plats för sittplatser, lekredskap, cykelparkering och grönska. Beträffande större ytor för rekreation så hänvisas till Östra parken och Fridhemsparken.*

Miljöförvaltningen

Buller

Miljökontoret tycker att det är bra med planbestämmelse för att säkerställa bullernivåerna vid byggnaden men för bostäderna saknas riktvärde eller hänvisning till riktvärden.

Kommentar: *Inomhusvärdena regleras i BBR (se kommentar under Trafikverket ovan).*

Solförhållanden

I den kompletterande solstudien visas att alla lägenheter, nya och befintliga, har solljus någon gång under dygnet, vilket är nödvändigt.

Luftföroreningar

Trots att beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid inte överskrids är det positivt att byggnaden närmast Bergsgatan endast planläggs för kontor.

Markföroreningar

Det finns en risk att markundersökningarna inte blir av eftersom det inte tydligt framgår att sådana ska göras. I planbestämmelserna står det om avhjälpande av markföroreningar. Om man inför bygglovgivningen anser att historiken inte visar att några föroreningar finns och att Miljökontorets yttrande om att det kan finnas PAH, olja och andra föroreningar m.m. inte läses, är det lätt att dra slutsatsen att några undersökningar inte behöver göras. Miljökontoret skrev också i yttrandet i programskedet att vi ansåg att markföroreningsfrågan skulle utredas i detaljplaneskedet.

Möjligen kan man ändra texten i planbestämmelserna och skriva in att: Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän miljötekniska markundersökningar utförts och markföroreningar har avhjälpats enligt ändamålen i denna detaljplan.

Alternativet är att skriva in en text i Upplysningsrutan:

Miljötekniska markundersökningar

Innan bygglov beviljas ska en kompletterande miljöteknisk markundersökning utföras.

***Kommentar:** I termen "avhjälpts" anses alla de åtgärder inrymmas, vilka behövs för att marken skall ha den kvalitet ur föroreningssynpunkt som behövs för att den ska vara lämplig för sitt ändamål. Texten om en kompletterande miljöteknisk markundersökning innan bygglov finns ändå med i upplysningsrutan på plankartan.*

Miljöanpassad teknik

I programsamrådet och i samrådet skrev Miljökontoret i sitt yttrande att ett kretsloppsanpassat byggnadssätt bör tillämpas. Där ingår val av bra byggmaterial, mycket god isolering, gärna kompletterande energiteknik som solvärme mm. Kommunen kan i exploateringsavtal begära att ett miljöprogram upprättas som beskriver detta. I miljöprogram kan också generella krav på armaturer och vitvaror som minskar energiförbrukningen ingå.

***Kommentar:** Inget exploateringsavtal kommer att upprättas med anledning av detaljplanen.*

Dagvatten

Miljökontoret tycker att dagvattenfrågan beaktats i och med att planen lyfter fram en punkt där risk för höga flöden kan uppstå och att planen föreslår fördröjning av dagvatten.

MittSverige Vatten AB

Inga synpunkter utöver de som Lotta Johansson framförde i tidigare remissyttrande.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

Företag:

LRF:s kommungrupp

Inga synpunkter.

Privatpersoner:

Agneta och Dennis Lindström

Vi motsätter oss bestämt höghuset, planförslaget Kvarteret Gäddan 23 av följande orsaker:

Minimalt allmänljus och solinsläpp mot fasad öst

Resultatet av Er skuggstudie anser vi inte är helt sanningsenlig. Vi boende i lägenhet, Bergsgatan 19 D vet förstås hur sol- och dagsljus förhåller sig året om mot fasad öst. Höghuset kommer under vinter- och vårmånaderna att skymma ljuset avsevärt och därmed skugga fasaden redan från morgon. Det är endast då solen står som högst som vi får solinsläpp i våra lägenheter, den solstrimman som är guld värd, vill vi behålla! Senare delen av eftermiddagen kommer solljuset till västra fasaden.

Höghusets skuggning mot fasad öst gör att vår lägenhet m fl lgh kommer att bli mörkerbelagda alla dagar året om, alltså inte bara en del av dagen.

Kommentar: Skuggningen kommer att öka på den östra sidan. Dock kommer solen fortfarande nå ner när den står som högst.

