

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2024-06-24

Paragrafer

§§ 147-151, §§ 153-162

Justeringsdatum

2024-06-27

Datum då anslaget sätts upp

2024-06-29

Datum då anslaget tas ned

2024-07-23

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2024-06-29 till och med 2024-07-22

Förvaringsplats för protokollet

Kommunstyrelsekontoret

Kontakt

Kommunfullmäktige, kommunstyrelsen@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll kommunfullmäktige 2024-06-24 §§ 147-151, §§ 153-162](#)

Överklaga ett beslut

[Läs mer om hur du överklagar ett beslut](#)

§ 160 Detaljplan för bostäder och centrum i Njurundabommen, beslut om antagande

(KS-2022-01122-3)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

**att anta detaljplan enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen
(2010:900).**

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för Njurunda prästbol 1:19 m.fl., beläget i centrala Njurundabommen. Planen syftar till att stärka Njurundabommens centrumkärna enligt målsättning i planprogram för Njurundabommens centrum. Planförslaget möjliggör bostäder i form av flerbostadshus och centrumändamål i bottenvåning. Placering och utformning av byggnad stärker upp gaturummet mot Njurundavägen. Planen syftar även till att säkerställa en lämplig yta med sol för bostädernas gemensamma utemiljö.

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd under tiden 10 maj – 31 maj 2021 och granskning under perioden 19 jan – 3 feb 2023. Planförslaget har då varit tillgängligt via kommunens hemsida. Totalt inkom 16 synpunkter under samråd och 17 under granskning. Inkomna synpunkter har besvarats i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande. En underrättelse om granskningsutlåtande har skickats ut till de som inte bedömts ha fått sina synpunkter tillgodosedda. Underrättelse har också anslagits på kommunens anslagstavla.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2024-06-10 § 169
- Protokollsutdrag kommunstyrelsens plan- och utvecklingsutskott 2024-05-21 § 48
- Kommunstyrelsekontorets tjänsteskrivelse - KS-2022-01122-3
- Plankarta antagande Njurunda prästbol 1:19 mfl
- Planbeskrivning antagande Njurunda prästbol 1:19 mfl
- Bilaga 1 - PM Geoteknik
- Bilaga 2 - MUR Geoteknik

- Bilaga 3 - Trafikbullerutredning
 - Bilaga 4 - Dagvattenutredning
 - Bilaga 5 - Historisk beskrivning
 - Bilaga 6 - Miljöteknisk markundersökning
 - Bilaga 7 - Kompletterande miljöteknisk markundersökning
 - Bilaga 8 - Kompletterande markundersökningar och bedömning av åtgärdsförslag
 - Bilaga 9 - Lämplighetsbedömning med avseende på markföroreningar
 - Bilaga 10 - Beslut om strategisk miljöbedömning
- — — —

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN: JAN ERIK IVERSEN
TID: 2024-06-24 19:18:53 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ARIANNE SUNDMAN
TID: 2024-06-24 19:50:34 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Jan Åke Lahti
TID: 2024-06-24 22:31:48 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation





Detaljplan för

Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107

Flerbostadshus i Njurundabommen
Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 16 april 2024

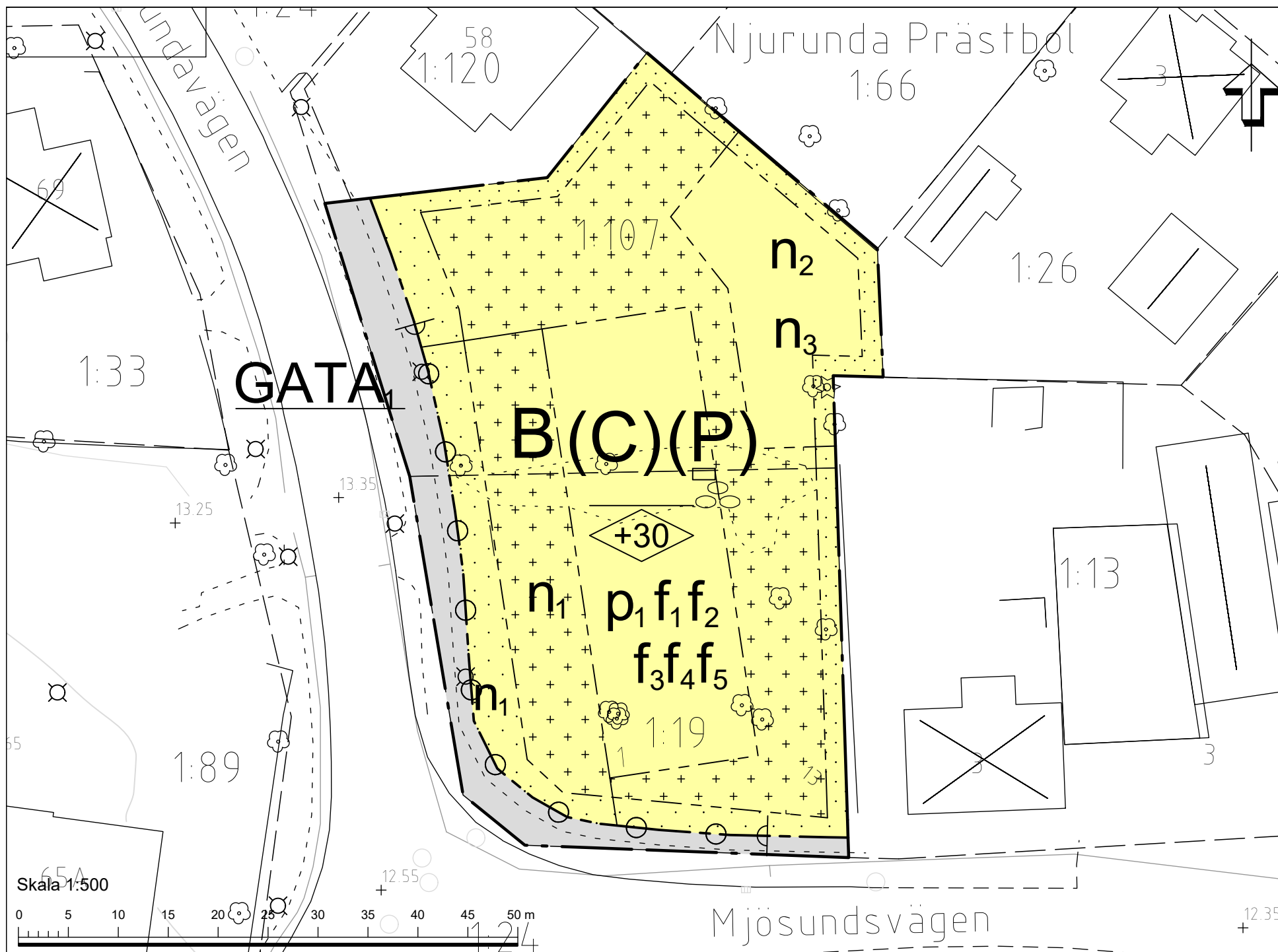
Kontaktpersoner:

David Forslund, telefon 060-19 13 30

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 31 maj 2021
- ☒ Granskning t o m 3 februari 2023
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 24 juni 2024
- ☒ Laga kraft 23 juli 2024



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

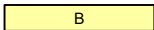
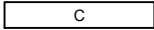
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

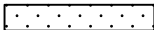
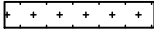
	Huvudgata
---	-----------

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrumändamål i bottenvåning
	Parkering under markplanet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
---	--

Högsta nockhöjd för bostadskomplement är 4 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot korsprickad mark mot GATA1 i väster (Njurundavägen)., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	---

Utformning

Balkong får kraga ut över korsprickad mark., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Altan får placeras på korsprickad mark., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f ₁	Höjd mellan bjälklag (stomme) i bottenvåning ska vara minst 3,5 m mellan bjälklag., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Bottenvåningens fasad mot GATA1 ska markeras med färgsättning, fasadmaterial och/eller fönstersättning., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Entré ska finnas mot GATA1 i väster (Njurundavägen) och markeras med färg och/eller material. Entré ska vara genomgående, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	Entré för centrumändamål anordnas mot och i nivå med GATA1., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Minsta takvinkel för byggnad med nockhöjd över 28 meter över angivet nollplan är 20 grader., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Markparkering för bil får endast anordnas i den utsträckning som krävs för rörelsehindrades behov., 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
n ₂	Marken får inte användas för parkering., 4 kap. 10 §
n ₃	Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement som stödjer funktionen uteplats., 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

  	Körbar förbindelse får inte finnas., 4 kap. 9 §
---	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft., 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet., 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markföreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen., 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG..... 2

PLANDATA 2

PLANFÖRSLAG..... 3

PLANBESTÄMMELSER 3

BEBYGGELSEOMRÅDEN 6

GATOR OCH TRAFIK..... 9

FRIYTOR 12

GEOTEKNIK 13

RISKER/STÖRNINGAR 14

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN 19

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 21

ÖVERSIKTSPLAN 21

DETALJPLAN 21

PLANPROGRAM NJURUNDABOMMEN..... 21

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT 22

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER 22

TEKNISK FÖRSÖRJNING 24

GENOMFÖRANDEFRÅGOR25

ORGANISATORISKA FRÅGOR 25

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR 25

EKONOMISKA FRÅGOR..... 27

ÖVRIGT 27

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 30

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING KARTA

BILAGOR

Detaljplan för
Flerbostadshus i Njurundabommen
Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att stärka Njurundabommens centrumkärna enligt målsättning i planprogram för Njurundabommens centrum. Planförslaget möjliggör bostäder i form av flerbostadshus och centrumändamål i bottenvåning. Placering och utformning av byggnad stärker upp gaturummet mot Njurundavägen. Planen syftar även till att säkerställa en lämplig yta med sol för bostädernas gemensamma utemiljö.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget nordöst om korsningen Njurundavägen och Mjösundsvägen i Njurundabommen. Planområdets areal är ca 0,3 ha.

Området idag

Fastigheten Njurunda Prästbol 1:19 används i dagsläget som naturmark/parkyta, och Njurunda Prästbol 1:107 är en grusad yta som används som parkeringsyta. Fastigheterna är idag inte bebyggda.

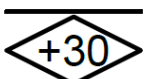
I anslutning till planområdet finns handel och restaurang längs Njurundavägen och Mjösundsvägen, Kyrkmon skola samt villabebyggelse längs Torggatan. I centrala Njurundabommen finns även livsmedelsbutik, annan service, flerfamiljsbostäder, Heliås friskola och idrottsplats. Befintlig bebyggelse varierar mellan 1-4 våningar.

I samband med att Njurundabommens resecentrum tas i drift 2021 kommer det vara möjligt att färdas med tåg eller buss mellan Njurundabommen och Sundsvall. Resecentrum kommer att finnas ungefär 100 meter från planområdet.

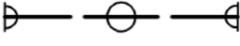
Markägförhållanden

Marken är i Sundsvalls kommuns ägo.

PLANFÖRSLAG

	Planbestämmelser
	Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap
GATA ₁ (allmän platsmark)	Gata avser främst trafik för alla trafikslag inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Del av Njurundavägen och Mjösundsvägen ingår i planområdet för att reglera anslutning till planområdet
!	Kvartersmark
B(C)(P ₁) (kvartersmark)	Bostäder möjligt i hela byggnaden. Centrumändamål i bottenvåning. Parkering under markplanet.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Prickmark (begränsning av markens utnyttjande)	Prickmark. Marken får inte föreses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadsfritt avstånd mot GATA ₁ samt att säkerställa att skötsel av bostadskomplement ska kunna ske inom den egna fastigheten.
Korsprickad mark (begränsning av markens utnyttjande)	Korsprickad mark. Marken får inte föreses med annan byggnad än bostadskomplement. Anges för att placera huvudbyggnad med hänsyn till utemiljö, buller, byggnadsfritt avstånd från gata och närliggande bebyggelse.
	Högsta nockhöjd är 30 meter över angivet nollplan. Nockhöjd reglerar avståndet från angivet plan, till yttertakets högsta del. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggrätt med nockhöjd på ca 16,5 meter över gatunivå, vilket motsvarar 4 våningar.

	Nockhöjden skapar även förutsättningar för en höjd på bottenvåning anpassat för centrumändamål.
Bebyggandet omfattning	Högsta nockhöjd för bostadskomplement är 4 meter. Nockhöjd reglerar avståndet från markmedelnivå till yttertakets högsta del.
p1	Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot korsprickad mark mot GATA ₁ i väster (Njurundavägen). Planbestämmelse syftar till att stärka gaturummet och skapa förutsättningar för skyddad uteplats, parkering mm.
Utformning	Balkong får kraga ut över korsprickad mark. Bestämmelse möjliggör balkonger inom kvartersmark på korsprickad mark.
Utformning	Altan får placeras på korsprickad mark. Bestämmelse möjliggör altan inom kvartersmark på korsprickad mark.
f1	Höjd mellan bjälklag (stomme) i bottenvåning ska vara minst 3,5 m mellan bjälklag. Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheter till variation mellan bostäder och verksamheter i bottenvåningen.
f2	Bottenvåningens fasad mot GATA ₁ ska markeras med färgsättning, fasadmateriäl och/eller fönstersättning. Bestämmelse syftar till att skapa en variation och därmed stärka gaturummet.
f3	Entré ska finnas mot GATA ₁ i väster (Njurundavägen) och markeras med färg och/eller materiäl. Entré ska vara genomgående. Planbestämmelsen syftar till att bostäderna ska kunna nå från allmän plats och gård. Igenkännbara entréer skapar en större tydlighet och orienterbarhet, vilket stärker gaturummet.
f4	Entré för centrumändamål anordnas mot och i nivå med GATA ₁ . Planbestämmelsen säkerställer en entré mot och i nivå med allmän plats, vilket stärker tydlighet och orienterbarhet från gaturummet. Igenkännbara entréer skapar en större tydlighet och orienterbarhet, vilket också stärker gaturummet.

f5	Minsta takvinkel för byggnad mednockhöjd över 28 meter över angivet nollplan är 20 grader. Bestämmelse syftar till att säkerställa att byggnad med maximalt fyra våningar. Detta är i linje med planens övergripande syfte om att möjliggöra effektivt markutnyttjande samtidigt som ny bebyggelse förhåller sig till befintlig skala på närliggande bebyggelse.
n1 (markens anordnande och vegetation)	Markparkering för bil får endast anordnas i den utsträckning som krävs för rörelsehindrades behov. Bestämmelse syftar till att skapa förutsättningar för förgårdsmark som stärker gaturummet.
n2 (markens anordnande och vegetation)	Marken får inte användas för parkering. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa yta för utemiljö.
n3 (markens anordnande och vegetation)	Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement som stödjer funktionen uteplats. Planbestämmelsen syftar till att enbart tillåta byggnader som stärker ytans förutsättningar som utemiljö.
Utförande	Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en minsta yta för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten.
Utförande	Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas. Bestämmelse syftar till att säkerställa fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken.
	Körbar förbindelse får inte finnas. Planförslaget reglerar att infart till området kan ske via Njurundavägen i planområdets norra del, samt via Mjösundsvägen. Med hänsyn till att Mjösundsvägen utgör skolväg bör personbilstrafik huvudsakligen angöras från Njurundavägen.
	Administrativa bestämmelser
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges förrän markföreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen
Ändrad lovplikt	Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en minsta yta för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten.

Bebyggelseområden

Planförslaget möjliggör bebyggelse där byggnad stärker gaturummet för Njurundavägen, vilket bidrar till att förstärka området som centrumkärna för Njurundabommen.

Planförslaget möjliggör en nockhöjd på 30 meter över nollplanet för byggrätt mot Njurundavägen, vilket motsvarar ca 16 meter över marknivå. Bestämmelse om takvinkel för byggnader med nockhöjd över 28 meter över nollplanet syftar till att säkerställa maximalt fyra våningar.

Höjd på bottenvåning regleras för att möjliggöra en variation av användningen i bottenvåningen. Plankartan anger också att bottenvåning och entré ska markeras mot allmän plats gata och att förgårdsmarken mot Njurundavägen inte får användas för bilparkering. Dessa regleringar syftar till att stärka gaturummet.

Placering på byggrätt samt begränsning av parkering i delar av planområdet skapar förutsättningar för utemiljö mot innergård. Bestämmelse föreslås om att parkering inte får placeras på yta som bedöms ha goda förutsättningar för gemensam utemiljö. Inom ytan tillåts inte andra byggnader än bostadskomplement som stödjer funktionen uteplats.

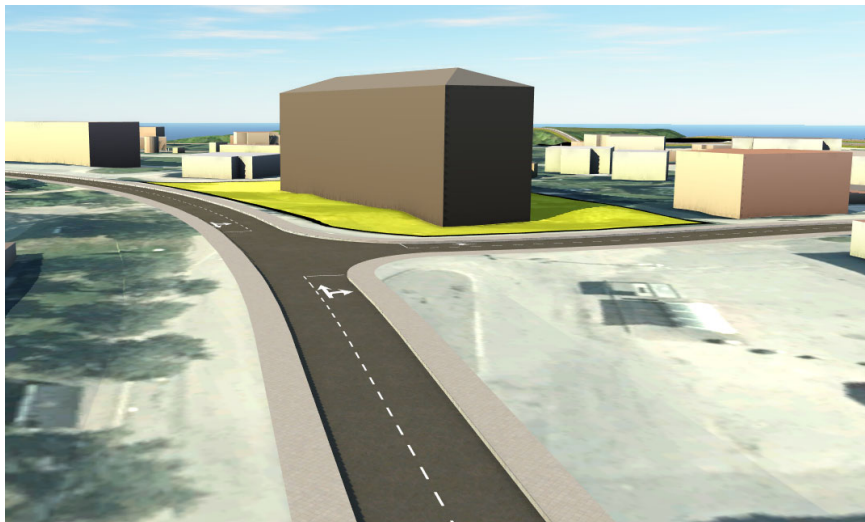


Fig 1. Illustration över största möjliga volym som planförslaget möjliggör, sett från Njurundavägen söder om Mjösundsvägen. Illustrerad volym motsvarar en fyra våningar hög byggnad.