Oacceptabel insyn

Vår lägenhet m fl lägenheter har FYRA fönster (kök, sovrum, arbetsrum och badrum) mot öster, dvs mot det tilltänkta höghuset. Endast ETT fönster (vardagsrum) är mot väster. Detta betyder att vi får insyn i de rum som vi vistas mest i. Vi tvingas att dra ned rullgardiner, persienner eller dra för gardiner för att undvika besvärande insyn, vilket också kommer att resultera i mörka lägenheter. Ljusinsläpp är i allra högsta grad viktigt för ett trivsamt boende och inte minst för hälsan. Vi vill inte återgå till grott stadiet!

Kommentar: I en större kommun förekommer utbyggnader och nyexploateringar i tätortsområden. Fortsatt exploatering sker normalt inom attraktiva områden i större orter. Sådana åtgärder kan innebära att boende och verksamhetsutövare i befintlig bebyggelse måste godta förändringar och visst intrång i boendemiljön, såsom tex att kringliggande fastigheter drabbas av ökad insyn och skuggbildning. Toleransnivån ska med andra ord vara högre i vissa fall.

Tilltagande buller och trafikflöde

Enligt Er bullerutredning kommer det att krävas bullerdämpande åtgärder i det nya höghuset i fasaden. Alla lägenheter i det nya huset föreslås att få en tyst sida. Får även vi i vårt hus (Brf Källan) bullerdämpande åtgärder, t ex en tyst sida mot öster??

Kommentar: Riktlinjerna för buller är olika för befintlig bebyggelse och ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse åtgärdas normalt inte i samband med nybyggen i närheten, utan hanteras separat i samband med åtgärder längs en bullerstörd gata.

Dessutom kommer det under byggtiden att vara en väldigt störande byggarbetsplats för boende i omgivningen. Trafikflödena till och från fastigheterna kommer också att påverka framkomligheten och upplevas störande. Redan nu har vi högt trafikljud från Bergsgatan/E14 pga en mycket intensiv, tät och tung trafik, långtradare i fjärrtrafik, transporter med farligt gods etc vilket också redan idag påverkar ljudnivå, luftkvalité, framkomlighet och säkerhet.

Kommentar: Ofrånkomligen så blir det störningar under byggtiden. Dock finns det möjlighet att lägga krav på byggherren att i möjligaste mån åtgärda störningar under byggtiden, tex rörande vilken tid på dygnet viss åtgärder utförs. Dessa krav ställs dock inte i detaljplanen utan i byggskedet.

Förlorad utsikt

Höghuset kommer att hindra siktlinjen österut väsentligt. Vi kommer inte längre att få njuta av soluppgången som är så värdefull!

Kommentar: Detaljplanen har utformats för att ge möjlighet att ta viss hänsyn till utsiktsfrågan.

Faktorerna; minimalt sol- och ljusinsläpp, skuggad husfasad i öst hela fm som resulterar i mörka lägenheter året om, besvärande insyn i de rum vi vistas mest i och därtill förlorad utsikt, speciellt soluppgången på morgonen, ökad bullernivå och trafikflöden gör att vi inte kan bo kvar i lägenheten.

***Kommentar:** Se kommentarer ovan.*

Negativ förtätning av stadsområdet

Slutligen håller vi inte med om att höghuset skulle göra ett fint avslut på allén sett nerifrån stan. Det kommer snarare att bli en avsevärt dominerande, konstig och främmande kontrast mot Södermalms blandade låga äldre byggnader och de karaktäristiska träbyggnaderna från slutet av 1800-talet. Enligt Kultur & Fritidsförvaltningen är de husen kulturhistoriskt mycket värdefulla .

***Kommentar:** Vi noterar er uppfattning i frågan angående punkthuset. Vad gäller träbyggnaderna så har en varsamhetsbestämmelse införts i detaljplanen för att ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse.*

Detta s k "höghusmonster" kommer att påverka vår boendemiljö så pass mycket att vi blir tvingade att flytta. Vi kommer också med all säkerhet förlora ekonomiskt i samband med försäljning av vår lägenhet eftersom marknadsvärdet kommer att minska avsevärt, det blir mycket svårsålt.

Vi kan inte se något positivt i detta planerade höghusbygge. Ta Ert förnuft till fånga och bevilja inte bygget, lyssna på oss MEDBORGARE och inte en enskild fastighetsägare!