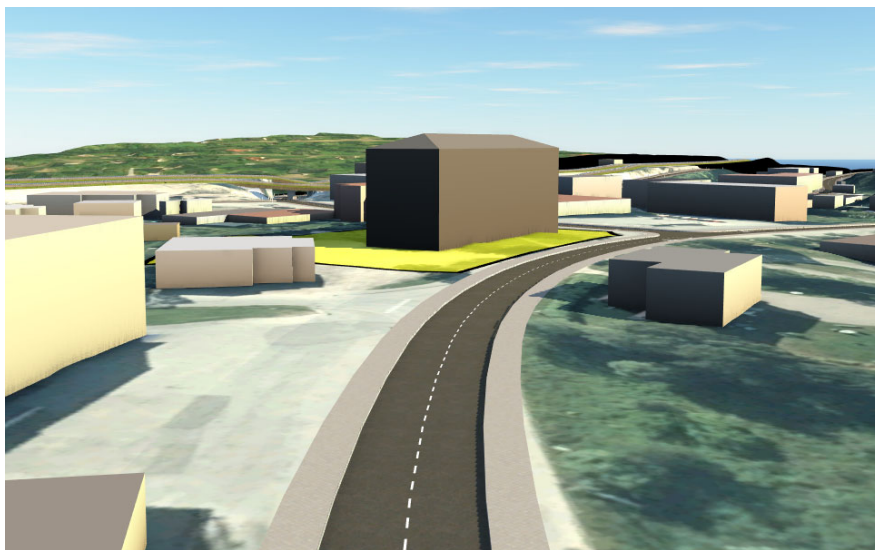


Fig 2 Illustration över största möjliga volym som planförslaget möjliggör, sett från Njurundavägen norr om planområdet. Illustrerad volym motsvarar en fyra våningar hög byggnad.

Solstudie

En skuggstudie har genomförts för att illustrera hur den nya bebyggelsen kan påverka solförhållandena i området. Materialet är framtaget genom programmet Infracore. Illustrationerna visar skuggbildning från maximal byggrätt som detaljplanen möjliggör men tar inte hänsyn till träd och buskage.

20 mars



08:00



12:00



16:00

22 juli



08:00

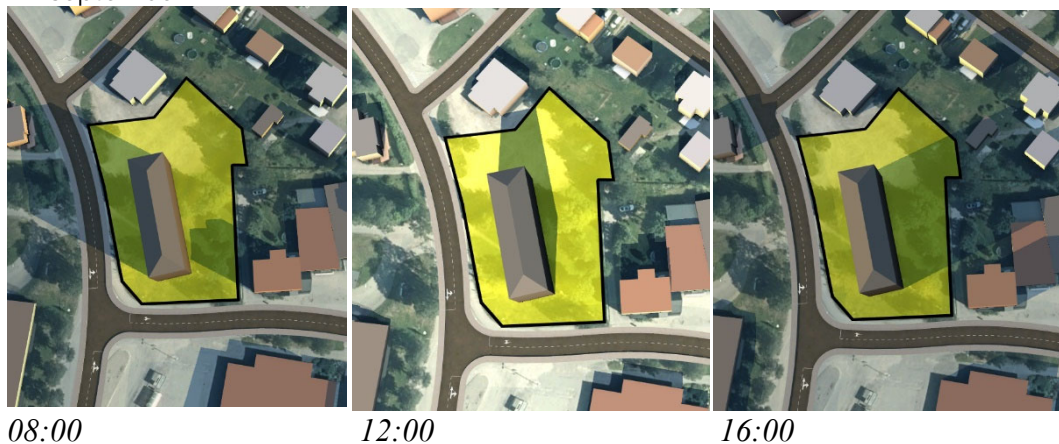


12:00



16:00

22 september



Illustrationerna visar att byggrätten i liten utsträckning skuggar byggnader på omkringliggande fastigheter mellan 8:00 – 16:00 vid de studerade dagarna 20 mars, 22 juli och 22 september. Efter 16:00 kan dock byggnader öster om planområdet skuggas. Skuggning bedöms vara i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Gator och trafik

Anslutning

Planförslaget reglerar att infart till området kan ske via Njurundavägen i planområdets norra del, samt via Mjösundsvägen närmast fastigheten Njurunda Prästbol 1:13. Anslutning mot Mjösundsvägen kan också lösas via en gemensam utfart med fastigheten Njurunda Prästbol 1:19 om en gemensamhetsanläggning etableras.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att beräkna behov av resor till och från planområdet om två anslutningar etableras. Planförslaget möjliggör huvudsakligen bostäder men det finns även förutsättningar för centrumändamål. I verktyget har därför kategorin ”närbutik” använts för en mindre del av ytan i byggnadens markplan.

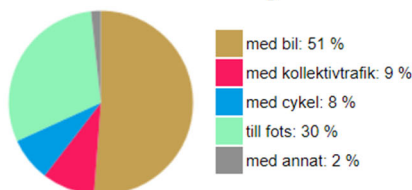
Trafikalstringsverktyg - Resultat - Njurundabommen

[Användarhandledning](#) (pdf)

Projektlista	Projektnamn	Lokalisering	Markanv.	Kollektivtrafik	Gång	Cykel	Bil	MM	Resultat
--------------	-------------	--------------	----------	-----------------	------	-------	-----	----	----------

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 181 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning

Osäkerhet

Andelen av resorna som är baserade på trafikalstringstal med **låg** / **medel** / **hög** osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	93	17	14	54	3	181

Resor uppdelat efter markanvändning
Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Lägenhet	84	17	12	39	3	154
Närbutik	9			2	16	27
Totalt	93	17	14	54	3	181

Fig 3, Resultat från trafikalstringsverktyg vid fullt utnyttjad bygggränt.

Resultatet kan ses i figur 3 och visar på ett uppskattat behov av 181 resor per dygn, varav hälften förväntas ske via bil. Då de flesta resor väntas ske i riktning mot målpunkter norr om planområdet uppskattas ca 80 % av resorna med bil ske via Njurundavägen. 20 % eller ca 19 resor per dygn förväntas ske via Mjösundsvägen. Längs Mjösundsvägen finns en gång- och cykelväg som fungerar som skolväg för elever som går till och från Njurunda resecentrum. Personbilstrafiken uppmuntras därför att huvudsakligen anslutas via Njurundavägen. Då trafikalstringsverktyget visar på en förhållandevis låg trafikmängd och att förgårdmark säkerställer goda siktförhållanden bedöms ändå en utfart mot Mjösundsvägen vara möjlig på platsen. Mot Njurundavägen bedöms det också lämpligt att ansluta planområdet i det område som inte omfattas av utfartsförbud.

Med hänsyn till planområdets storlek och syftet att möjliggöra byggrätt som stärker Njurundabommens centrum bedöms det vara lämpligt med fler än en anslutning till planområdet. En anslutning innebär att en vändplats för större transporter behöver etableras, vilket får negativa konsekvenser för möjligheten till bland annat uteplats och boendeparkering. Att minska exploateringsgraden till förmån för vändplan bedöms gå emot syftet med detaljplanen. Den anslutning som möjliggörs i planförslaget mot Mjösundsvägen syftar huvudsakligen till att användas av större fordon som annars hade varit i behov av vändplats.

Mobilitet

Planområdet ligger i centrala Njurundabommen med goda möjligheter till kommunikationer med tåg, buss, cykel- och gångstråk. Njurunda tågstation finns nära planområdet och utgör en central knutpunkt för resor till och från Njurundabommen. Planområdet ligger även när kommersiell och offentlig service och det bedöms därför finnas goda förutsättningar för hållbart resande. Planområdet ligger i zon c enligt kommunens mobilitetsnorm.

Cykel- och bilparkering löses på kvartersmark och bör placeras i nära anslutning till bostäder och centumverksamhet. Geoteknisk utredning har beskrivit fördelar med att utföra byggnader med källare, så kallad kompensationsgrundläggning. Då det också skapar goda förutsättningar för bland annat utemiljö är det eftersträvaransvärt att placera parkering under mark.

Åtgärder för reducering av parkeringstal

Mobilitetsnormen redovisar tre olika paket av åtgärder som behöver uppfyllas för att reducera parkeringstalet. Planförslaget skapar förutsättningar för samtliga åtgärder men med hänsyn till området bedöms det framförallt vara aktuellt med åtgärder inom nivå 1 som berör cykelparkering. I bygglovsskedet ska en mobilitetsredogörelse lämnas in för att säkerställa de krav som finns i kommunens mobilitetsnorm uppfylls.

Byggnadsfritt avstånd

Njurundavägen och Mjösundsvägen utgörs vid planområdet av en vägsträcka i en tätortsmiljö med hastighetsbegränsning 40 km/h. GC-väg i anslutning till planområdet kommer fungera som skolväg för elever med skolskjuts mellan tågstation och skolområde.

För att inte påverka trafiksäkerheten negativt föreslås prickmark i plankartan, vilket innebär att maken inte får förses med byggnader. Prickmark tillsammans

med gång- och cykelväg skapar ett byggnadsfritt avstånd på 10 meter från Njurundavägens vägbana. Eftersom det redan finns en byggnad etablerad 7 meter från Mjösundsvägen inom anslutande fastighet Njurunda Prästbol 1:13 bedömer Stadsbyggnadskontoret inte att trafiksäkerheten försämras med en ytterligare byggnad på samma avstånd från vägbanan. Därför anger plankartan ett område med prickmark för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd på 7 meter från Mjösundsvägens vägbana.

Med hänsyn till hastighetsbegränsning och placering av byggrätt, prickmark samt utfartsförbud i detaljplanen bedöms trafiksäkerheten inte påverkas negativt till följd av genomförande av planen.

Omledningsväg farligt gods

Njurundavägen är omledningsväg för E4. Det innebär att det under vissa tillfällen färdas väsentligt högre trafikmängder och även transporter för farligt gods där. Detta förväntas dock inte ske i en sådan omfattning att det motiverar ytterligare skyddsåtgärder för bebyggelsen inom aktuell detaljplan. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka möjligheten att använda Njurundavägen som omledningsväg.

Friytor

Planförslaget styr placering av byggrätt som skapar förutsättningar för en skyddad utemiljö. För en yta som bedöms ha bäst förutsättningar för utemiljö införs begränsning om att parkering inte får anordnas på ytan och bestämmelse om att enbart bostadskomplement som stödjer funktionen uteplats får placeras inom ytan.

Stadsbyggnadsnämnden har antagit en grönytestrategi med rekommendationer om tillgång till grönytor. Grönyterna kan finnas i form av bostadsnära grönska, kvarterspark, stadselspark, rekreationsområde och grönt stråk.

Det saknas bostadsnära grönska inom 200 meter, kvarterspark inom 250 meter och staddelspark inom 800 meter från planområdet, vilket innebär att riktlinjer inte uppfylls. Riktlinje om rekreationsområde inom 1000 meter från planområdet uppfylls med rekreationsområden söder om Åbäcken, vid Forsa och vid Ljungan.

Planprogram för Njurundabommens centrum redovisar ytor som kan vara aktuella för att utveckla för park-och rekreation. En yta söder om kyrkoruinen och område mellan Kyrkmon skola och Njurunda friskola har pekats ut som möjliga ytor.

Geoteknik

AFRY har 2021 tagit fram PM om Geoteknik (bilaga 1) samt markteknisk undersökningsrapport MUR/GEO (bilaga 2) för området. Marken består av fyllning ovan sand med stor mäktighet. Fyllningen har en mäktighet på mellan 0,4 till 2,0 m och består av sten, grus, sand och silt med inslag av tegelrester. Fyllningslagret har störst mäktighet i nordvästra delen av undersökningsområdet

Under fyllningen följer ett sandlager. Sandlagret bedöms som grovsand och är mycket löst till löst lagrat med en uppmätt vattenkvot på mellan 3,8 och 17,9%. Sandlagret är mycket permeabelt och starkt vattenförande. Sonderingar har utförts till mellan 10,8 och 15,0 m djup utan att normenligt stopp för metoden har erhållits. Enligt SGU:s jorrdjupskarta uppgår jorrdjupet till mer än 50 m.

Mindre byggnader (1-2 plan) förutsätts kunna grundläggas ytligt på naturlig jord, utan särskilda förstärkningar, förutsatt att vissa sättningar kan accepteras. För att minska sättningar kan byggnader utföras med källare, så kallad kompensationsgrundläggning.

Större byggnader (>2 plan) kan eventuellt behöva grundförstärkas beroende på lastfall och konstruktionens tolerans för sättningar. I första hand bör det utredas om de kan utföras med källare eller annan kompensationsgrundläggning med tex lättfyll. Om laster är för stora kan djupgrundläggning krävas. Jorden har mycket stor mäktighet varpå spetsburna pålar kommer vara komplicerat och mantelburna pålar bör då övervägas som det primära alternativet om djupgrundläggning bedöms krävas.

Radon

De gräns- och riktvärden som finns för radon regleras till exempel i Boverkets byggregler och Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Det gränsvärde som gäller vid nybyggnation eller ändring av en nybyggnad är 200Bq/m³. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

Fornlämningar

Ingen känd fornlämning redovisas i Riksantikvarieämbetets Fornsök i anslutning till planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att risken är relativt liten att hittills okända fornlämningar återfinns inom planområdet. Om det ändå påträffas en hittills okänd fornlämning under grävning eller annat arbete ska arbetet

omedelbart avbrytas för den del fornlämningen berörs och förhållandet ska då anmälas till Länsstyrelsen Västernorrland.

Risker/Störningar

Buller (bullerförordningen)

Tyrens har 2022 (efter samråd) tagit fram en bullerutredning (bilaga 3).

Utredningen utgår från prognosår 2040 och redovisar buller från närliggande vägar och järnväg. Tre förslag undersöktes inledningsvis:

- Sammanbyggd byggnad i vinkel mot korsningen
Njurundavägen/Mjösundsvägen
- Lamellbyggnad längs Mjösundsvägen
- Lamellbyggnad mot Njurundavägen

Samtliga förslag redovisade bullernivåer vid fasad över gränsvärdet vid 60 dBA. Utredningen visade på utmaningar i att skapa en godtagbar bullersituation då planområdet påverkas av buller från Njurundavägen, Mjösundsvägen och från järnvägen. Utifrån utredningens resultat prövades ett nytt förslag där byggnadskroppen flyttades längre från Njurundavägen, i likhet med befintlig bebyggelse längre norrut på Njurundavägen.

Planförslaget möjliggör flerbostadshus som närmast 15 meter från fastighetsgräns mot Njurundavägen och 7 meter från fastighetsgräns mot Mjösundsvägen. Utredningen visar att ekvivalenta bullernivåer vid fasad då inte överskrider gränsvärdet på 60 dBA. Med föreslagen bygggrätt skapas samtidigt förutsättningar för en uteplats där byggnaden i sig skyddar området från vägbuller från Njurundavägen. Det finns en påverkan av buller från järnväg och Mjösundsvägen också, men utredningen visar att det finns förutsättningar för att placera utemiljö i område med ekvivalent ljudnivå under gränsvärdet vid 50 dBA.

Med föreslagen placering av bygggrätt skapas förutsättningar för att uppfylla riktlinjerna i bullerförordningen.

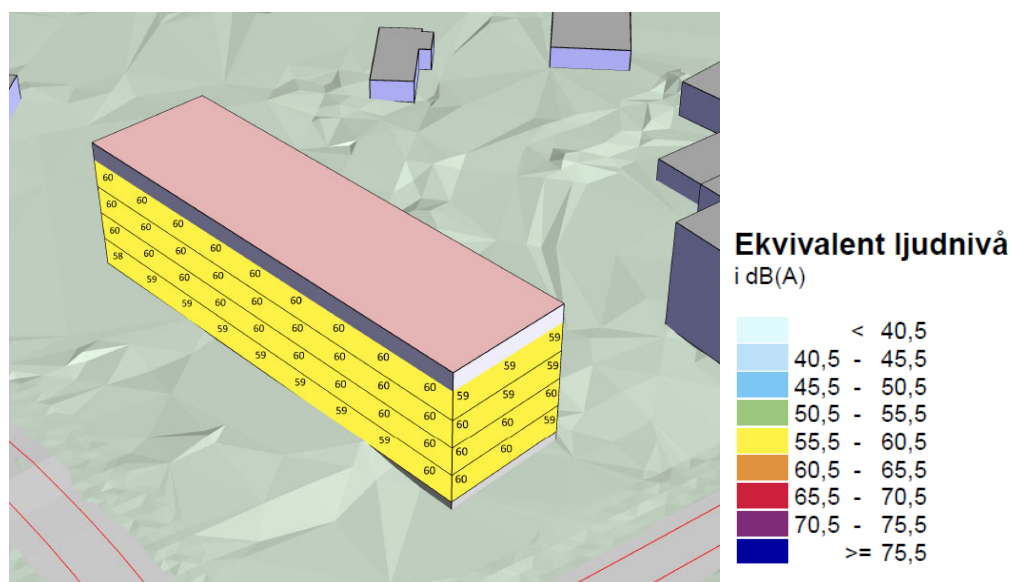


Fig 4. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Väg- och tågtrafik utgår från prognosår 2040.