Bert och Monica Flodén

Kan inte se att några av dom kommentarer som vi tidigare lämnat har fått någon som helst respons i det förslag som utställts. För vår del innebär det att insynen från höghuset tillsammans med tidigare lämnade synpunkter kraftigt försämrar boendemiljön. Att vistas i trädgården går bort direkt. Det i sin tur gör att värdet på fastigheten i förhållande till dagens läge, vid en försäljning, kommer att sjunka kraftigt. Att negligera vår situation upplever vi som en flagrant förolämpning.

***Kommentar:** I en större kommun förekommer utbyggnader och nyexploateringar i tätortsområden. Fortsatt exploatering sker normalt inom attraktiva områden i större orter. Sådana åtgärder kan innebära att boende och verksamhetsutövare i befintlig bebyggelse måste godta förändringar och visst intrång i boendemiljön, såsom tex att kringliggande fastigheter drabbas av ökad insyn och skuggbildning. Toleransnivån ska med andra ord vara högre i vissa fall.*

Detaljplanen har också efter samrådet ändrats genom att byggnadshöjden på påbyggnadsdelen har sänkts en våning mot öster.

Åke Nordlund

Undertecknad boende i höghuset brf Källan våning 8 har tidigare klagat på tidigare detaljplan för kv. Gäddan 23 och har i stort sett samma invändningar i den nu aktuella. Sammanfattningsvis kommer vi att förlora utsikten mot nya bron, det vackra solinsläppet på morgonen och det kommer bli slagskugga på massor av hus i området. Att tillföra 64 bostadslägenheter i dessa tätbebyggda kvarter är synnerligen olämpligt. Trafikmiljön i området är redan nu ansträngd och ytterligare tillskott av boende kommer allvarligt att försämra situationen. Det är branta och svårforcerade sluttningar som är svåra för spec. äldre att hantera.

***Kommentar:** I en större kommun förekommer utbyggnader och nyexploateringar i tätortsområden. Fortsatt exploatering sker normalt inom attraktiva områden i större orter. Sådana åtgärder kan innebära att boende och verksamhetsutövare i befintlig bebyggelse måste godta förändringar och visst intrång i boendemiljön, såsom tex att kringliggande fastigheter drabbas av ökad insyn och skuggbildning. Toleransnivån ska med andra ord vara högre i vissa fall. I planarbetet har vi också konstaterat att alla lägenheter har sol någon gång under dygnet, detta gäller både i de nya och de befintliga husen.*

Det kan knappast heller vara lämpligt för det planerade 12 våningskomplexet att bli skymd av vår 8- våningslänga och inte kunna få åtnjuta aftonsol i någon större utsträckning. Husen kommer alltså att ömsesidigt att skymma varandra.

Att forma höghuset snedställt tycker jag inte förbättrar känslan om ett för trångt utrymme mellan huskropparna även om siktförhållandet skulle förbättras för boende i den södra delen vår huskropp Källan.

Jag tror att många som bott sedan brf Källans tillblivelse 1974 kommer att känna otrivsamt och obehag med att bli förbyggd och kommer att flytta när de nya kontorsbyggnaderna och höghuset växer upp. För att inte tala om de störningsmoment som kommer att bli när byggprocessen kommer i gång.

Skälet att bygga förutom krasst ekonomiskt att fondmotivet för Esplanaden skulle bli tydligt uttalat tycker jag väger väldigt lätt mot de enorma nackdelar det medför för oss boende i grannskapet och jag motsätter mig därför kraftigt att detta bygge kommer till stånd.

***Kommentar:** Det främsta skälet att bygga i de centrala delarna av Sundsvall är att förtäta staden, att på sikt därigenom bland annat minska behovet av bilresor, öka den sociala tillgängligheten i staden samt öka kundunderlaget för butiker och annan service i de centrala delarna av staden.*

Stig Olof Olsson

Som Fastighetsägare av fastigheten Hästen 3 och Äldermannen 6 vill vi komplettera vår överklagande gällande denna plan ändring.

Med följande:

Den ena av våra fastigheter är från 1894 den andra från 1987. Mindre fastigheter 2 våningar, fasader trä. Mellan dessa vill man med plan förslaget klämma in en byggnad liknande Utsiktstornet på norra berget. Ca 40 meter högt, fullt synligt från Bilbolaget vid E 14 österut.