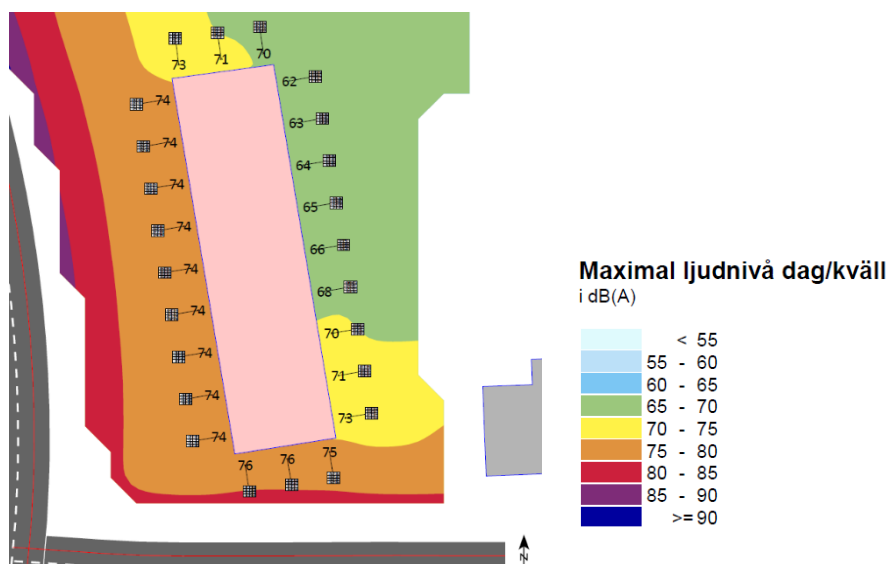


Fig 5. Maximal ljudnivå dag/kväll. Väg- och tågtrafik utgår från prognosår 2040.

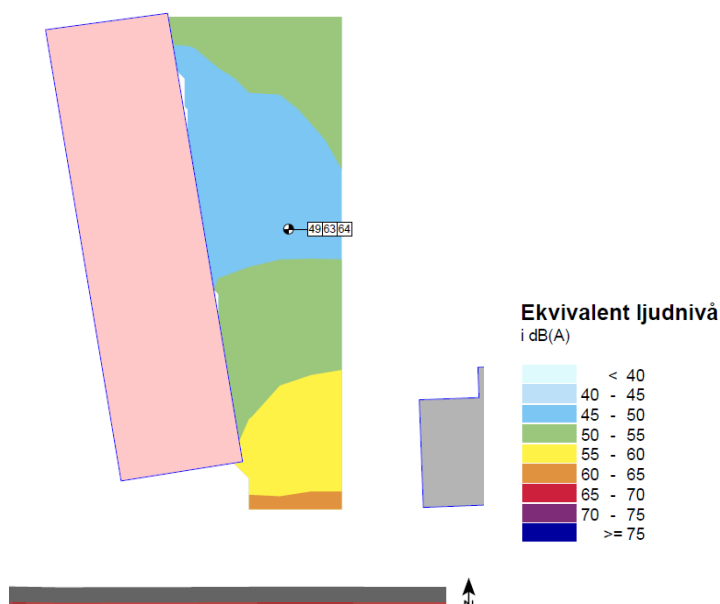


Fig 6. Ekvivalent ljudnivå vid utemiljö. Väg- och tågtrafik utgår från prognosår 2040.

Dagvatten och höga flöden

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco 2022 (bilaga 4). Planområdet är beläget på mark bestående av älvsediment och sand på sorterat finkornigt sediment. Området ligger högst beläget i terrängen och inga ytliga tillrinningsområden tillkommer i dagsläget vid höga skyfall från närområdet.

Dagvattenutredningen har genomfört en avrinningsanalys vid skyfall (100-årsregn). Vid analysen har ingen infiltration eller avledning av dagvatten via ledningar etc. beaktats. Fastighet Njurunda Prästbol 1:19 ligger på en höjd där den södra delen av området har en viss sydvästlig lutning mot Mjösundsvägen. Ytavrinningen från denna del sker i sydlig riktning och avleds mot Mjösundsvägen och vidare längst Njurundavägen för att slutligen nå Åbäcken. Ytavrinningen i den norra delen av Prästbol 1:19 sker i nordöstlig riktning mot fastighet Prästbol 1:13. Ytavrinningen avleds i fortsatt östlig riktning och viker sedan av i sydlig riktning till Mjösundsvägen och vidare längst Njurundavägen för att slutligen nå Åbäcken.

Fastighet Njurunda Prästbol 1:107 ligger på samma höjd som 1:19, men med en lutning åt norr. Ytavrinningen sker i nordvästlig riktning. Vid skyfall finns det risk

för stående vatten på fastighet Prästbol 1:66 samt 1:65 nordöst om planområdet. Ytavrinningen inom avrinningsområdet (hela) fortsätter sedan parallellt med Torggatan- Prästgatan- Mjösundsvägen och vidare längs Njurundavägen för att slutligen nå Åbäcken.

Fastigheterna ligger på permeabel mark, vilket möjliggör infiltration inom fastigheterna, där såväl rening som flödesreduktion kan ske lokalt. I syfte att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten anger en planbestämmelse att minst 20 % av fastighetsarean utgörs av genomsläppligt material. En planbestämmelse föreslås även att marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Enligt dagvattenutredningen finns det ett fördröjningsbehov vid ett dimensionerande 20-årsregn på minst 23 kubikmeter. Därför anges planbestämmelse om att fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Historisk beskrivning

Njurunda prästbol 1:19 har sedan 1938 innehaft busstation samt därefter har en bensinstation funnits på plats mellan åren 1962-71. Verksamheten omfattade en kioskbyggnad för försäljning av drivmedel samt ett bostadshus med smörjbrygga i källaren. Utomhus fanns pumpar för drivmedel, spolplatta samt förvaringsutrymmen för oljor etc. Drivmedlen förvarades i markcisterner samt ovanjordcisterner. Fastigheten var privatägd fram till 1989 då kommunen köpte denna och enligt utsago ska de sista byggnaderna från den tidigare verksamheten ha rivits i samband med försäljningen.

Inom fastigheten Njurunda prästbol 1:107 visar flygfoto från 1960 samt 1975 att byggnader har funnits på platsen. Genom sökningar i fastighetsregistret har uppgifter framkommit att fastigheten exproprierades 1986 från kyrkan till kommunens ägo. Enligt arkivsökning i Sundsvalls museum så har information och bilder påträffats som bekräftar att en s.k. vägstation har funnits på platsen där dåtidens "vägverket" hade sina större fordon förvarade här i två stora garagebyggnader. Byggnaderna finns dokumenterade på foto från 40-50talet, men det har inte gått att styrka från när denna verksamhet började bedrivas. Verksamheten kan ha haft en mindre drivmedelstank uppställd på fastigheten enligt muntliga uppgifter.

Historisk beskrivning läggs som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 5). I bilaga till historisk beskrivning återges mer detaljerat kring historik om bensinstationens verksamhet och byggnadernas placering.

Förorenad mark

Fastigheten 1:19 är sedan tidigare undersökt och åtgärdad utifrån dess historiska verksamhet med bensinstation på platsen. Utifrån att spår av petroleumföreningar påträffades i grundvattnet vid undersökning på platser där cisterner legat nedgrävda, så gjordes en uppföljning av detta under hösten 2021 (Rapport daterad 2021-08-25, bilaga 6) för att utvärdera om grundvattnets status kvarstår eller om förändring skett över åren nu när den förmodade källan sedan 15 år är borttagen.

Utifrån att fastigheten 1:107 nyttjats som parkeringsyta under en längre tid har översiktliga miljöundersökningar genomförts hösten 2021 för att utröna om spill eller dropp av petroleumprodukter från fordon kan ha påverkat marken negativt. Även byggnadsrester eller fyllnadsmassor med okänt ursprung kan vara kontaminerade och finnas kvar från de tidigare byggnationerna som funnits på platsen.

Resultaten från miljöundersökningen visar att:

- fastigheten 1:19 har en viss påverkan av föreningar. I en punkt har ett ytligt markprov visat på höga halter av metaller som tros komma från de rivningsrester från byggnader som påträffades i denna punkt vid provtagningen. Grundvattenprov som tagits ut för uppföljning mot den tidigare utredningen, visar inte på någon påverkan av petroleumprodukter vid denna undersökning.
- fastigheten 1:107 har en påverkan i det ytligare markskiktet där fyllnadsmassor är påverkade av metaller och PAH.

Utifrån att undersökningarna 2021 även påvisade en djupt förekommande petroleumförening inom Njurunda Prästbol 1:107, som även påverkade grundvattnet, så har kompletterande undersökningar behövt göras för att ytterligare avgränsa och bedöma åtgärdsbehovet av denna förening samt de ytliga föreningarna i fyllnadsmassorna.

Resultat från undersökningar genomförda 2023 (bilaga 8) är liktydiga med tidigare undersökningar. Det finns ytliga föreningar (inom båda fastigheterna) av främst metaller och PAH som behöver åtgärdas om marken ska bebyggas med

bostäder. Dessa föroreningar är avgränsade och schaktsanering rekommenderas som åtgärd för att hantera de förorenade fyllnadsmassorna. Den djupare petroleumföroreningen inom 1:107 har kunnat härledas till en tidigare nedgrävd cistern som genom läckage troligen skapat denna förorening. Den risk som tidigare identifierats med ånginträngning i framtida byggnader, kopplat till petroleumföroreningen, kvarstår i nuläget om inget görs. Risker med ånginträngning kan hanteras på olika sätt vilka presenteras vidare i undersökningsrapporten. Utifrån givna förutsättningar i nuläget så föreslås föroreningen åtgärdas genom en saneringsåtgärd på platsen med s.k. kemisk oxidation vilken beräknas ta ungefär ett år. Marken kan, genom de föreslagna åtgärderna av ytliga samt djupare föroreningar, därigenom göras lämplig för byggnation av bostäder. Lämplighetsbedömning med avseende på markföroreningar bifogas till planbeskrivningen (bilaga 9).

Med bakgrund av genomförda provtagningar införs administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen.

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

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

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB och 4 kap MB.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Planförslaget föreslår en förtätning med flerfamiljshus i centrala Njurundabommen, där resecentrum med tåg- och bussförbindelser finns inom 100 meter från planområdet. Kommersiell och offentlig service finns i områdets närhet vilket skapar förutsättningar för resande utan bil. Planförslaget bedöms därför inte ha en negativ påverkan på MKN luft i varken Njurundabommen eller centrala Sundsvall.

MKN Vatten

Den primära recipienten med miljökvalitetsnormer är Åbäcken, där når planområdets ytvavrinning den närbelägna vattenförekomsten vid Njurundavägens passage över ån. I nuläget leds dagvattnet från fastighet Prästbol 1:19/ 1:107 via dagvattenledningar/ytligt till Åbäcken som i sin tur rinner in i Stångån (WA95919910) som löper ut i Ljungan (WA86605441).

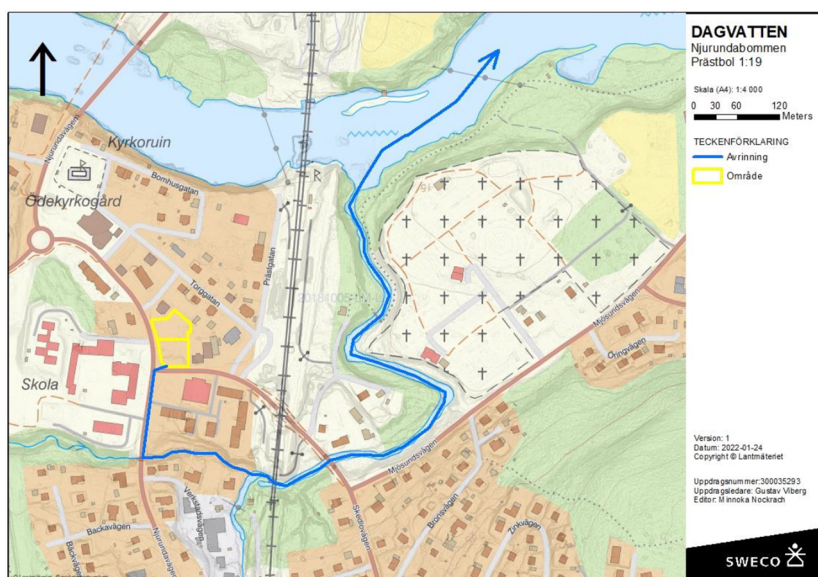


Fig 7. Avrinningsväg för dagvatten från planområdet via Åbäcken – Stångån – Ljungan.

Vattendrag	Ekologisk	Kemisk
Åbäcken	Måttlig	Uppnår ej god
Stångån	Måttlig	Uppnår ej god
Ljungan	Måttlig	Uppnår ej god

Tabell 1, VISS, statusklassningar (2016-2021) av ytvatten

Dagvattenflödet som avvattnas till det kommunala ledningsnätet har beräknats på ett 20 års regn enligt Svenskt Vatten P110, där det dimensionerande dagvattenflödet från Prästbol 1:19 och 1:107 efter exploatering ökar till 40 l/s från dagens 21 l/s vid ett 20 års regn. Det ökade dimensionerande dagvattenflödet anses kunna fördröjas inom planområdet vilket gör att belastande dagvattenflöden till vattendraget Åbäcken inte kommer öka jämfört med dagsläget och kommer

inte att utgöra en förändring av det rådande hydrologiska eller morfologiska tillståndet i vattendraget.

Föroreningssituationen kommer att förbättras efter exploateringen vid fastighet Prästbol 1:19 och 1:107. Ämneshalterna bedöms ligga på tillräckligt låg nivå för att inga särskilda reningsåtgärder behövs. Planområdet utgör således ingen ökad belastning av miljögifter samt försurande eller gödande ämnen som kan bli aktuell genom förändrade markförhållanden och den eventuella föroreningssituation som råder i och i anslutning till planområdet.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Beslut om strategisk miljöbedömning fattades 2021-02-25 och finns tillsammans med underlag till beslutet att ta del som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 10).

Planförslaget bedöms förenligt med 5 kap MB och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB är inte nödvändig.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

ÖP 2021 var gällande vid beslut om planläggning och pekade ut området som kommundelscentrum. Till följd av ny E4 och tågstation föreslog översiktsplanen byggande av nya bostäder i Njurundabommen. I centrala Njurundabommen beskriver översiktsplanen även behovet av förtätning av fler centrumfunktioner. Detaljplanen bedöms gå i linje med dessa målsättningar.

Gällande översiktsplan ÖP 2040 har antagits efter beslut om planläggning. Området pekas ut som utveckling av mångfunktionell bebyggelse, stadslivslivsstråk/lokalt centrum. Detaljplanen bedöms gå i linje även med riktlinjer i ÖP2040.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planprogram Njurundabommen

Området ingår i planprogram för utveckling av Njurundabommens centrum. Programmet redovisar mål och riktlinjer som ska fungera som vägledning och

stöd i fortsatt detaljplanarbete. Planområdet pekas ut för bostäder/service där bebyggelsen bör ansluta till gaturummet för att skapa en tydligare centrumkaraktär i Njurundabommen. Detaljplanen bedöms gå i linje med planprogrammets målsättningar.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-04-22 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Ett tidigare ej planlagt område planläggs för att möjliggöra bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåning. Det innebär att centrala Njurundabommen stärks med fler boende och serviceutbudet ökar. Med närhet till Njurunda tågstation skapas förutsättningar för fler att bo och resa på ett hållbart sätt.

Bostadsbestånd

I Njurundabommens närhet finns en relativt stor andel småhusbebyggelse. Det finns en brist på flerbostadshus, särskilt med hiss. Planförslaget möjliggör en förtätning av flerbostadshus på en strategiskt viktig plats i centrala Njurundabommen. Detta innebär alternativa boendeformer, vilket skapar förutsättning för fler att bo i området genom livets olika skeden.

Befintlig markanvändning

Befintlig grönyta och parkeringsyta tas i anspråk för att möjliggöra bostäder och centrumändamål. Ytan inom Njurunda Prästbol 1:19 består av grönyta och träd, och innehåller därmed värden för bland annat närboende, djur- och växtliv samt som fördröjning för dagvatten. På platsen bedöms det som särskild betydelsefullt att stärka upp gaturummet och Njurundabommens centrum, då det ligger i anslutning till korsningen mellan Njurundabommens två huvudgator Njurundavägen och Mjösundsvägen. Intresset av att ta marken i anspråk för att möjliggöra bostäder och centrum är därför högre prioriterat än att bevara grönytan. Grönytor i form av rekreatiomsområde finns inom acceptabelt avstånd från planområdet.

Parkeringsyta inom Njurunda Prästbol 1:107 försvinner som konsekvens av planförslaget. Parkeringsbehov enligt beslutad parkeringsnorm för kommersiell service och skola bedöms kunna lösas på annan plats. Intresset av att ta marken i

anspråk för att möjliggöra bostäder och centrum bedöms vara högre prioriterat än att bevara parkeringsytan.

Landsbygdsutveckling

Njurundabommen utgör närmsta centralort för kommunens södra landsbygd och kust, och har därmed stor betydelse för landsbygdsutveckling och turism. Planförslaget innebär ett ökat underlag för offentlig service, kommersiell service och kollektivtrafik. Därmed stärks funktioner som är betydelsefulla för landsbygd- och turism i Njurundabommens närhet.

Höjd på byggnad

Planförslaget möjliggör byggrätt med nockhöjd på maximalt 30 meter över nollplanet, vilket motsvarar 4 våningar. Det är en något högre höjd än andra byggnader i Njurundabommens centrum, där byggnaderna framförallt varierar mellan 1-3 våningar. Planområdet återfinns samtidigt på en strategiskt viktig plats vilket motiverar ett effektivt markutnyttjande. 4 våningar bedöms skapa goda förutsättningar för tillskott av bostäder. En något högre exploateringsgrad går i linje med ”Planprogram för utveckling av Njurundabommens centrum”.