Vår vädjan är att man även från kommunen tar in yttrande från en sakkunnig arkitekt som får yttra sig om områdets estetiska och arkitektoniska utformning, enligt plan förslaget.

Det måste kännas rätt när det gäller ett uppförande av en pelare i centrala delar av vår stad.

Kommentar: Kommunen anser att frågan rörande estetik och arkitektonisk utformning redan prövats tillräckligt av sakkunniga såväl på kommunen, arkitektföretag samt länsstyrelsen.

BRF Källan genom ordf. Tommy Teir

Brf Källan har vid två tillfällen tidigare (Program samt Samråd) till er inkommit med yttranden beträffande de föreslagna byggplanerna. (Se bilagorna 1 resp 2). När nu processen gått in i faser utställning vill vi ännu en gång framföra våra synpunkter: Vi refererar på alla punkter till dessa våra tidigare yttranden - samtliga dessa argument kvarstår, och kompletteras med nedanstående:

I det underlag som finns att tillgå står: "SP Fastigheter beräknar att anlägga 55 st nya parkeringsplatser i de nya husen". Samtidigt kommer ca 30st parkeringsplatser att försvinna, detta medför att endast 25 nya parkeringsplatser tillförs. SP-fastigheter kommer dock, enligt deras kommentar, att erbjuda hyresgäster möjlighet till parkering på andra ytor de redan disponerar, dock inte på södra sidan om Bergsgatan. I sin tur medför detta att ett antal ytterligare gående passerar över Bergsgatan med fordon som måste stanna vid befintliga övergångsställen. Detta kommer i sin tur att öka bilavgasutsläpp i avsevärd mängd.

Vid 64 nya lägenheter med 2-4 boende i varje lägenhet kommer för gående över Bergsgatan minst 70-80 nya bilstopp att ske minst två gånger per dag. Kommer att öka inte bara koloxidutsläppet avsevärt. Vi har tillräckligt dålig luft i Sundsvall som det är för närvarande. Vi anser att en särskild miljökonsekvensbeskrivning över området måste tas fram. Vi anser att miljöproblemet med t ex avgaser p g a ökad trafik i området tonas ned i Detalj planen.

Kommentar: Kommunen har gjort beräkningar av luftkvaliteten längs Bergsgatan mfl. Se planbeskrivningen. Bedömningen av den nya exploateringen är att tillskottet till dagens trafik inklusive gångtrafiken i området är marginellt och att det därigenom inte heller påverkar luftkvaliteten i området påtagligt.

Vår bostadsrättsförening heter väl inte Källan utan orsak. Vi vet att någonstans under vår fastighet finns en vattenåder som ställer till problem. Vatten tränger upp i fastigheten och förorsakar kostnader. En nybyggnad på Gäddan 23 som ligger så nära får inte försämra våra nuvarande vattenproblem i fastigheten.

Kommentar: Det ligger i ansvaret för den som bygger i ett område att tillse att skador på omgivning och omgivande hus inte uppkommer på grund av bygget.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

- **Agneta och Dennis Lindström**, Bergsgatan 19D, 852 36 Sundsvall
- **Bert och Monica Flodén**, Erstagatan 5, 852 35 Sundsvall
- **Åke Nordlund**, Bergsgatan 19C, 852 36 Sundsvall
- **ProjektLedning Bygg AB, Stig-Olof Olsson**, Esplanaden 28, 852 36 Sundsvall
- **BFR Källan/ordf. Tommy Teir**, Bergsgatan 19 D, 852 36 Sundsvall

Detaljplan för
kv Gäddan 23
Södermalm, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Länstrafiken, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, 851 87 SUNDSVALL
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL
Luftfartsverket, Produkter & Tjänster, Göran Johansson, 601 79 Norrköping
Försvarsmakten, HKV, Prod.infra, Cecilia Häckner, Lidingövägen 24,
107 85 Stockholm
Transportstyrelsen, Luftfartsavdelningen, 601 73 Norrköping

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Service- och teknikförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- GIS- och kartavdelning
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
- strategisk planering
MittSverige Vatten AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 Sundsvall

Samråd om detaljplan för Kv Gäddan 23, Södermalm, Sundsvalls kommun

ALLMÄNT

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft 2 maj 2011 och plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för ärenden som har påbörjats före 2 maj 2011. Då detaljplanearbetet inleddes före 2 maj 2011 görs hänvisningar i yttrandet därför till den numer upphävda plan- och bygglagen 1987:10.