Närboende

Planförslagets konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Njurundabommen har stora utvecklingsmöjligheter till följd av ny bebyggelse, ny tågstation och upprustning av gaturum. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att konsekvenser av planförslaget är positiva och i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Trygghet

En grusparkering och grönyta tas i anspråk och med förslaget på nya bostäder och centrum skapas en högre densitet av människor i centrala Njurundabommen. Ur trygghetsperspektiv är det viktigt att undvika isolerade platser och lågt utnyttjade stora mellanrum. Planförslaget går i linje med det och genom att möjliggöra för centrumändamål skapas förutsättningar för mänsklig aktivitet under en större del av dygnet. Placering och utformningsbestämmelser om sockelvåning och entréer innebär att tydlighet mellan privat och offentliga ytor ökar och leder till en större koncentration av människor längs huvudstråken Njurundavägen och Mjösundsvägen.

Barnkonventionen

Planområdet ligger i centrala Njurundabommen, nära Kyrkmon skola och resecentrum. Utöver Kyrkmon skola finns även förskola och friskola i

planområdets närhet. I anslutning till planområdet finns gång- och cykelväg längs Njurundavägen och Mjösundsvägen. Mjösundsvägen kommer fungera som skolväg för barn med skolskjuts när tågstation tas i bruk. Ca 250 m från planområdet finns fotbollsplan och i anslutning till planen även andra idrottsanläggningar. Därmed rör sig barn inom och i anslutning till området.

Befintlig grönyta och parkeringsyta tas i anspråk för att möjliggöra bostäder och centrumändamål. Ytan kommer därför inte vara allmänt tillgänglig och värden inom grönytan försvinner. Planområdet ligger samtidigt i anslutning till gator med relativt mycket trafik vilket bland annat resulterar i höga bullernivåer för grönytan. Föreslagen byggrätt kommer stärka tryggheten för barn som passerar planområdet då en lågt nyttjad yta ersätts av bostäder och centrum, vilket bidrar till en ökad koncentration av människor.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintligt VA-nät.

Värme

I maj 2018 beslutade Sundsvall Energis styrelse om en utbyggnad av fjärrvärmenätet mellan Kvissleby och Njurundabommen. Projektet sträcker sig fram till 2022. Möjlighet finns därför att ansluta sig till fjärrvärmenät.

Tele

Skanova har ledning i form av markförlagd teleanläggning inom fasigheten Njurunda Prästbol 1:19. Ledningar bör behållas så långt det är möjligt i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Vid flytt av ledningar ska den som initierar åtgärden bekosta flytten om inte annat följer av avtal.

El

Planområdet ansluts till befintligt el-nät

Eon har markförlagda ledningar inom området. Ledningar bör behållas så långt det är möjligt i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Vid flytt av ledningar ska den som initierar åtgärden bekosta flytten om inte annat följer av avtal.

Elektronisk kommunikation

Planområdet kan anslutas till befintligt bredbandsnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Brandpost

Tillgång till brandpost finns i närheten till planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2024

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten m.m. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet överförs till en annan. Avstyckning innebär att ny fastighet bildas. Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Inom planområde

Allmän platsmark

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheterna Njurunda Prästbol 1:107 och 1:19. Båda fastigheterna ägs av Sundsvalls kommun. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen. Den allmänna platsmarken (lokalgata) inom Njurunda Prästbol 1:107 och 1:19 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Njurunda Prästbol 1:24.

Kvartersmark

Kvartersmark (BC) utgörs av del av fastigheterna Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107. Båda fastigheterna ägs av Sundsvalls kommun. Kvartersmarken från Njurunda Prästbol 1:107 ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:19.

Gemensamhetsanläggning

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

Gemensamhetsanläggning för utfart till Mjösundsvägen inom kvartersmark (BC) kan inrättas tillsammans med bostadsfastigheten Njurunda Prästbol 1:13.

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

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Njurunda Prästbol 1:19 belastas av 2 nyttjanderätter, 71/5192 för område samt 05/6592 för markundersökning, båda nyttjanderätterna bör upphävas. Några nya servitut bedöms inte behövas.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Någon ledningsrätt bedöms inte behövas.

Utom planområdet

Del av fastigheten Njurunda Prästbol 1:107 utanför planområdet bör överföras till fastigheten Njurunda Prästbol 1:24.

En gemensamhetsanläggning för gemensam utfart kan bildas inom Njurunda Prästbol 1:13 för fastigheterna Njurunda Prästbol 1:13 och 1:19.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

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

Fastighetskonsekvenser

1. Mark som ingår i allmän plats (lokalgata), inom Njurunda Prästbol 1:107 och 1:19, ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:24.
2. Mark som ingår i kvartersmark (BC), inom Njurunda Prästbol 1:107 ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:19.
3. Mark utanför planområdet som ingår i Njurunda Prästbol 1:107 kan överföras till Njurunda Prästbol 1:24. Fastigheten Njurunda Prästbol 1:107 kommer i så fall att avregistreras efter genomförd fastighetsbildning.
4. En gemensamhetsanläggning för gemensam utfart får bildas för fastigheterna Njurunda Prästbol 1:19 och 1:13.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Detaljplanen bekostas av mark- och exploateringsavdelningen, Stadsbyggnadskontoret på Sundsvalls kommun.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – PM Geoteknik

Bilaga 2 – MUR Geoteknik

Bilaga 3 – Trafikbullerutredning

Bilaga 4 – Dagvattenutredning

Bilaga 5 – Historisk beskrivning

Bilaga 6 – Miljöteknisk markundersökning

Bilaga 7 – Kompletterande miljöteknisk markundersökning

Bilaga 8 – Kompletterande markundersökningar och bedömning av åtgärdsbehov

Bilaga 9 – Lämplighetsbedömning med avseende på markföroreningar

Bilaga 10 – Beslut om strategisk miljöbedömning

REVIDERING EFTER SAMRÅD

Plankarta

- Användning "Parkering under markplanet" har införts.
- Egenskapsbestämmelse om att marken får byggas under med planterbart bjälklag har utgått.
- Bestämmelsen för prickmark har ändrats från "marken får ej bebyggas" till "marken får inte förses med byggnad"
- Byggnadshöjd 13 meter har ersatts avnockhöjd 30 meter över nollplanet (motsvarar ennockhöjd på ca 16 meter över marknivå)
- Bullerutredning har tagits fram efter samråd. Utredningen har resulterat i att huvudbyggnad placeras på ett längre avstånd från GATA1. Planbestämmelse om ljuddämpad sida har utgått då ingen bostad överstiger bullerriktvärdena.
- Bestämmelse om huvudbyggnad med hörn mot korsningen, endast flerfamiljshus, minst en lokal för centrumverksamhet i bottenvåning samt utformning av balkongräcke har utgått.
- Bestämmelse har införts om begränsning av markparkering på förgårdsmark.
- Utformningsbestämmelser om bottenvåning samt entréer har justerats
- Bestämmelse om sammanhängande utevistelseyta har utgått. Bestämmelse har införts om att parkering ej får anordnas i del av planområdet med goda förutsättningar för utemiljö.
- Planbestämmelse om att Bygglov krävs för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL (2010:900) 9 kap 8§ punkt 2a har tagits bort.
- Bestämmelse om dagvattenmagasin har införts
- Administrativ bestämmelse om markföroreningar har införts.

Planbeskrivning

- Planen syfte har uppdaterats gällande att stärka upp "gaturummet mot Njurundavägen" istället för "gaturummet mot korsningen Njurundavägen – Mjösundsvägen".
- Illustrationer och solstudie har uppdaterats. Maximal volym till nock redovisas.

- Text om gator och trafik i planbeskrivning har uppdaterats. Uppskattning av trafikallstring från planområdet samt text om mobilitet har tagits fram.
- Text om friytor har uppdaterats.
- Text om geoteknik har utvecklats med resultat från PM om Geoteknik
- Text om buller har uppdaterats utifrån resultat från bullerutredning. Utredningen har tagits fram efter samrådet och planförslaget har ändrats med hänsyn till utredningens resultat.
- Text om dagvatten har utvecklats. En dagvattenutredning har tagits fram efter samråd och planförslaget har anpassats till utredningens resultat.
- Text om förorenad mark har utvecklats utifrån resultat från markmiljöundersökningar.
- Text om MKN vatten har utvecklats med resultat från dagvattenutredning.

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Plankarta

- Kvartersmark har ersatts av allmän plats huvudgata i syfte att säkerställa belysning, stolpar och snöupplag inom huvudgata. Den mark som förändras är 1,5 m bred och bedöms vara en mindre justering.
- Utfartsförbud längs Njurundavägen har utökats 2 meter i syfte att säkerställa att vänstersväng för lastbil från planområdet inte hamnar i konflikt med gc-passage. Förändringen bedöms vara en mindre justering.
- Bestämmelse om att bostadskomplement ska placeras minst två meter från fastighetsgräns har utgått. Istället planläggs kvartersmark två meter från plangräns mot fastigheter i öst och norr som prickmark. Förändringen genomförs för att skapa en större tydlighet och för att förenkla digitalisering av plankartan. Förändringen bedöms vara en mindre justering.
- Placeringsbestämmelse samt utformningsbestämmelser som reglerar huvudbyggnad har ändrats från generella bestämmelser för all kvartersmark till att enbart omfatta den yta där huvudbyggnad kan placeras. Förändringen genomförs för att skapa en större tydlighet och för att förenkla digitalisering av plankartan. Förändringen bedöms vara en mindre justering.

Planbeskrivning

- Text om plandata har uppdaterats för att beskriva villabebyggelse i anslutning till planområdet.
- Text om friytor har uppdaterats med text om planprogrammets intentioner gällande park-och rekreationsområden.

- Text om förorenade områden har uppdaterats med resultat från kompletterande undersökning efter granskning. Kompletterande undersökning och lämplighetsbedömning bifogas till planbeskrivningen.
- Text om översiktsplan har uppdaterats eftersom en ny översiktsplan har antagits i Sundsvall.
- Text om höjd på byggnader har kompletterats under avvägningar och konsekvenser.
- Text om markförlagda ledningar och elektronisk kommunikation har uppdaterats under teknisk försörjning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt David Forslund och planingenjör Siv Nordin från Planavdelningen. Övriga kommunala handläggare som deltagit är mark- och exploateringsingenjör Mattias Strömbom och miljöhandläggare Mari Johansson Mark- och exploateringsavdelningen samt trafikplanerare Amanda Nederman Gatuavdelningen

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Flerbostadshus i Njurundabommen
Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2022-12-15
SBN-2020-00324

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 10 maj – 31 maj 2021. Totalt inkom 16 synpunkter på planförslaget.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanen är ett bra exempel på långsiktig planering där intentionerna från den kommunövergripande översiktsplanen 2021 går igen i planprogrammet för Njurundabommens centrum.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar tillräcklig redovisning av MKN vatten, dagvatten och buller.

Länsstyrelsen bedömer att samrådshandlingarna inte är helt tillräckliga rörande Åbäcken som vattenförekomst. Handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om hur vattendragets hydrologiska status och klassningen av aktuell kvalitetsfaktor påverkas och huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken.

Dagvattenfrågan bör beskrivas ytterligare för att beskriva hur lokalt omhändertagande av vatten kan ske även vid höga flöden. Det saknas en bullerutredning som utgår från placering av planerade nya bostadshus samt utifrån de beslutade riktvärden som gäller vid byggande av nya bostadshus. 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljökvalitetsnormer för vatten

All exploatering av mark och vatten i ett tillrinningsområde riskerar att ge negativa konsekvenser för de vattenområden som området berör eller avvattnas till. Vattenområden (yt- och grundvatten) som berörs och kan komma att påverkas av planändringen ska beskrivas med avseende på aktuellt miljötillstånd/aktuell vattenstatus och i förekommande fall gällande miljökvalitetsnorm.

Målet ska vara att ingen otillåten försämring i vattenmiljöer får ske och att möjligheten att nå kvalitetskrav och miljökvalitetsnormer inte äventyras eller försvåras vid genomförande av den aktuella planen.

Planområdet avvattnar till den närbelägna vattenförekomsten Åbäcken (MSCD: WA55066758) som i sin tur strax rinner in i Stångån (MSCD: WA95919910). De vattenområden som berörs och som alltså potentiellt kan komma att påverkas av den föreslagna planändringen behöver beskrivas med avseende på aktuellt miljötillstånd. Beskrivningen behöver förhålla sig till befintliga kunskapsunderlag och till senast utförd statusklassning i VISS, men kan även behöva grundas på nya och för området och den aktuella planen relevanta undersökningar.

Den inverkan på vattenmiljön som den aktuella detaljplanen kommer att kunna ha behöver beskrivas i kommande handlingar. Beskrivningen behöver vara särskilt tydlig för ett antal nyckelfrågor och ska utgå från vattenförvaltningens aktuella föreskrifter och vägledningar från Havs- och vattenmyndigheten samt Sveriges geologiska undersökning, SGU.

Nyckelfrågor utgörs av den hydrologiska och morfologiska påverkan på i första hand vattendraget Åbäcken samt av den eventuella belastning av miljögifter samt försurande eller gödande ämnen som kan bli aktuell genom förändrade markförhållanden och den eventuella föroreningssituation som råder i och i anslutning till planområdet. Om eventuell påverkan på Åbäcken visar sig kunna leda till påverkan även på Stångån behöver motsvarande beskrivning även göras för denna.

Detaljplanehandlingarna behöver beskriva hur exploateringen kan bidra till att miljökvalitetsnorm för berört vattenområde ska kunna följas eller uppnås. Detaljplanehandlingarna behöver vidare innehålla beskrivningar av de försiktighetsmått, skyddsåtgärder och eventuella kompensationsåtgärder som behövs för att minimera negativa effekter på vattenmiljöerna

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Det är positivt att kommunen använt sig av den nya möjligheten att kräva marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Det är otvetydigt om den yta man avsatt av fastigheten, minst 20%, är tillräcklig för att hantera även framtida nederbördsmängder vid exempelvis ett skyfall. Liksom Länsstyrelsens yttrande på Planprogram Njurundabommens centrum anser vi att det är stora mängder hårdgjorda ytor, i planens områden, och även utanför. Området skulle ha större chans att kunna hantera ökade mängder vatten, med en högre grönytefaktor. Det kan även bidra till att ge skugga och minska risken för höga temperaturer vid värmeböljor.

Planförslaget kan påverka dagvattensituationen vid Njurundavägen på västra sidan och längs med Mjösundsvägen, söder om planområdet. Planen kan innebära en försämring jämfört med dagens förhållanden. Därför behöver lokalt omhändertagande åtgärder av dagvatten eftersträvas och det ska säkerställas att dagvattenhanteringen inte kommer att påverka vägen eller vägdiket negativt, samt det ska säkerställas att orenat dagvatten inte rinner ut i vägdiket.

Dricksvatten

Historiken och föroreningsproblematiken är belyst i samrådsunder-laget. Därför förordar också Länsstyrelsen (Swecos rekommendation), att en markundersökning genomförs inom fastigheten 1:107 för att undersöka om pågående markanvändning av bilparkering har tillfört nya markföroreningar.

Vidare behöver kvalitet på grundvattnet undersökas inom hela planområdet, även sanerade områden på Njurunda Prästbol 1:19, så att inte stora föroreningar finns kvar. Ytterligare grundvatten-undersökning med flera grundvattenrör och flera uppföljande prov-tagningar bör ske innan och under anläggningsskedet.

Det aktuella planområdet ligger i ett tillrinningsområde till en grundvattenförekomst som nyttjas av dricksvattentäkten Nolby. Grundvattenförekomsten, (Ljunganåsen Nolby-Kvissleby WA15690366) är mycket stor och ligger relativt långt ifrån det planerade planområdet. Däremot ligger vattendragen Stångån/Åbäcken relativt nära. Länsstyrelsen bedömer att topografin och jordarterna i närområdet har låg risk för att eventuella föroreningar kan spridas till dricksvattentäkten.

Buller

Trafikverket har ett ansvar för att bidra till en hälsosam boendemiljö, och det innefattar bland annat minskat buller. Det transportpolitiska hänsynsmålet handlar om säkerhet, miljö och hälsa. Hänsynsmålet ska bland annat bidra till ökad hälsa och till att de 16 nationella miljö kvalitetsmålen uppnås, däribland "God bebyggd miljö".

God bebyggd miljö innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Forskning visar att ca 600 personer i vårt land avlider varje år på grund av bullerstörningar. Bullerexponering ger enligt

studier hos Karolinska institutet både en omedelbar påverkan och långtidseffekter.

En detaljplan behöver ta höjd för att kommande bullerstörningar, dvs planeras utifrån att beslutade riktvärden för buller vid byggande av nya bostadshus, även hålls år 2040.

Bullerutredningen tar på ett tillfredställande sätt upp prognosen för passerande trafik på väg för år 2040. Bullerutredningen tar dock felaktigt upp prognos för passerande trafik på järnväg för år 2030. Bullerutredningen ska utgå från trafik på järnväg enligt prognos för år 2040. Överflyttningen från tung trafik till väg ökar och detta behöver planeringen ta höjd för.

Bullerutredningen utgår felaktigt från att det för fastigheterna Njurunda Prästbol 1:19, 1:107, samt 1:87 A och B, skulle vara riktvärdena för trafikbuller från väg och järnväg i befintlig miljö som gäller, dvs bullernivåer som gäller för bostadshus byggda före 1995.

Den bullerutredning som tagits fram går inte att bedöma eftersom placering av planerade bostadshus saknas i bullerutredningen samt att framtida bullernivåer från passerande trafik vid planerade bostadshus inte går att bedöma.

En ny bullerutredning behöver tas fram utifrån placering av planerade nya bostadshus samt utifrån de beslutade riktvärden som gäller vid byggande av nya bostadshus (Förordning SFS 2015:216 och SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.)

Farligt gods och säkerhet

Trafikverket medger det byggnadsfria avståndet på 7 meter från vägkant på Mjösundsvägen, detta på grund av att Mjösundsvägen inte är en omledningsväg.

Det är tillräckliga avstånd till både järnväg och bilväg avseende farligt gods. Planen bör dock nämna att frågan kring farligt gods även gäller järnvägen.