YTTRANDE

Hälsa och säkerhet

Buller

Av detaljplanen och bullerutredningen framgår det att relevanta riktvärden enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kommer att innehållas, förutom mot fasaden mot Bergsgatan på det norra huset samt på de högsta våningarna i punkthuset. Det kommer att krävas bullerdämpande åtgärder i fasaden för att de högsta våningarna i punkthuset ska få en icke bullerstörd miljö. I planbeskrivningen bör det framgå vilka riktvärden som ska uppfyllas och vilka bullerdämpande åtgärder som kommer att vidtas. I planbeskrivningen görs bedömningen att alla lägenheter i de nya husen ska få en tyst sida. Detta framgår dock ej på ett tillräckligt sätt i detaljplanen eller i den utförda bullerutredningen.

Säkerhet och farligt gods

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg E14 som är en rekommenderad transportväg för farligt gods. I programsamrådet påtalade Länsstyrelsen och Trafikverket att en riskanalys med förslag på åtgärder bör utföras med tanke på närheten till farligts gods led. Det finns i dagsläget ingen riskanalys eller redogörelse för riskhänsyn med i handlingen utan man hänvisar till ett samråd med räddningstjänsten utan närmare förklaring. Länsstyrelsen kan mot denna bakgrund inte göra en bedömning av risker för hälsa och säkerhet. Till kommande skede är det nödvändigt att dessa frågor utförligt beskrivs, inklusive förslag på riskreducerande åtgärder.

Detaljplanen medger en byggnadshöjd på 12 våningar. Det bör därför framgå av detaljplanen hur möjligheten till räddningsinsatser i byggnaden säkerställs.

Geotekniska frågor

Planbeskrivningen anger att geotekniska undersökningar genomfördes på 70-talet, däremot framgår inte vilket resultat dessa undersökningar gav. De geotekniska förhållandena bör därför beskrivas på ett tydligare sätt i kommande handlingar. Planhandlingen anger vidare att en kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras i samband med bygglovprövningen. Länsstyrelsen anser att de geotekniska frågorna ska vara utredda innan detaljplanen kan antas. Detaljplanen styr markanvändningen inom planområdet och därför bör förutsättningarna för grundläggning vara klargjorda redan innan detaljplanen antas.

Luftkvalitet

Kommunen hänvisar i planhandlingen till en översiktlig beräkning av luftkvaliteten som visar att miljökvalitetsnormen för partiklar och kväveoxid inte överskrids. Planhandlingen bör redovisa vilka nivåer som beräkningarna visat samt beskriva de nivåer som miljökvalitetsnormen anger.

Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till väg E14 som är av riksintresse för kommunikationer. Se vidare avsnittet säkerhet och farligt gods ovan.

Planområdet är också beläget mellan två områden av riksintresse för kulturmiljövård. Kommunen anger att detaljplanens föreslagna byggnader ej kommer att påverka riksintresset mot bakgrund av de byggnader som redan finns i området. Länsstyrelsen önskar att kommunen motiverar detta ställningstagande på ett tydligare sätt.

Länsstyrelsen anser att uppförandet av detta nya tolvvåningshus ofrånkomligen kommer att påverka upplevelsen av riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att en så stor byggnadsvolym kan bli dominerande i stadsbilden och bryta mot dagens siluett. En analys av hur byggnaden påverkar stadsbilden och stadens siluett är därför viktigt att komplettera planhandlingarna med.

Länsstyrelsen övriga synpunkter från programsamrådet bör utvecklas till kommande skede, med bedömning om det kan finnas egenskaper i de befintliga byggnaderna som är viktiga att ta tillvara vid en påbyggnad.

För luftfartsfrågor hänvisas till yttrande från Trafikverket.

Övrigt

I planbeskrivningen anges att parkering i första hand ska ske inom fastigheten i form av parkeringsdäck under punkthuset samt att detta regleras genom bestämmelse. Plankartan saknar såvitt länsstyrelsen kan uttyda bestämmelse om parkeringsdäck under punkthuset. Det bör också framgå i planbeskrivningen antalet parkeringsplatser som planeras och om detta överensstämmer med kommunens parkeringsnorm.