Övriga synpunkter

Lämpliga råd om tillämpningen av 2 kap PBL som länsstyrelsen särskilt vill ge.

Parkering

I plankartan och i planbeskrivningen har man beskrivit att det måste finnas minst en lokal för centrumändamål. I planbeskrivningen redogör man även att verksamheten inte enbart riktas mot människor som är boende i bostadshuset utan det kan röra sig om bland annat handel och service som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Trafikverket anser att man inte har redogjort för hur dessa besökare ska kunna parkera när de kommer att besöka lokalen/lokalerna. Planhandlingarna behöver förtydliga hur man ska kunna lösa parkeringssituationen när man besöker denna lokal.

Enligt PBL ska kommunen ta hänsyn till miljö- och klimataspekter vid all planering. I utformningen av detaljplanen kan sådant som tillgång till välplacerade och trygga cykelparkeringar regleras.

Anslutning

Trafikverket eftersträvar att hålla nere antalet anslutningar till all-männa vägar som korsar nybyggda gång- och cykelvägar. Trafikverket har nyligen byggt en ny gång- och cykelbana förbi planområdet, där syftet är att barnen ska gå på ett trafiksäkert sätt till skolan från bussarna. Att anlägga en ny anslutning över gång- och cykelbanan bedöms därför inte som lämpligt. Trafikverket bedömer att det endast ska vara en anslutning till området och att man anlägger utfartsförbud mot Mjösundsvägen. Anslutningen mot Njurundavägen måste hastighetssäkras. Anslutningar som går över viktiga cykelstråk bör hastighetssäkras genom exempelvis upphöjning.

Friluftsliv och grön infrastruktur

Rekreationsområde norr om Forsa återfinns inom 600 meter från planområdet. Området finns på ett avstånd som gör att rekommendationen för såväl stadsdelspark som rekreationsområde uppfylls.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

I maj 2018 fattades beslut i Sveriges riksdag för en ny och samlad politik för gestaltade livsmiljöer. Målet är att arkitektur, form, design, offentlig konst och kulturarv ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle där alla ska få möjlighet att påverka vår gemensamma miljö. Kommunerna har en nyckelroll i arbetet med att främja en god gestaltad livsmiljö. Källa: Boverket Arkitektur och gestaltad livsmiljö.

Planförslaget tar ställning kring gestaltningen på platsen och argumenterar för vilka kvalitéer på gestaltningen som man vill uppnå med egenskapsbestämmelserna. Sociala hållbarhetsaspekter har beaktats när man vill skapa trygghet och orienterbarhet på platsen. Folkhälsomotiv finns i främjandet av bostäder i kollektivtrafiknära lägen med goda gång och cykelmöjligheter. Flera syften med planen bidra till att uppfylla preciseringarna i miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Kulturmiljö

Ingen känd fornlämning redovisas i Riksantikvarieämbetets Fornsök i anslutning till planområdet. Om en hittills okänd fornlämning ändå skulle påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas för den del fornlämningen berörs och förhållandet ska då anmälas till Länsstyrelsen Västernorrland.

Tidigare byggnader på platsen är redan rivna och knapphändiga uppgifter existerar om dessa. Inga antikvariska hänsyn till befintlig bebyggelse bedöms därför behöva tas i det här fallet.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

MKN vatten och dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Plankarta och planbeskrivning har kompletterats utifrån utredningens resultat.

Det ökade dimensionerande dagvattenflödet anses kunna fördröjas inom planområdet vilket gör att belastande dagvattenflöden till vattendraget Åbäcken inte kommer öka jämfört med dagsläget och kommer inte att utgöra en förändring av det rådande hydrologiska eller morfologiska tillståndet i vattendraget. En planbestämmelse har införts som anger att fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas. Tillsammans med planbestämmelse om att 20 % av marken ska bestå av genomsläppligt material bedöms dagvattenhanteringen inom planområdet vara godtagbar.

Föroreningssituationen kommer att förbättras efter exploateringen vid fastighet Prästbol 1:19 och 1:107. Ämneshalterna bedöms ligga på tillräckligt låg nivå för att inga särskilda reningsåtgärder behövs. Planområdet utgör således ingen ökad belastning av miljögifter samt försurande eller gödande ämnen som kan bli aktuell genom förändrade markförhållanden och den eventuella föroreningssituation som råder i och i anslutning till planområdet.

Dricksvatten

Kompletterande grundvattenprovtagningar har genomförts efter samrådet och framgår av bilagor till planbeskrivningen. Vid en punkt har påverkan på grundvattnet uppmätts vilket kräver uppföljning. Med bakgrund av genomförda provtagningar så krävs fortsatta utredningar för att utvärdera riskerna samt bedöma eventuellt behov av åtgärd för att marken ska kunna ses som lämplig för ändamålet.

En administrativ bestämmelse föreslås i plankartan om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen.

Buller

Efter samråd har en bullerutredning tagits fram som utgår från prognosår 2040 och som redovisar buller från närliggande vägar och järnväg utifrån tänkt placering enligt detaljplanen.

Utredningen visade på utmaningar i att skapa en godtagbar bullersituation då planområdet påverkas av buller från Njurundavägen, Mjösundsvägen och från järnvägen. Istället prövas ett nytt förslag där byggnadskroppen flyttas längre från Njurundavägen.

Planförslaget möjliggör flerbostadshus som närmast 15 meter från fastighetsgräns mot Njurundavägen och 7 meter från fastighetsgräns mot Mjösundsvägen. Utredningen visar att ekvivalenta bullernivåer vid fasad då inte överskrider gränsvärdet på 60 dBA. Med föreslagen byggrätt skapas samtidigt förutsättningar för en uteplats där byggnaden i sig skyddar området från vägbuller från Njurundavägen. Det finns en påverkan av buller från

järnväg och Mjösundsvägen också, men utredningen visar att det finns förutsättningar för att placera utemiljö i område med ekvivalent ljudnivå under gränsvärdet vid 50 dBA.

Parkering

Parkering för såväl bostäder och lokal för centrumändamål ska lösas inom den egna fastigheten enligt Sundsvalls kommuns beslutade parkeringsnorm.

Anslutning

Gemensamhetsanläggning för utfart till Mjösundsvägen kan inrättas och kommunen ser positivt på denna möjlighet. Det är samtidigt fastighetsägarna själva som avgör om detta kan ske men detaljplanen behöver säkerställa anslutning till området långsiktigt.

Efter samråd har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts för att beräkna behov av resor till och från planområdet. Utifrån Njurundabommens förutsättningar och planförslagets exploatering förväntas 181 resor per dygn ske som en konsekvens av planförslaget, varav 93 med bil.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en majoritet av dessa använder anslutning mot Njurundavägen och att 20 % av resor med bil går via Mjösundsvägen, vilket motsvarar 19 resor per dygn. Då den uppskattade trafikmängden är förhållandevis låg och att förgårdmark säkerställer goda siktförhållanden bedöms en utfart mot Mjösundsvägen vara möjlig att etablera på platsen. Planbeskrivning uppdateras med resultat från trafikstringsverktyget.

Med hänsyn till planområdets storlek och syftet att möjliggöra bygg rätt som stärker Njurundabommens centrum bedöms det vara lämpligt med fler än en anslutning till planområdet. En anslutning innebär att en vändplats för större fordon behöver etableras, vilket får negativa konsekvenser för möjligheten till bland annat utevistelseyta och boendeparkering. Länsstyrelsen lyfter behovet av en högre grönytefaktor, även detta försvåras av en vändplan. Att minska exploateringsgraden till förmån för vändplan bedöms gå emot syftet med detaljplanen. Planbeskrivning uppdateras under avvägningar och konsekvenser

Trafikverket

Anslutning

Trafikverket eftersträvar att hålla nere antalet anslutningar till allmänna vägar som korsar nybyggda gång- och cykelvägar. Trafikverket har nyligen byggt en ny gång- och cykelbana förbi planområdet, där syfte är för barnen ska gå på ett trafiksäkert sätt till skolan från bussarna. Att anlägga en ny anslutning över gång- och cykelbanan anser därför Trafikverket att det ej är lämpligt. Trafikverket bedömer att det endast ska vara en anslutning till området och att man anlägger utfartsförbud mot Mjösundsvägen.

Anslutningen mot Njurunda vägen måste hastighetssäkras. Anslutningar som går över viktiga cykelstråk bör hastighetssäkras genom exempelvis upphöjning.

Byggnadsfritt avstånd

Trafikverket medger det byggnadsfria avståndet på 7 meter från väggkant på Mjösundsvägen, detta på grund av att Mjösundsvägen inte är en omledningsväg.

Användning av mark och vatten

I plankartan och i planbeskrivningen har man beskrivit att det måste finnas minst en lokal för centrumändamål. I planbeskrivningen redogör man även att verksamheten inte enbart riktas mot människor som är boende i bostadshuset utan det kan röra sig om bland annat handel och service som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Trafikverket anser att man inte har redogjort för hur dessa besökare ska kunna parkera när de kommer att besöka lokalen/lokalerna. Sundsvalls kommun behöver förtydliga hur man ska kunna lösa parkeringssituationen när man besöker denna lokal.

Avvattning

Planförslaget kan påverka dagvatten situationen vid Njurundavägen på västra sidan och längs med Mjösundsvägen söder om planområdet och planen kan innebära en försämring jämfört med dagens förhållanden. Därför Lokalt omhändertagande åtgärder av dagvatten bör eftersträvas och det ska säkerställas att dagvattenhanteringen inte kommer att påverka vägen/vägg diket negativt samt det ska säkerställas att orenat dagvatten inte rinner ut i vägdiket.

Buller

Om detaljplan för nya bostadshus på fastigheterna Njurunda Prästbol 1:19, 1:107 samt 1:87 A och B

En detaljplan behöver ta höjd för att kommande bullerstörningar, dvs planeras utifrån att beslutade riktvärden för buller vid byggande av nya bostadshus, även innehålls år 2040.

Det behöver dock poängteras att en prognos ändå enbart är en prognos samt att det redan nu planeras för att flytta över tung trafik från väg till järnväg.

Om framtagna bullerutredning för nya bostadshus på fastigheterna Njurunda Prästbol 1:19, 1:107 samt 1:87 A och B

Bullerutredningen visar inte var planerade bostadshus kommer att byggas vilket gör det svårt att bedöma vilka bullernivåer det kommer att bli för de som ska bo i de nya bostadshusen.

Bullerutredningen tar upp prognosen för passerande trafik på väg för år 2040, vilket är bra.

Bullerutredningen tar felaktigt upp prognos för passerande trafik på järnväg för år 2030. Bullerutredningen ska utgå från trafik på järnväg enligt prognos för år 2040.

Det behöver poängteras inför en ny bullerutredning att en prognos är enbart en prognos och att det planeras för att flytta över tung trafik från väg till järnväg. Bullerutredningen utgår felaktigt från att det för fastigheterna Njurunda Prästbol 1:19, 1:107, samt 1:87 A och B, skulle vara riktvärdena för

trafikbuller från väg och järnväg i befintlig miljö som gäller, dvs bullernivåer som gäller för bostadshus byggda före 1995.

Den bullerutredning som tagits fram går inte att bedöma eftersom placering av planerade bostadshus saknas i bullerutredningen samt att framtida bullernivåer från passerande trafik vid planerade bostadshus inte går att bedöma.

En ny bullerutredning behöver tas fram utifrån placering av planerade nya bostadshus samt utifrån de beslutade riktvärden som gäller vid byggande av nya bostadshus.

Bullerskyddande åtgärder behöver tas fram för de planerade nya bostadshusen utifrån framtida bullerstörningar, dvs bullerskyddande åtgärder behöver planeras utifrån att beslutade riktvärden för buller vid byggande av nya bostadshus innehålls år 2040.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

Anslutning

Se svar till länsstyrelsen.

Parkering

Se svar till länsstyrelsen.

Avvattning

Se svar till länsstyrelsen

Buller

Se svar till länsstyrelsen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter på ärendet. Vi kan konstatera att det planeras för och byggs fler bostäder i Njurundabommen, vilket påverkar tillgång och efterfrågan på förskoleplatser samt grundskola i området.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Noterat

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inga invändningar mot förslaget

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Noterat

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Planförslaget stämmer väl med riktlinjerna för bostadsförsörjning och det behov av bostäder som efterfrågas i Njurundabommen. Förslaget kan ge upphov till flyttkedjor och att hus frigörs och äldre kan bo kvar i kommundelen. Unga människor kan också hitta sitt första hem i Njurundabommen. Det råder efterfrågan på lägenheter med hiss i

Njurundaområdet. Därför är det viktigt att de nya bostäderna får god tillgänglighet.

Översiktsplanering

Planförslaget stämmer väl med gällande översiktsplan. Planområdet ligger nära till skola, service, handel och fritidssysselsättning. Ett flerfamiljshus skulle stärka upp centrum på ett bra sätt och bidra till en mer bebyggd miljö.

All infrastruktur finns på plats vilket gör det till en resurseffektiv och klimatsmart förtätning.

Landsbygdsutveckling

Planförslaget stämmer väl med landsbygdsutveckling och gällande landsbygdsprogram.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära till både pendeltåg (X-trafiks tåg) och busstrafik till Sundsvall.

Folkhälsa

Friytan blir något för liten men andra rekreationsområden finns inom acceptabla avstånd. Skolgården bör kunna användas för lek på kvällar och helger.

VA-planering, klimat, avfallsplanering

I planhandlingen har dessa frågor hanterats på ett bra sätt.

Övriga miljöstrategiska frågor

Frågor om buller och luft har hanterats på ett bra sätt.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Noterat

Kultur&Fritid

Kultur och fritid har inga synpunkter på remissen angående Samråd gällande detaljplan för flerbostadshus i Njurundabommen, Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Noterat

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Noterat

Medelpads Räddningstjänstförbund

Det är bra att ha i åtanke att räddningstjänsten kan agera alternativ utrymningsväg med sin bärbara stege från bostäder där höjden från marken till fönstrets underkant på den översta våningen är max 11 meter, normalt 4

våningar. Vilket ser ut att stämma bra med detta förslag som säger 4 våningar och max 13 meters byggnadshöjd. Bygger man högre än 4 våningar behöver man i detta fall bygga ett så kallat brandsäkert trapphus då platsen ligger för långt ifrån Sundsvalls heltidsstation där stegfordon finns.

I övrigt så finns en brandpost i närheten som täcker behovet av släckvatten vid en eventuell insats i området.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: *Efter samråd har högsta byggnadshöjd ändrats till högsta nockhöjd för att tydligare visa planförslaget maximala volym. Högsta nockhöjd regleras till +30 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar fyra våningar.*

Miljöförvaltningen

Förorenade områden

Miljökontoret har tidigare lämnat synpunkter på föreslagen provtagningsplan för miljötekniska markundersökningar på de aktuella fastigheterna i inför att bostadsändamål ska fastställas i detaljplanen. Provtagningsplanen presenterades för miljökontoret av stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning. Miljökontoret lämnade synpunkter med bedömningen att provtagningsplanen inte ansågs tillräcklig i sammanhanget för att fastställa fastighetens lämplighet för bostadsändamål (gäller Njurunda Prästbol 1:19). Detta mot bakgrund av fastighetens tidigare historik samt de förutsättningar som rådde när tidigare undersökningar och åtgärder vidtogs på 00-talet. Dessa åtgärder genomfördes inte ur ett perspektiv att säkerställa att hela fastigheten var lämplig för bostadsändamål. Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning har lämnat besked om att provtagningsplanen revideras med hänsyn till miljökontorets synpunkter, och att provtagning genomförs vecka 21.

Miljökontoret gör alltså inte bedömningen att det är säkerställt att marken på fastigheterna är lämplig för bostadsändamål. Texten gällande förorenad mark är inte uppdaterad utifrån de undersökningar som ska göras.

Luft

Intag av luft kan med fördel placeras på tak eller baksidan av huset för att minska intag av förorenad luft till lägenheterna från vägen. Om trafikmängder förväntas öka i och med tågstationen är det att rekommendera.

Buller

Det visas inte i handlingarna hur bullersituationen blir efter att byggnaden är på plats, men placeringen bör medföra sänkta ljudnivåer på östra sidan av huset.

En beräkning av bullernivåer efter att byggnaden är på plats skulle ge information om den i någon omfattning bidrar till skydd från trafikbuller vid område n1 där utevistelse planeras. Om en uteplats planeras där

bullernivåer ska underskrida 50 dBA ekvivalent nivå, kan det vara rimligt att anta att de boende skulle uppskatta att den placeras i ett soligt läge och lämpligen vid utevistelseytan n1.

Det saknas också information om beräknade och bedömda ljudnivåer längre fram i tiden, som baseras på prognos för trafiken.

Miljöbedömning sidan 2

Miljömål

Val av byggnadsmaterial har betydelse för påverkan på klimatet, i enlighet med den trähusstrategi som Sundsvalls kommun antagit.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

Förorenade områden

Kompletterande markundersökningar har genomförts efter samråd. En administrativ bestämmelse föreslås i plankartan om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. Planbeskrivning har uppdaterats med resultat från undersökningarna.

Luft

Planen medger en byggrätt för en sammanhängande byggnadskropp vilket skapar förutsättningar för en skyddad sida. Placering av luftintag med hänsyn till inomhusluft hanteras genom Boverkets byggregler (BBR)

Buller

Se svar till länsstyrelsen.

Miljömål

Stadsbyggnadskontoret delar miljönämnden uppfattning om att val av byggnadsmaterial har betydelse för påverkan på klimatet. Detaljplanen reglerar dock inte val av byggnadsmaterial.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Detaljplanen innefattar två fastigheter. Båda fastigheterna är avgiftsskyldiga till Sundsvall Vatten. Vid framtida byggnation ska fastighetsägaren beställa anslutningspunkter för vatten och spillvatten från Sundsvall Vatten.

SVAB/MSVA uppfattar att området verkar ha goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, i och med marken består av jordarter med god infiltrationsförmåga. Enligt dagvattenplanen ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt, och i planförslaget föreslås att minst 20% av fastigheten ska ha genomsläppliga ytor. Rätt placerade borde dessa ytor kunna säkerställa ett lokalt omhändertagande av normala regn, eventuellt i kombination med någon fördröjningslösning som svackdike eller motsvarande. SVAB/MSVA anser att detta ska utredas. Om parkeringsplatser för mer än 50 fordon anläggs, så ska vattnet från parkeringen renas innan infiltration, enligt dagvattenplanens

kap 8. SVAB/MSVA anser inte att gator ska användas för avledning av dagvatten från fastigheter vid normala regn (upp till 10-års regn).

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Plankarta och planbeskrivning har kompletterats utifrån utredningens resultat. En planbestämmelse har införts som anger att fördörjningsmagasin för dagvatten ska finnas. Tillsammans med planbestämmelse om att 20 % av marken ska bestå av genomsläppligt material bedöms dagvattenhanteringen inom planområdet vara uppfyllt

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme
Fastigheten är möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet.

Sundsvall Energi AB, Servanet
I bifogat område har ServaNet AB/Sundsvall Elnät AB inga optoledningar.

Företag:

E.ON

Som bifogad karta visar så finns det 0,4 kVs anläggningar tillhörandes E.ON som kommer att påverkas av exploateringen, flytt av anläggningarna bekostas av projektet.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Noterat. Planbeskrivning uppdateras med informationen.

TS Skanova Access AB
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Noterat.

Intresseorganisationer

Njurundaföretagarna

Det finns ett stort intresse för att flytta till Njurunda.

I dagarna är det inflyttning i de två senaste bostadsprojekten d.v.s. Mitthems hus i Bommen och BoKlok huset i Kvissleby. Mitthems lägenheter bokades på bara några dagar. Det finns därför ett väldigt stort behov av att bygga fler bostäder centralt i Bommen. Det blir hit som många kommer att vilja flytta.

Det finns fortfarande många som planerar att inom närtid sälja sitt hus och flytta till lägenhet. De flesta av dessa vill bo kvar i Njurunda.

Era planer för bostadshus i Bommen är därför mycket välkommet.

Vilket annat projekt kan erbjuda allt som Bommen har med kort gångavstånd till två skolor, järnvägsstation, busstation, restauranger, matvaruaffär, konditori, två frisersalonger, klädaaffär.

Området ligger ju även nära goda fiskemöjligheter, skidspår, skridskoarena m.m.

Förutom att erbjuda bra boende är detta projekt något som givetvis stärker företagets möjlighet att expandera genom ett större kundunderlag. Det blir ett mer levande centrum.

Beträffande husets utformning har vi inga direkta synpunkter. Vi kan dock ställa hiss som ett krav, isolerade rum mot vägen och balkong med lugnt läge. Tillgång till egen p-plats med elstolpar. Kanske att byggnaden inte skall stå "kloss i kloss" med vägen.

I övrigt planerar kyrkan att bygga någon form av park mitt över Njurundavägen, vilket skulle höja attraktionsvärdet ännu mer.

Med tanke på den korta svarstiden vi fick (9 dagar)

har vi inte haft möjlighet att kontakta alla våra medlemmar om vad de tycker i frågan. De är ju våra medlemmar som vi arbetar för.

En liten rundringning visar dock att i stort sett alla medlemmar är positiva till att bygga bostadshus i Bommen. Några har synpunkter på att ni borde kunna hitta ett annan plats. Några vill ha ett 8-våningars höghus i stället som inte tar bort så mycket mark.

Det är inte speciellt vackert på den tilltänkta platsen, som idag är en dammig bilparkering.

Alltid i en förening som vår finns det medlemmar med olika åsikter. Det enda "kravet" vi från Njurundaföretagarna ställer är att ni under projektet har en ständig dialog med både närboende och företagarna i områdets närhet. Vi från Njurundaföretagarna kan även tänka oss att medverka i någon typ av samverkansgrupp i detta projekt.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar Njurundaföretagarnas bild över Njurundabommens service och att en ny byggrätt skapar goda förutsättningar för boende samtidigt som serviceunderlaget ökar.

Flerbostadshus från tre våningar har krav på hiss. Detaljplanen reglerar inte isolering eller placering av balkonger, vilket är frågor för kommande bygglovsprövning. Däremot medger detaljplanen en lamellbyggnad vilket skapar förutsättningar för ett mer skyddat läge mot innergård. Detaljplanen reglerar vidare att förgårdsmark ska finnas, vilket innebär att en ny byggrätt hamnar på motsvarande avstånd från vägen som anslutande bebyggelse längs Njurundavägen.

Platsen är strategiskt viktigt med service och kollektivtrafik i direkt anslutning till området. Denna kvalitet är svår att uppnå på andra platser. Med hänsyn till områdets befintliga bebyggelse och påverkan på närboende bedöms en byggrätt på maximalt fyra våningar vara lämpligt på platsen.

Företag och Privatpersoner:

Njurunda prästbol 1:13

1)

I detaljplanen nämns, på fler än ett ställe, att in- och utfart till den tänkta fastigheten kan ske via min fastighet. Vidare att en gemensamhetsanläggning kan bildas mellan berörda fastigheter, dvs min fastighet Njurunda Prästbol 1:13 och den tilltänkta fastigheten Njurunda Prästbol 1:19.

Förestående planer medför ett väsentligt intrång på in fastighet – Njurunda Prästbol 1:13. Mina hyresgäster drabbas av olägenhet med ökad trafik och säkert fler störningar som följer av detta. I all korthet så innebär nämnda planer en tämligen stor menlig utveckling och en direkt ogynnsam påverkan på min fastighet.

2)

Enligt planen så syftar den även till att säkerställa en lämplig stor yta med sol för bostadens gemensamma utemiljö. Utemiljön för i fastighet, med berörda planer, blir en klart försämrad utemiljö med mindre soltimmar per år. Bedömning som görs, enligt solstudien, är att utemiljön för Njurunda prästbol 1:19 kan tillgodoses men på bokostnad av min fastighet.

Det torde framgå av mina synpunkter enligt ovan så har jag invändningar mot detaljplanen. Jag anser att ut- och infart samt eventuell gemensamhetsanläggning skall ske på den mark som tillhör fastigheten Njurunda prästbol 1:19.

Jag begär att de synpunkter jag lämnar i denna skrivelse beaktas i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Efter samråd har planförslaget förändrats. Byggrätt placeras längre från fastigheten Njurunda prästbol 1:13. Det tidigare samrådsförslaget om en sammanbyggd byggrätt mot Njurundavägen och Mjösundsvägen har ersatts med byggrätt enbart mot Njurundavägen.

Det utfartsförbud som föreslås i planförslaget är lagt för att möjliggöra in- och utfart från planområdet till Mjösundsvägen. Det är alltså möjligt att anordna en egen utfart inom planområdet mot Mjösundsvägen. Samtidigt ser Stadsbyggnadskontoret positivt på en gemensam utfart i form av en gemensamhetsanläggning mellan Njurunda prästbol 1:13 och 1:19, men det förutsätter att berörda fastighetsägare vill etablera det.

Efter samråd har trafikalstring till planområdet studerats. De flesta trafikorörelser till och från planområdet förväntas ske via Njurundavägen och en uppskattning görs att ca 20% av fordonsrörelserna går via Mjösundsvägen. Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg skulle det motsvara 19 fordonsrörelser per dygn.

Njurunda Prästbol 1:120

- Höjden på byggnad (4 våningar) centrum huset är på tre våningar och vi tycker att två våningar skall vara max på den nya byggnaden. då storleken på byggnaden kommer att sticka ut för mycket i stadsbilden då det är mest villor i området förutom centrumhuset och det byggda huset mittemot centrum huset. Det nybyggda hyreshuset mitt emot centrumhuset ligger mot skogen och bryter inte stadsbilden lika markant som tilltänkt byggnad kommer att göra.

-Vinkel byggnad kommer dela av sikten och skymma andra byggnader och påverka stadsbilden på ett markant sätt då byggnad kommer att ta för stor del av den lokala stadsbilden.

-Våran restaurang Bommen grillen kommer att var inklämd och svår att upptäcka för nya kunder och risken är att vi kommer förlora intäkter när det kommer att vara trångt med trafik problem runt restaurangen på grund av nya smalare vägar inkluderat cykel och gångbanor. Vi har redan fått mark inlöst på grund av detta. Den nya byggnaden planeras på grund av storlek för nära våran restaurang byggnad.

- Framtida klagomål på lukt från grillens ventilation (stek os) när balkonger ligger i riktning mot grillen och att vi kommer att få kostnader att åtgärda ventilationen i framtiden. Vi rev den gamla grillen och investerade över 3,5 miljoner i ny restaurang byggnad och utrustning 2015 och risken är då att värdet av byggnad kommer att sjunka på grund av nytt läge med ny stor byggnad i närheten. Eller har kommunen planer på att lösa in våran restaurang byggnad i framtiden?

En till stor byggplats i centrum och runt restaurangen kommer att drabba oss och andra affärsrörelser hårt ekonomiskt. Vi har redan lidit av förlorade intäkter på grund av bygget av järnväg och gator i Bommen. Det finns inte tillräckligt med fri yta runt tilltänkt byggnation och det kommer att orsaka stora problem för oss och grannar med risker att få skador på våra byggnader. Trafiken kommer att ha stora störningar under byggnadstiden vilket också kommer att påverka våran och andra affärsrörelser i centrum hårt ekonomiskt,.

- Trafik problem runt grillen och att nuvarande parkerings problem i centrum kommer att öka på grund av att parkeringsplatser på grus plan kommer att försvinna. De enda parkerings möjligheterna i centrum kommer att bli ICAs parkering och några få parkeringar framför centrum huset. Vilket kommer att resultera i att fler bilar kommer att utnyttja våran parkering runt Bommen grillen. Grusplanen används för tillfället av besökare till Bommens centrum

och Kyrkmöns skola. Den är alltid full med ungefär 20 till 30 fordon alla vardagar mellan 08:00 och 18:00 var skall dessa bilar parkera? Den nya parkeringen vid resecentrum är planerad för långt från centrum samma med den nya på och av stignings platsen för skolan. Så vi vill att kommunen skall komma med ett genom tänkt förslag hur parkerings problemen i Bommen centrum skall lösas.

-Var skall boende i ny fastigheten parkera (ca 25 lägenheter)?

-Om vi förstått rätt så skall det vara affärslokaler i bottenvåning så var skall tilltänkta kunder till dessa butiker parkera?

-andra problem såsom snöröjning (var skall snö tippas) fram framkomlighet för andra större fordon (Sopbilar, leveranser till affärs lokaler, utrycknings fordon till ny byggnad då infart inte är löst och det inte finns plats mellan byggnad och sportaffär/hyreshus som ligger granne ny byggnad.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Placering och höjd på planförslagets byggrätt är vald utifrån syftet att stärka gaturummet och därmed tydliggöra Njurundavägens betydelse som centrumgata i Njurundabommen. Det har funnits önskemål om både högre och lägre bebyggelse på platsen och fyra våningar har i en samlad bedömning valts som en lämplig maximal höjd med hänsyn till områdets befintliga bebyggelse. Höjden och placering går i linje med de ambitioner som presenterats i "Planprogram för Njurundabommen".

Efter samråd har planförslaget förändrats. Byggrätt placeras längre från fastighetsgräns i norr och samrådsförslaget om byggnad i vinkel mot korsningen har ersatts med lamellbyggnad mot Njurundavägen. Byggrätten har även placerats längre från Njurundavägen vilket innebär att avståndet är ungefär detsamma som anslutande byggnader på norra sidan av Njurundavägen.

Vid klagomål om lukt ansvarar miljökontoret på Sundsvalls kommun för att göra en bedömning om det rör sig om en olägenhet för människors hälsa. I bedömningen läggs en särskild vikt vid om lukt tar sig in i själva bostaden men även hur ofta och hur mycket det luktar har betydelse. Förslaget på byggrätt för flerbostadshus är som närmast möjligt ca 20 meter från restaurangen, vilket är jämförbart med avståndet mellan restaurangen och närmast befintliga bostad. Kommunen kommer inte att lösa in restaurangen på grund av eventuella klagomål på lukt.

Risker i samband med byggnation ska hanteras i byggskedet både med avseende på störning och risk för skada på person och egendom. Även om det kan uppstå störningar under byggtiden innebär fler boende i centrala Njurundabommen att serviceunderlaget ökar för t.ex. handel och restauranger.

I Njurundabommens centrum har de flesta verksamheter parkeringar i direkt anslutning till sin verksamhet som kunder och besökare kan nyttja.

Fastighetsägaren kan reglera parkeringar på egen fastighet genom exempelvis tidsreglering för att undvika att andra nyttjar dem.

Parkering för bostäder och för centrumlokal ska lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsplatser ska anordnas för detta ändamål enligt den parkeringsnorm som finns beslutad inom kommunen. Även snöröjning ska tas omhand inom den egna fastigheten. Gällande anslutning från Mjösundsvägen finns utrymme för en in- och utfart mellan föreslagen byggrätt och fastighetsgräns. Hur bebyggelse, parkeringsplatser, komplementbyggnader m.m ska lösas i detalj ska hanteras i ett kommande bygglovsskede.

Njurunda prästbol 1:65

Vad gäller byggnadens storlek och höjd i förhållande till övriga byggnader så blir den planerade byggnaden utstickande i centrum bilden i förhållande till markytan. Dels Höjden som oavsett vad erat datorprogram visar, kommer att beskugga närliggande tomtmarker.

Enl Beskrivning så står det en bygghöjd på totalt 13m, men i en snabb överslagsräkning kommer det att handla om betydligt högre då bara våningarna i sig kommer att nå den höjden. Sen tillkommer det även ett tak av något slag som då bygger högre.

Redan på 13m höjd kommer byggnaden dels skugga och dels blockera satellitmottagningen för parabolerna.

Att få en kraftigt ökad insyn på marken skapar en känsla av olustighet och inskränker på privatlivet.

Ett bygge av denna volym kommer att medföra skador på min fastighet genom vibrationer och buller.

Det har för närvarande redan tagit stryk av vägarbeten genom Bommen samt ifrån järnvägsbygget, iform av sprickor i fasaden, sättningar i marken vid och omkring fastigheten. Vem vill stå för dessa reparationer?

Min tomtmark har redan fått enorma skador av Bygget Bommen grillen, blarade trädammslätningsvatten och ökad nedskräpning som resultat.

Att det dessutom förvaras stora mängder gasol en halv meter ifrån tomtgränsen känns ju inte heller som en bra lösning.

Därför är jag extra utsatt sedan tidigare och ber om översyn vad gäller byggplaneringen.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

Placering på byggrätt längs Njurundavägen har efter samråd justerats vilket innebär att avståndet mellan byggrätt och Njurunda prästbol 1:65 utökats.

För att förtydliga planförslagets totala volym har byggnadshöjd i granskningsförslaget ersatts av nockhöjd. Maximal nockhöjd föreslås till + 30 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar ca 16 meter över marknivå. För att säkerställa maximalt fyra våningar föreslås även bestämmelse om minst takvinkel för byggnader med nockhöjd över 28 meter över nollplanet. Solstudie och illustrationer har uppdaterats för att visa maximalt utnyttjad nockhöjd.

Risker i samband med byggnation ska hanteras i byggskedet både med avseende på störning och risk för skada på person och egendom. Exploatören ska förhålla sig till Sundsvalls kommuns ordningsföreskrifter, utföra sedvanliga riskanalyser och förebyggande åtgärder samt ge sedvanlig information till ägare av närliggande fastigheter, i samband med planens genomförande.

Synpunkt som lämnats in via mail

Jag tycker absolut inte att det passar med ett 3-4 våningar högt hus på det stället, det skulle förstöra de långa siktvyerna (för fotgängare/bilister sett), kännas inklämt, bli skuggigt, bli för många parkerade bilar vid huset, antagligen störande insyn på villatomterna bredvid, inte alls matcha den gula trävillan mittemot på andra sidan Njurundavägen som är så fin, inte matcha Församlingsgården som är bara en våning hög, bli ökat buller i utomhusmiljön då ljudet från alla förbipasserande bilar "studsar" mot fasaden. Framför allt förstör det känslan av Bommen som en gemytlig, luftig, grönskande småort med villastadskaraktär. Önskar att Bommen kan få vara ett mer småskaligt samhälle till skillnad från t ex Kvissleby och Bredsand. Tycker att ni håller på att bygga sönder stället och att ni vill klämma in alldeles för många hus på för liten yta. Felet är idén om att göra orten mer "stadsmässig", det passar inte in. Bättre hålla den skala som redan var. Även om det finns intresse från folk att bo där, så finns andra värden att ta hänsyn till.

Det finns en massa fina småorter runt om i Sverige som "klarar av" att ha en tågstation utan att bygga sönder samhället runt omkring.

Det nybyggda röda tegelhuset vid rondellen blev inte alls bra – för högt, för stort, för massivt, upplevs som en skuggande mur som blockerar siktvyerna. Det passar inte alls ihop med kyrkoruinen, bland annat eftersom huset bryter sikten mot horisonten (sett norrifrån) vilket gör det svårt att "tänka bort" för att få rätt intryck av den historiska miljön. Huset står även i fel vinkel eftersom den förbipasserande trafiken liksom kör runt huset från ena sidan till den andra. Vinkeln upplever jag också tokig i förhållande till alla andra byggnader förutom ICA. Tycker det skulle ha byggts två mindre hus där istället, helst bara två våningar, som var mer kvadratiska i formen och som stod mer rätvinkligt med Kyrkmöns skola och längre från Njurundavägen, med trädgård mellan vägen och husen. Sen är det fult med husets stora parkering som upptar så stor yta i centrum. Huset är ett sånt bostadshus som man brukar se i utkanten av en ort, inte mitt i. Man skulle inte ha byggt högre än Kyrkmöns skolas högsta punkt, sett till meter över havet.