ÄRENDE

Stadsbyggnadskontoret i Sundsvalls kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Gäddan 23. Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra bostäder och kontor samt att öka våningsantalet i förhållande till den byggrätt som nu finns i gällande detaljplan. Förslaget rymmer ca 60 nya lägenheter fördelade i påbyggnad av befintliga kontorshus samt ett högre punkthus med 12 våningar i områdets södra del.

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (1987:10) Länsstyrelsen har beretts tillfälle att yttra sig över planförslaget.

Beslut i ärendet har fattats av avdelningschef, Näringsliv och samhällsbyggnad, Eva Carron efter föredragning av planhandläggare Magnus Agnemo. I beredningen av ärendet har även deltagit kulturmiljöhandläggare Johanna Ulvsdotter, miljöhandläggare Mattias Entall, miljöhandläggare Maria Vamling samt kris- och beredskapshandläggare Anna Berglund,

Eva Carron

Magnus Agnemo
0611-349289
magnus.agnemo@lansstyrelsen.se

Kopia till:
Trafikverket Region Mitt



2012-11-26

Dnr. 402-7744-12
Ert Dnr. SBN-2010-00311

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
851 85 Sundsvall



Granskning av detaljplan för Kv. Gäddan 23, Sundsvalls kommun

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att det inför utställningen har gjorts en utförligare redovisning av de riksintressen som berörs och hur dessa ska åtgärdas. Framförallt har riksintresse E14 lyfts fram samt riksintresset för kulturmiljö och hur den föreslagna detaljplanen kommer att påverka omkringliggande landskap.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna detaljplanen är kompletterad med planbestämmelser om hur Kv. Gäddan ska utformas med tyst eller ljuddämpande åtgärder. Detta ser Länsstyrelsen positivt på.

Planhandlingen nämner att det på 70-talet skedde en geoteknisk undersökning på planområdet samt att det finns information på plankartan om detta. Den informationen hänvisar i sin tur till att en kompletterande geoteknisk undersökning ska ske vid bygglovgivningen men saknar en redogörelse om varför kommunen kräver ytterligare en sådan undersökning. Länsstyrelsen anser att geotekniken ska vara tillfredställande utredd i detaljplanen och att den i detta skede ska garantera markens lämplighet för bebyggelse.

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag till detaljplan för Kv. Gäddan med syfte att möjliggöra bostäder och kontor. Detaljplanen föreslår 60 nya lägenheter fördelade i påbyggnad av befintliga kontorshus samt ett högre punkthus med tolv våningar i planområdets södra del. Länsstyrelsen har fått detaljplanen för yttrande.

2012-11-26

Dnr. 402-7744-12
Ert Dnr. SBN-2010-00311

I ärendet har Mattias Entall, miljöskyddshandläggare; Leyla Nyman, kulturmiljöhandläggare; Martin Neldén, beredskapshandläggare deltagit.



Nina Loberg



Valter Perselli
Enheten för samhällsplanering
Telefon 0611-34 90 62
valter.perselli@lansstyrelsen.se

Kopia:

Deltagande:

Mattias Entall, Enheten för Miljöskydd

Martin Neldén, Förvaltningsenheten

Leyla Nyman, Enheten för Kultur och Velfärd

FASTIGHETSFÖRTECKNING FF-12-2

Reviderad 2012-01-10
 2012-09-27

Fastighetsförteckning till en 2012-09-25 på stadsbyggnadskontoret upprättad
detaljplan för kv Gäddan 23, Södermalm, Sundsvalls kommun

Avdelning A Fastigheter:

Fastighet:

Ägare och adress:

Inom planområdet

GÄDDAN 23

SP FASTIGHETER I SUNDSVALL AB
ERSTAGATAN 4
852 35 SUNDSVALL**Utom planområdet**

BLADET 2

DRAKSTADEN FÖRVALTNING AB
REGELEMENTSVÄGEN 17
852 38 SUNDSVALL

BLADET 8

EKMAN, PATRIK
BLADGRÄND 8
852 36 SUNDSVALL

BLADET 9

FLODÉN, BERT
ERSTAGATAN 5
852 35 SUNDSVALL

BLADET 9

FLODÉN, MONIKA
ERSTAGATAN 5
852 35 SUNDSVALL

BLADET 11

TOTALFÖRVALTNING I NORRLAND AB
INDUSTRIGATAN 26
856 33 SUNDSVALL

BLADET 12

FASTIGHETS AB SPINETTEN
KUNGSVÄGEN 5
856 40 SUNDSVALL

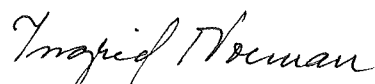
BLADET 15	MITTHEM AB BOX 90 851 02 SUNDSVALL
BLADET 16	MITTHEM AB BOX 90 851 02 SUNDSVALL
DEBET 13	FÖR FOLKETS HUS OCH PARK I SUNDSVALL BOX 746 851 21 SUNDSVALL
GÄDDAN 22	BRF KÄLLAN BOX 795/CASTOR/ 851 22 SUNDSVALL
HÄSTEN 3	PLB FASTIGHETER SUNDSVALL HB ESPLANADEN 28 852 36 SUNDSVALL
HÄSTEN 4	FACULTA FASTIGHETER AB GUDMUNDSBYVÄGEN 55 861 91 TIMRÅ
HÄSTEN 5	NZ FASTIGHET AB C/O GUNNO ZETTERKVIST SLIPGATAN 32 856 34 SUNDSVALL
HÄSTEN 9	LUNDGREN, LINNÉA CHRISTIN HELLBERGSGATAN 36 856 31 SUNDSVALL
HÄSTEN 10	FASTIGHETS AB SPINETTEN KUNGSVÄGEN 5 856 40 SUNDSVALL
HÄSTEN 11	EFFATI, HABIBOLLAH FREDSGATAN 21 852 35 SUNDSVALL
HÄSTEN 11	FARAHNAK, MITRA FREDSGATAN 21 852 35 SUNDSVALL
HÄSTEN 12	SÖDERLUND, CARL-GUSTAV FREDSGATAN 23 A 852 35 SUNDSVALL
HÄSTEN 12	SÖDERLUND, ULRIKA FREDSGATAN 23 A 852 35 SUNDSVALL
HÄSTEN 13	DRAKSTADEN FÖRVALTNING AB REGELEMENTSVÄGEN 17 852 38 SUNDSVALL
STENSTADEN 1:1	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSÄVD 851 85 SUNDSVALL

SÖDERMALM 1:40	SCHRÖDTER,ERNST (lagfart beviljad år 1947) Adressuppgifter saknas
SÖDERMALM 1:65	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSABD 851 85 SUNDSVALL
ÄLDERMANNEN 3	LINDSTRAND,JAN ERIK BERGEVÄGEN 6 855 90 SUNDSVALL
ÄLDERMANNEN 6	PLB PROJEKTLEDNING BYGG AB ESPLANADEN 28 852 36 SUNDSVALL
ÄPPLET 3	LARSSON,JAN EDVARD ALBÄCKSGATAN 11 A LGH 1101 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 7	SVENSSON,BIRGITTA MARGONA NEPTUNIGATAN 10 A LGH 1101 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 7	SVENSSON,JAN ULF NEPTUNIGATAN 10 A LGH 1101 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 9	ERIKSSON,YVONNE EVA MIA ALBÄCKSGATAN 13 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 10	NORDENSSON,ANNA KERSTIN LUCIA NEPTUNIGATAN 12 LGH 1001 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 10	NORDENSSON,LEIF TOMMY NEPTUNIGATAN 12 LGH 1001 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 11	BARK,GUNNEL CHRISTINA NEPTUNIGATAN 14 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 11	BARK,HANS ÅKE NEPTUNIGATAN 14 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 12	EJERÅS,BERT URBAN FRIDHEMSGATAN 4 LGH 1001 852 38 SUNDSVALL
ÄPPLET 12	EJERÅS,LISELOTT FRIDHEMSGATAN 4 LGH 1001 852 38 SUNDSVALL
ÄPPLET 13	ÅBERG,PIERRE OLOV ERSTAGATAN 7 LGH 1001 852 35 SUNDSVALL
ÄPPLET 14	ÅBERG,PIERRE OLOV ERSTAGATAN 7 LGH 1001 852 35 SUNDSVALL