Jag önskar att ytan som nu är parkyta vid korsningen

Njurundavägen/Mjösundsvägen kan få fortsätta vara en parkyta, som en trevlig lugn oas mitt i Bommen. Dagtid på vardagar är det inte så jättemycket trafik där och det är bra solläge. Man kunde göra iordning bänkar längst in i vinkeln, med blomplanteringar sommartid. En träffpunkt för pensionärer m fl. Lite samma funktion som parken på Alnö där sågverksminnet står. Jag vet att man har tänkt göra en park bredvid kyrkoruinen, men där blir det inte lika trevligt att slå sig ner, eftersom det är mycket mer trafik där, samt blivande lastkaj till

ICA alldeles intill. I den parken passar bättre att ha bara gräsmatta, träd och gångstigar, för att gynna upplevelsen av kyrkoruinen bättre.

Om man måste bygga något på platsen bredvid Bommengrillen, så tycker jag att grusytan där det nu är parkering går an att bebygga, men i så fall en flerfamiljsvilla på maximalt 2 våningar (med ca 2-4 lägenheter), som matchar det gula trähuset på andra sidan Njurundavägen och med längre avstånd till vägen.

För övrigt tycker jag att man skulle tagit chansen att erbjuda ICA att bygga helt nytt på tomten väster om ishallen, för att få bort all extra biltrafik i Bommens centrum. ICA ligger så dumt nu med en massa vänstersvängar för bilisterna, som korsar gångtrafikanternas väg. Och då hade lastbilarna med varor till ICA sluppit åka in i samhället. Och ska ICA dessutom växa lär det bli ännu värre med trafikkaoset. På platsen där ICA ligger nu hade man kunnat bygga trevliga tvåvånings stadsradhus och fått ner tempot på platsen.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: *Placering och höjd på planförslagets byggrätt är vald utifrån syftet att stärka gaturummet och därmed tydliggöra Njurundavägens betydelse som centrumgata i Njurundabommen. Närheten till livsmedelsbutik, resecentrum samt annan kommersiell och offentlig service har ett stort värde. Med flerbostadshus i något högre skala än befintlig bebyggelse skapas förutsättningar för fler bostäder med dessa kvalitéer. Det har funnits önskemål om både högre och lägre bebyggelse på platsen och fyra våningar har i en samlad bedömning valts som en lämplig maximal höjd med hänsyn till områdets befintliga bebyggelse. Höjden och placering går i linje med de ambitioner som presenterats i "Planprogram för Njurundabommen".*

En konsekvens av planförslaget är att befintlig grönyta, med värden för bland annat närboende, tas i anspråk för att möjliggöra bostäder och centrumändamål. Samtidigt bedöms ytan för grusparkeringen vara för liten för att få plats med huvudbyggnad, utemiljö och andra funktioner som krävs vid en exploatering. För att gå i linje med planprogrammets riktlinjer och uppfylla syftet om att möjliggöra flerbostadshus behövs den samlade ytan som utgör planområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Helene Swang
Tf Planchef

David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Flerbostadshus i Njurundabommen
Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-04-16
SBN-2020-00324

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 19 jan – 3 feb 2023. Planförslaget har varit tillgängligt via kommunens hemsida och totalt 17 synpunkter lämnades under perioden.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Synpunkter som rör Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljökvalitetsnormer vatten

Länsstyrelsen bedömer att de kompletteringar som kommunen har gjort i planbeskrivningen gällande miljökvalitetsnormer för vatten är tillräckliga.
Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den uppdaterade bullerutredningen visar att riktvärdena för buller innehålls efter att byggnaden prövats i ett nytt läge.

Förorenade områden

Sedan samrådet har kommunen infört en bestämmelse i plankartan om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas för avsedd markanvändning.
Ytterligare utredningar av föroreningssituationen har även undersökts.
Länsstyrelsen bedömer att föroreningssituationen har beaktats av kommunen och länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Övriga synpunkter

Trafik

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Trafikverket som fortsatt anser att det inte är lämpligt att anlägga en ny anslutning mot väg 559/Mjösundsvägen och mot väg 562/Njurundavägen. Se Trafikverkets yttrande.

Kommentar: Noterat

Trafikverket

Anslutning

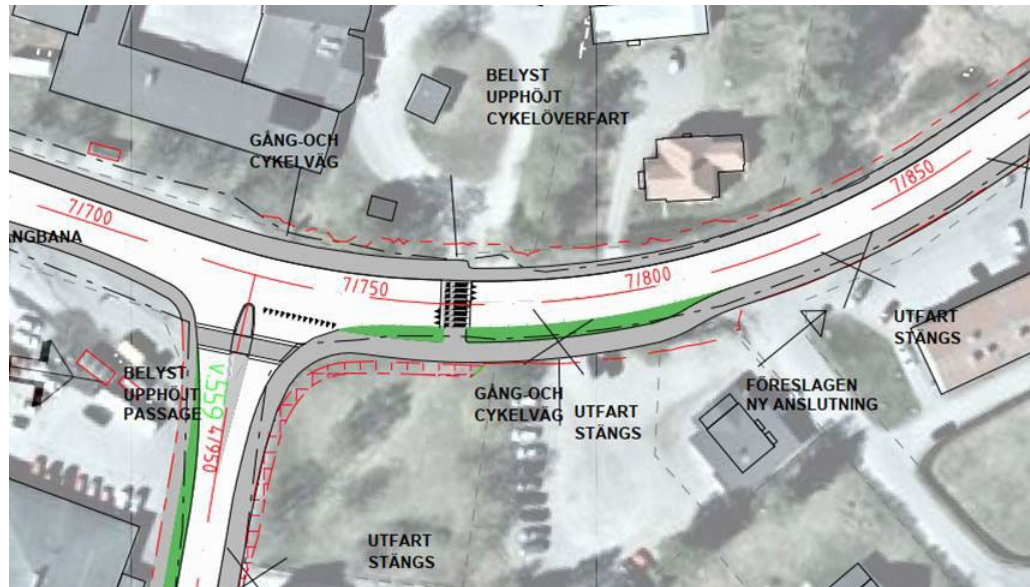
Trafikverket står fortfarande kvar vid att det inte är lämpligt att anlägga ny anslutning mot 559/Mjösundsvägen, samt även mot väg 562/Njurundavägen.

2017 tog Sundsvalls kommun fram ett planprogram för Njurundabommens centrum, syftet var att stärka och utveckla Njurundabommens centrumområde. Målbilden för Njurundabommen var att det skulle stärkas till ett stadsmässigt och modernt centrum med trafiksäkra väg- och gatumiljöer. Trafikverket delade kommunens uppfattning om att det fanns ett behov av att rusta upp Njurundabommens centrum. Trafikverket färdigställde 2021 gång- och cykelväg på väg 562 och 559, intentionen för projektet var framförallt att säkra för skolbarnen som ska ta sig till skolan från bussarna, detta är något som även kommunen ansåg vara viktigt.

I en illustrationsbild som kommunen tagit fram över Njurundabommen, visar att man inte haft avsikt att anlägga ny anslutning mot väg 559 samt att man inte redovisade någon ny anslutning mot 562. För att angöra till området skulle man använda sig av kommunala gatan.

I samrådshandlingarna för vägplanen som Trafikverket tagit fram, fanns en illustrationskarta som visade att anslutningen till grusade ytan som används som parkering skulle stängas.

Under våren 2021 färdigställdes gång- och cykelbanan vilket resulterade i att man stängde den anslutning till väg 562 som har redovisats som förslag på plankartan. Trafikverket anser att det inte är lämpligt att anlägga ny anslutning över GC-vägen till väg 562 och det lämpligast sättet att ta sig till planområdet är via kommunala gatan. Trafikverket eftersträvar att hålla nere antalet anslutningar till allmän väg och särskilt de som korsar gång- och cykelvägar vilket båda anslutningar som redovisas i detaljplanen gör. Anslutningen som är redovisad på plankartan mot väg 562 ligger dessutom väldigt nära passagen och det kan bli trångt för lastbilar att göra vänstersväng ut från planområdet. För den redovisade anslutningen kan det behövas plockas ner/flytta på belysningsstolpe och skyltar



Urklipp från illustrationsbild av vägplanen för väg 562 och 559.

För den redovisade anslutningen mot väg 559/Mjösundsvägen står Trafikverket fortfarande fast vid tidigare yttrande att det inte är lämpligt att göra ny angöring till väg 559. Den föreslagna anslutningen korsas nybyggda gång- och cykelvägen och efter sträckan går de flesta barnen som ska ta sig mellan busshållplatserna och skolan.

För anslutningar som är redovisade i detaljplaner måste ett avtal upprättas mellan kommunen/exploatören och Trafikverket. Avtalet ska vara påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs på anslutningen. Syftet med avtalet är att reglera anslutningens utformning samt medge tillåtlighet att utföra åtgärder inom Trafikverkets vägområde.

Trafikverket önskar en dialog med kommunen innan planen planeras att bli antas. Om Trafikverket bedömer att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kommer försämrats i och med detaljplanen, överväger Trafikverket att överklaga planen.

Buller

Trafikverket ser att bullerutredningen är uppdaterad med förslag på placering av flerbostadshus. Bullerutredningen visar även på att riktvärden på utomhusnivåer vid fasad överskrids vilket gör att byggnaden provas i ett nytt läge på 15 meter från Njurundavägen. Utredningen visar då att riktvärden innehålls.

Även om man klarar riktvärden 60 dBA, är det viktigt att bostadshusen konstrueras på sådant sätt som klarar bullerkraven för bostadshus inomhus.

Tak, väggar, fönster och bullerdämpande ventiler ska vara konstruerade och dimensionerade för att riktvärden för inomhusnivåer ska innehållas. Placeringen av bullerdämpande ventiler är mycket viktig för att inte släppa in trafikbuller.

Kommentar:

Efter granskning har dialog förts mellan kommunen och Trafikverket.

Planprogram för Njurundabommens centrum redovisar mål och utgångspunkter för att vägleda efterföljande detaljplanarbete. Planprogrammet tar inte ställning till anslutning till planområdet och de övergripande illustrationerna ska enbart läsas som vägledande ambitioner för planidén. Hur området kan angöras har istället prövats i aktuell plan.

För att ansluta till kommunal gata behöver den privata fastigheten Njurunda prästbil 1:120 passeras. Det är möjligt att etablera en gemensam utfart i form av en gemensamhetsanläggning, men det förutsätter att berörda fastighetsägare vill etablera det. För att detaljplanen ska vara hållbar över tid bedöms det nödvändigt att planområdet ska kunna anslutas till de gator som planområdet angränsar till.

Körspår vid anslutning mot Njurundavägen har utretts efter granskning. Utfartsförbud mot Njurundavägen har som ett resultat av utredningen utökats två meter för att inte riskera konflikt med gc-passage för vänstersväng med lastbil från planområdet mot Njurundavägen.

Då den uppskattade trafikmängden vid anslutning mot Mjösundsvägen är förhållandevis låg och att förgårdmark säkerställer goda siktförhållanden bedöms en utfart mot Mjösundsvägen vara möjlig att etablera på platsen.

Detaljplanen reglerar inte hur byggnad konstrueras, men Trafikverkets synpunkt gällande buller spelas in för kommande exploatör vid genomförande av planen.

Kommunala myndigheter och bolag:

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden
IAN har inga invändningar mot förslaget

Kommentar: Noterat

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsen har tidigare yttrat sig över samrådshandlingen och har inga synpunkter. Planen ger ett välkommet tillskott av planlagd mark för flerfamiljshus i Njurundabommen.

Kommentar: Noterat

Kultur&Fritid

Vi har inget att slå ner på ur trygghetssynpunkt. Tvärtom ser vi planen som positiv med anledning av att placeringen av de tilltänkta bostadshusen kommer att ligga i närheten av skolbyggnaden och därmed möjliggöra insyn på skolområdet som annars kan vara lite undanskymt och skapa tillhåll.

Kommentar: Noterat

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Kommentar: Noterat

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av granskningshandlingarna gällande detaljplan för Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107. Räddningstjänsten har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan lämnats i ärendet, det vill säga att räddningstjänsten kan vara alternativ utrymningsväg upp till elva meter. Är det över elva meter från marken till fönstrets underkant behöver byggnaden projekteras så att den utryms utan hjälp av räddningstjänsten.

Kommentar: Noteras

Miljönämnden

Företrade områden

Miljökontoret gör bedömningen att det inte är säkerställt att marken på fastigheterna är lämplig för bostadsändamål. Utifrån resultatet av genomförd MTU 2021-12-17 görs bedömningen att Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107 inte är lämpliga för byggnader och bostadsändamål innan föroreningsituationen har utretts/åtgärdats heltäckande.

Buller

Bullerutredningen visar att det går att tillskapa en bullerskyddad utemiljö på baksidan av byggnaden. Dock överensstämmer inte plankartan med det blåmarkerade området i figur 11 (bilaga AK54) i bullerutredningen som visar

vart det är under riktvärdet 50 dBA. Enligt plankartan är placeringen av en uteplats längre norrut (planbestämmelse n2 och n3), där det enligt bullerutredningen är grönmarkerat och över 50 dBA. Planen säkerställer därmed inte att en bullerskyddad utemiljö kan tillskapas.

Naturvärden och ekosystemtjänster

I planbeskrivningen konstateras att, lika som i samrådshandlingen, att kommunens egna riktlinjer för bostadsnära grönska och närhet till kvarterspark och stadsdelspark enligt det grönytestrategiska arbetet inte följs. Det framkommer inte hur detta kommer att påverka boende eller närboende och det saknas resonemang kring eventuella kompensationsåtgärder.

Kommentar

Efter granskning har en kompletterande markundersökning genomförts och en lämplighetsbedömning tagits fram. Det planerade framtida nyttjandet som bostadsmark medför att ett åtgärdsbehov bedöms föreligga. En administrativ bestämmelse föreslås därför i plankartan om att startbesked inte får ges förrän markföreningens åtgärdsplan i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. Föreningssituationen bedöms därmed tillräckligt utredd.

Bestämmelsen n2 anger att parkering inte får placeras på en yta inom innergården och n3 anger att marken inte får förses med annan byggnad är bostadskomplement som stödjer funktionen utevistelse. Även om denna yta bedöms ha goda förutsättningar ska inte avgränsningen för n2 och n3 ses som den exakta placeringen av en utemiljö. Det bestäms istället i planens genomförande. Med stöd av bullerutredningen visas att en uteplats kan tillskapas i enlighet med bullerförordningen.

Det grönytestrategiska arbetet är ett planeringsunderlag med rekommendationer kring grönytor. Grönytestrategins redovisade avstånd till grönytor ska inte ses som krav utan rekommendationer. Platsens strategiska läge i korsningen mellan två huvudgator bedöms vara lämpliga för förtätning av flerbostadshus. Tillgången på grönytor i form av rekreationsområden bedöms finnas på acceptabla avstånd. Genomförande av detaljplanen bedöms inte heller föranleda behov av kompensationsåtgärder.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Sundsvall Vatten har inga tillkommande synpunkter. Tidigare yttrande gäller.

Kommentar: Noteras

Servanet AB

I detaljplan för Flerbostadshus i Njurundabommen Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107 har Servanet AB inga synpunkter.

Kommentar: Noteras

Sundsvall elnät

Detta ligger på Eons nätområde. Sundsvall elnät har inga synpunkter.

Kommentar: Noteras

Din Tur, Kommunalförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i
Västernorrlands län

KTM har i tidigare samråd framfört att inga synpunkter finns på förslaget och att det finns god försörjning med kollektivtrafik i området som passerar i nära anslutning till detaljplansområdet.

Utöver frekvent busstrafik mellan Sundsvall och Njurundabommen så stannar X-trafiks regionala tåg och ett morgontåg som körs av SJ på den nya stationen. Det ger goda förutsättningar för ett hållbart resande till och från planområdet.

Samtidigt bör uppmärksammas att antalet bussresenärer vissa tider är mycket högt till och från Njurunda och att förstärkningstrafik förekommer. Det betyder att turerna går med två bussar. I det fall antalet invånare och antalet kollektivtrafikresor ökar i Njurunda kan behov uppstå av att utöka utbudet för resor mellan Njurundabommen och Sundsvall.

Kommentar: Noteras.

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Noteras.

PostNord

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

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

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

***Kommentar:** Synpunkten noteras men föranleder inga förändringar i planförslaget då de riktas mot genomförande av detaljplanen.*

Intresseorganisationer

Njurundaföretagarna

Vi är en förening för företag, föreningar och boende inom Njurunda gamla Kommun.

Vi har i nuläget dryga 200 medlemmar, främst företag men också föreningar samt vissa privata stödmedlemmar.

Förutom direkta frågor som rör våra medlemmar arbetar vi mycket med infrastrukturfrågor. Vi är ofta med som remissinstans i olika utvecklings och förbättringsåreder som rör Njurunda.

Föreningen bildades 1998 med ett tydligt mål. Vi engagerar oss i företagande, samhället och det rika föreningslivet där vi på olika sätt arbetar för en positiv utveckling och ett Njurunda som är attraktivt att driva verksamhet och leva i. Genom lokal samverkan främjas hela området vilket skapar ett gynnsamt företagsklimat, blomstrande besöksnäring, bättre tillgänglighet och fler arbetstillfällen.

Det finns ett stort intresse för att flytta till Njurunda. Med tanke på den framtidstro Njurunda andas kommer behovet av lägenheter knappast att minska. Ett centralt läge, närheten till buss, tåg, bank, butiker, restauranger och föreningsliv. Ändå med naturnära känsla.

Vi ser också att det pågår ett generationsskifte. Det försvåras på grund av avsaknaden av attraktiva lägenheter.