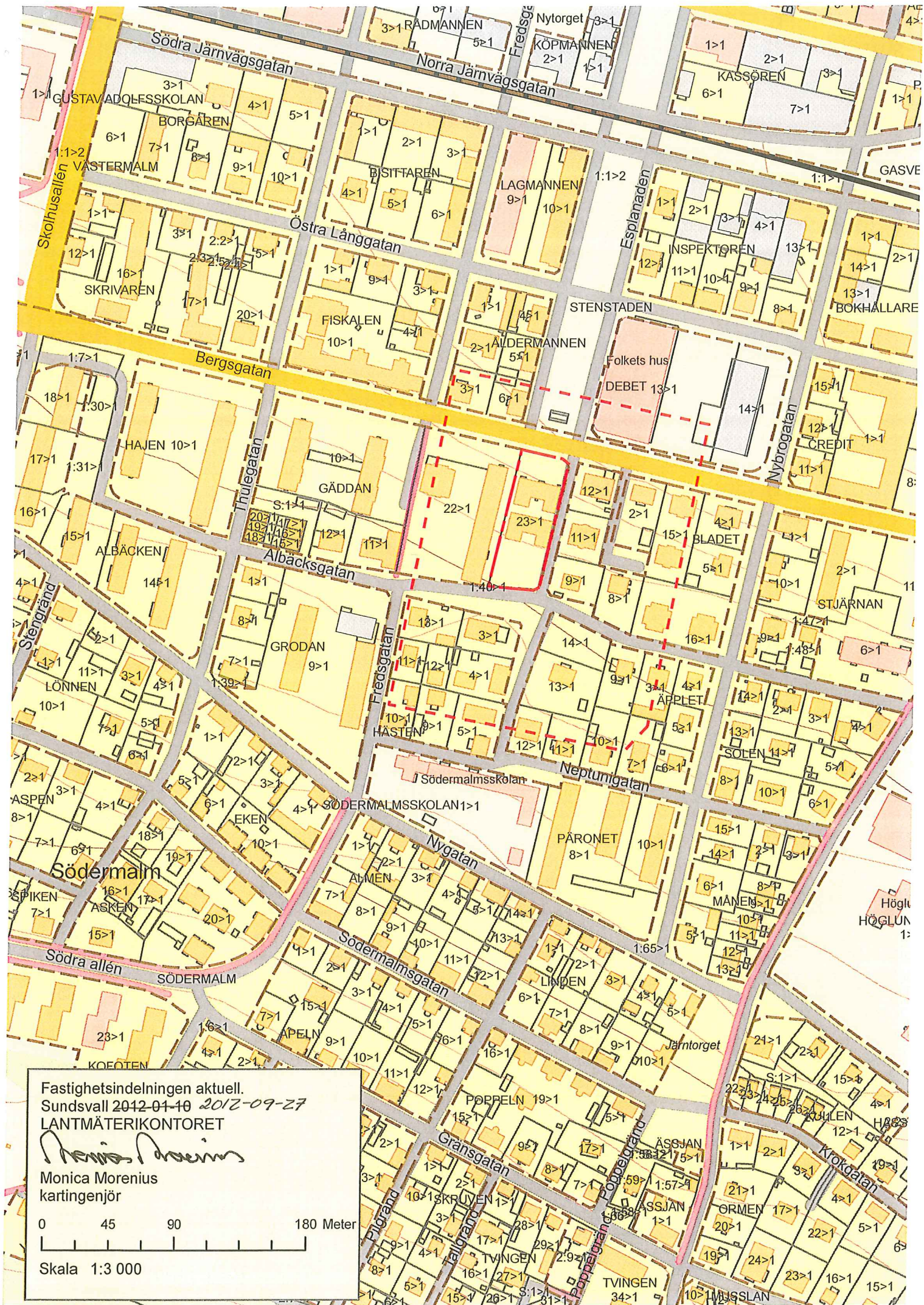
Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Inga belastande rättigheter förekommer inom planområdet.

LANTMÄTERIKONTORET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingrid Norman', written in a cursive style.

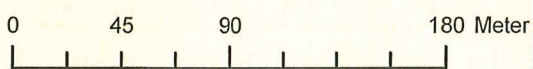
Ingrid Norman
kartingenjör



Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2012-01-10 2012-09-27
LANTMÄTERIKONTORET

Monica Morenius

Monica Morenius
kartingenjör



Skala 1:3 000