Vår bestämda åsikt är att planerna för nyetablering av flerbostadshus endast är positiv. Vi har vid ett flertal tillfällen, under många år, haft dialoger med våra medlemmar och i stort sett alla ser med tillförsikt på utvecklingen av Bommen. Detta innebär också att företagen får en större möjlighet att expandera då kundunderlaget ökar. Ett mer levande centrum betyder gynnsamma affärer helt enkelt.

Historiskt sett har Bommen varit ett betydande nav för handel, resa och boende. Bosätter man sig här bör man ha med förändring, tillväxt och framåtanda i sin beräkning.

Slutligen vill vi poängtera att vi som företagarförening gärna ser fler av dessa initiativ från entreprenörer, då vi tror att Njurunda behöver många fler bostäder av blandad modell i framtiden.

Kommentar: *Noteras.*

Företag och Privatpersoner:

Njurunda Prästbol 1:13

1)

I detaljplanen nämns, på fler än ett ställe, att in- och utfart till den tänkta fastigheten kan ske via min fastighet. Vidare att en gemensamhetsanläggning kan bildas mellan berörda fastigheter, dvs min fastighet Njurunda Prästbol 1:13 och den tilltänkta fastigheten Njurunda Prästbol 1:19.

Förestående planer medför ett väsentligt intrång på in fastighet – Njurunda Prästbol 1:13. Mina hyresgäster drabbas av olägenhet med ökad trafik och säkert fler störningar som följer av detta. I all korthet så innebär nämnda planer en tämligen stor menlig utveckling och en direkt ogynnsam påverkan på min fastighet.

2)

Enligt planen så syftar den även till att säkerställa en lämplig stor yta med sol för bostadens gemensamma utemiljö. Utemiljön för i fastighet, med berörda planer, blir en klart försämrad utemiljö med mindre soltimmar per år. Bedömning som görs, enligt solstudien, är att utemiljön för Njurunda prästbol 1:19 kan tillgodoses men på bokostnad av min fastighet.

Det torde framgå av mina synpunkter enligt ovan så har jag invändningar mot detaljplanen. Jag anser att ut- och infart samt eventuell gemensamhetsanläggning skall ske på den mark som tillhör fastigheten Njurunda Prästbol 1:19.

Jag begär att de synpunkter jag lämnar i denna skrivelse beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Efter samråd förändrades planförslaget och möjlig byggrätt placerades längre från fastigheten Njurunda Prästbol 1:13. Skuggning bedöms vara i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Det utfartsförbud som föreslås i planförslaget är lagt för att möjliggöra in- och utfart från planområdet till Mjösundsvägen. Huvudspåret är att etablera utfart från planområdet till Njurundavägen/Mjösundsvägen, även om det finns möjlighet till gemensamhetsanläggning. Det kräver dock att berörda fastighetsägare vill etablera det.

Efter samråd har trafikalstring till planområdet studerats. De flesta trafikorörelser till och från planområdet förväntas ske via Njurundavägen och en uppskattning görs att ca 20% av fordonsrörelserna går via Mjösundsvägen. Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg skulle det motsvara 19 fordonsrörelser per dygn.

Njurunda Prästbol 1:120

- Höjden på byggnad (4 våningar) centrum huset är på tre våningar och vi tycker att två våningar skall vara max på den nya byggnaden. då storleken på byggnaden kommer att sticka ut för mycket i stadsbilden då det är mest villor i området förutom centrumhuset och det byggda huset mittemot centrumhuset. Det nybyggda hyreshuset mitt emot centrumhuset ligger mot skogen och bryter inte stadsbilden lika markant som tilltänkt byggnad kommer att göra.

-Vinkel byggnad kommer dela av sikten och skymma andra byggnader och påverka stadsbilden på ett markant sätt då byggnad kommer att ta för stor del av den lokala stadsbilden.

-Våran restaurang Bommen grillen kommer att vara inklämd och svår att upptäcka för nya kunder och risken är att vi kommer förlora intäkter när det kommer att vara trångt med trafik problem runt restaurangen på grund av nya smalare vägar inkluderat cykel och gångbanor. Vi har redan fått mark inlöst på grund av detta. Den nya byggnaden planeras på grund av höjd och storlek för nära våran restaurangbyggnad.

- Framtida klagomål på lukt från grillens ventilation (stek os) när balkonger ligger i riktning mot grillen och att vi kommer att få kostnader att åtgärda ventilationen i framtiden.

Vi rev den gamla grillen och investerade över 3,5 miljoner i ny restaurangbyggnad och utrustning 2015 och risken är då att värdet av byggnad kommer att sjunka på grund av nytt läge med ny stor byggnad i närheten. Eller har kommunen planer på att lösa in våran restaurangbyggnad i framtiden?

En till stor byggplats i centrum och runt restaurangen kommer att drabba oss och andra affärsrörelser hårt ekonomiskt. Vi har redan lidit av förlorade intäkter på grund av bygget av järnväg och gator i Bommen. Det finns inte tillräckligt med fri yta runt tilltänkt byggnation och det kommer att orsaka stora problem för oss och grannar med risker att få skador på våra byggnader. Trafiken kommer att ha stora störningar under byggnadstiden vilket också kommer att påverka våran och andra affärsrörelser i centrum hårt ekonomiskt,

- Trafikproblem runt grillen och att nuvarande parkerings problem i centrum kommer att öka på grund av att parkeringsplatser på grus plan kommer att försvinna. De enda parkeringsmöjligheterna i centrum kommer att bli ICAs parkering och några få parkeringar framför centrum huset. Vilket kommer att resultera i att fler bilar kommer att utnyttja våran parkering runt Bommen grillen. Grusplanen används för tidigare av besökare till Bommens centrum och Kyrkmonsskola samt pendlare. Den är var alltid full med ungefär 20 till 30 fordon alla vardagar mellan 08:00 och 18:00 var skall dessa bilar parkera? Den nya parkeringen vid resecentrum är planerad för långt från centrum samma med den nya på och av stignings platsen för skolan. Så vi vill att kommunen skall komma med ett genom tänkt förslag hur parkeringsproblemen i Bommen centrum skall lösas.

-Var skall boende i ny fastigheten parkera (ca 25 lägenheter)?

-Om vi förstått rätt så skall det vara affärslokaler i bottenvåning så var skall tilltänkta kunder till dessa butiker parkera?

Kommentar: *Placering och höjd på planförslagets byggrätt är vald utifrån syftet att stärka gaturummet och därmed tydliggöra Njurundavägens betydelse som centrumgata i Njurundabommen. Det har funnits önskemål om både högre och lägre bebyggelse på platsen och fyra våningar har i en samlad bedömning valts som en lämplig maximal höjd med hänsyn till områdets befintliga bebyggelse. Höjden och placering går i linje med de ambitioner som presenterats i "Planprogram för Njurundabommen".*

Efter samråd förändrades planförslaget. Byggrätt placeras längre från fastighetsgräns i norr och förslaget om byggnad i vinkel mot korsningen ersattes med lamellbyggnad mot Njurundavägen. Byggrätten placerades även längre från Njurundavägen vilket innebär att avståndet är ungefär detsamma som Bommengrillen norr om planområdet.

Vid klagomål om lukt ansvarar miljökontoret på Sundsvalls kommun för att göra en bedömning om det rör sig om en olägenhet för människors hälsa. I bedömningen läggs en särskild vikt vid om lukt tar sig in i själva bostaden men även hur ofta och hur mycket det luktar har betydelse. Förslaget på byggrätt

för flerbostadshus är som närmast möjligt ca 20 meter från restaurangen, vilket är jämförbart med avståndet mellan restaurangen och närmast befintliga bostad.

Vid planläggning görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. En fastighetsägare måste i de flesta fall acceptera att närliggande mark detaljplaneläggs utan att någon ersättning utgår. Ett genomförande av detaljplanen kan ge negativa effekter på omgivande fastigheter. Samtidigt kan ett genomförande även leda till positiva effekter så som ökad tillväxt, allmän prisökning på fastighetsmarknaden, förbättrad infrastruktur och service i närområdet. Planförslaget bedöms inte medföra att ägare av omgivande fastigheter förhindras att fortsätta använda sina fastigheter på samma sätt som tidigare. Det finns därför ingen skyldighet för kommunen att lösa in fastigheter med anledning av detaljplanen.

Risker i samband med byggnation ska hanteras i byggskedet både med avseende på störning och risk för skada på person och egendom. Även om det kan uppstå störningar under byggtiden innebär fler boende i centrala Njurundabommen att serviceunderlaget ökar för t.ex. handel och restauranger.

I Njurundabommens centrum har de flesta verksamheter parkeringar i direkt anslutning till sin verksamhet som kunder och besökare kan nyttja. Fastighetsägaren kan reglera parkeringar på egen fastighet genom exempelvis tidsreglering för att undvika att andra nyttjar dem.

Parkering för bostäder och för centrumlokal ska lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsplatser ska anordnas enligt den parkeringsnorm som finns beslutad inom kommunen.

Njurunda prästbol 1:26

Vi vill härmed uttrycka både vår stora oro och missnöje för över de konsekvenser den föreslagna Detaljplanen får för området och för oss som angränsande villaägare i framtiden. Denna del av Njurundabommen är idag balanserad och harmonisk. Med byggnader om två till tre våningar längs Njurundavägen samt Mjösundvägen, vilka möts av bakomliggande villakvarter och en stor andel småhusbebyggelse.

Plandata

I planbeskrivningen skrivs det att Planområdet är centralt beläget i Njurundabommen med livsmedelsbutik, flerfamiljsbostäder, handel och restauranger i områdets närhet. Att fyra av nio sakägare är villor, dvs småhus med enfamiljsbostäder, omnämns inte planbeskrivningen, varför?

Det skrivs också att befintlig bebyggelse varierar mellan 1-4 våningar. Alla hus i närheten är maximum tre våningar höga, med undantag av det nya hyreshuset mitt emot ICA utan villor som angränsar den nya fastigheten. Bebyggelsen i Njurundabommen karaktäriseras idag av låga hus, kan konstateras.

Skala, volym och planförslagets påverkan på närliggande bebyggelse
Den föreslagna byggnadshöjden är 13 m. Den nya bebyggelsen kommer skugga vår tomt, del av bostadshus samt våra solceller. Vi anser att den nya byggnaden inte harmoniserar med övrig bebyggelse i närheten och planförslaget är väldigt maximerat med tanke på tomtstorleken. Detaljplanen kommer påverka närboende, inklusive oss, såväl socialt som ekonomiskt vilket ska tas i beaktande i samband med bedömning av föreslagen detaljplan. Närliggande siluett borde tas i hänsyn för den planerade Detaljplanen och ett fyravåningshus kommer inte ha integrering till befintligt siluett.

I 2 kap. 9 § PBL finns regler om att planläggning inte får ske på ett sätt som innebär betydande olägenheter för omgivningen. Med olägenheter som berör omgivningen avses bland annat en skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. För att bedöma en betydande olägenhet måste man även beakta områdets karaktär som helhet och övriga förhållanden kring platsen. Pga att området idag omfattar flertalet villor borde toleransnivån för skuggning vara låg. Njurundabommen är inte en stadskärna men en trevlig tätort med övervägande låga bostäder.

Vi anser att den skuggning som skapas om huset byggs enligt den föreslagna detaljplanen är en betydande miljöförsämring för vår fastighet Prästbol 1:26. Resultatet skulle bli skuggat uterum och utevistelseyta under eftermiddagar, vilket påverkar oss när man kommer hem från jobbet. Vår fastighet, Prästbol 1:26, skym inte i dagsläget och ligger i söderläge. Vår installerade solpaneler (år 2020) kommer att skuggas av fyravåningshuset. Detta kommer att leda till ekonomiskt fartfall för oss.

Vi anser också att ett fyravåningshus skulle medföra en ökad insyn för oss och i villorna runt omkring. Betittning från ovan av villatomterna, på ett kraftigt ökat störande sätt, skapar en direkt känsla av ett reducerat privatliv för oss som villaägare.

Sol/skuggstudie med två/trevåningshus behöver kompletteras för att redovisa skillnaden på hur skuggorna faller jämfört med fyravåningshus med takhöjd 3.5 m i bottenvåning.

Parkering/väg till fastigheten kommer enligt planförslaget angränsa till vår fastighet. Trafik skulle orsaka buller samt olägenhet vid tomtgränsen. Därför

tycker vi att plank/häck behövs som insynsskydd samt för att minska buller från bilarna.

Information som fattades i detaljplanen

Snöröjning

Om parkering med ytskikt ska göras bör detaljplan bestå av minst 20% genomsläppligt material, som ska möjliggöra omhändertagande av dagvatten. Anmärkningsvärt är att detta 20% som planeras enligt den planerade detaljplanen, ska vara också bostäders gemensamma utevistemiljö. Platser för lagring och avsmältning av snö med planerad avrinning bör anges i planen och borde inte vara samma som den gemensamma givna utevistelsemiljö.

Järnvägsolycka riskbedömning

I Detaljplanen återfinns ingen information om riskbedömning från Länsstyrelsen, Banverket och Transportstyrelsen vid en järnvägsolycka. Vi anser att en detaljerad riskutredning bör göras för att undersöka om planförslaget är lämpligt inför en ny Detaljplan med nya bostäder.

Strandskydd

Den planerade Detaljplanen är nära både Ljungan samt Stångån. Trots det fattades strandskyddsredovisning i Detaljplanen. Vi anser att en strandskyddsutredning bör inkluderas. Vi är även funderad om påverkan av dagvatten med tillrinning i vägarna till vattendrag.

Slutsats

Vi tycker att hus med fyra våningar samt maximerad byggyta kommer påverka vår fastighet negativt samt oss som mikroproducent av el. Det kommer också påverka vår utetrivsel negativt samt att det förstör omgivningen i Njurundabommen som idag är en harmoniserad bykärna. Därför tycker vi att Detaljplanen ska innehålla ett hus som har en integrerad siluett i omgivningen samt minimerad närmiljöförsämring för sakägare. Vi föreslår att den föreslagna Detaljplanen ska ha lägre byggnadshöjd samt volym som är anpassad till tomtstorlek.

Om Njurundabommens område ska förtätas och flera centrumliknande funktioner ska skapas tycker vi att ett grönområde/trivselyta, som idag saknas, ska prioriteras inom bykärnan. Det föreslagna Detaljplanen saknar bostadsnära grönska samt kvarterspark i närheten. Andra alternativ för markanvändning i detta område skulle kunna vara att skapa en park av kommunens fastigheter Prästbol 1:19 och Prästbol 1:107 tillsammans för att öka grönytan och möjliggöra ett tillräckligt stort grönområde alternativt ett torg för Njurundabommens alla invånare.

Vi tycker att detaljplaneförslaget behöver kompletteras med möjliga riskutredning för järnvägsolyckor samt strandskyddsutredning. Plats för lagring och avsmältning av snö borde vara inkluderat i Detaljplanen.

Kommentar:

Text om plandata har uppdaterats för att ta upp villabebyggelse i anslutning till planområdet.

Detaljplanen föreslår en byggrätt som är något högre än andra byggnader i Njurundabommens centrum, med undantag av Mitthems hyresbostäder nära ICA. Det strategiska läget för planområdet gör det motiverat att sträva efter ett effektivt utnyttjande av marken. Med en höjd på upp till 4 våningar skapas goda förutsättningar för ett ökat antal bostäder, vilket stämmer väl överens med riktlinjerna i "Planprogram för utveckling av Njurundabommens centrum

Efter samrådet har yta för byggrätt minskats ner. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att konsekvenser av planförslaget för närboende ligger inom ramen för vad som kan förväntas vid förtätningsprojekt, och i enlighet med 2 kap. 9 § PBL.

Detaljplanen möjliggör för lägre nockhöjder än reglerad nockhöjd men eftersom skuggpåverkan på en lägre byggnad blir mindre för omgivningen redovisas enbart maximalt utnyttjad byggrätt i skuggstudien.

Detaljplanen reglerar inte staket eller häck men synpunkten om detta tas med till genomförande av planen.

Snöröjning på kvartersmark ska skötas inom kvartersmarken. Detaljplanen styr inte över vilken del av planområdet som snö lagras på.

Närmsta spårmitt på Ostkustbanan återfinns ca 140 meter från möjlig byggrätt i detaljplanen. Avståndet bedöms vara tillräckligt långt för att möjliggöra bebyggelse utan krav på riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen bevakar frågor om risk i detaljplaner och har inte framfört synpunkter om detta i samråd eller granskning.

Varken Ljungan, Stångån eller Åbäcken finns inom 100 meter från planområdet. Då strandskyddad mark saknas har strandskydd heller inte hanterats i detaljplanen. Hantering av dagvatten finns beskrivet i planbeskrivning samt utredning om dagvatten.

Stadsbyggnadsnämnden godkände "Planprogram för utveckling av Njurundabommens centrum" där huvudsaklig inriktning för Njurundabommen

*framgår. På platsen föreslogs bostäder och det planuppdrag
Stadsbyggnadsnämnden gav 2020 utgår också från att möjliggöra bostäder.*

Kvarstående synpunkter efter samråd och granskning

Det finns kvarstående synpunkter efter granskningsskedet som inte tillgodosetts eller som upplevs som inte tillgodosedda. Meddelande om var granskningsutlåtandet finns tillgängligt kommer därför att skickas till följande fastigheter:

- Njurunda Prästbol 1:13
- Njurunda Prästbol 1:120
- Njurunda Prästbol 1:26
- Njurunda Prästbol 1:65

Meddelande om var granskningsutlåtande finns tillgängligt kommer också att skickas till Trafikverket, Länsstyrelsen, Miljönämnden och person som lämnat in synpunkt under samrådet via mail.

På kommunens anslagstavla anslås också information om var granskningsutlåtandet kommer att vara tillgängligt.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107
Flerbostadshus i Njurundabommen
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

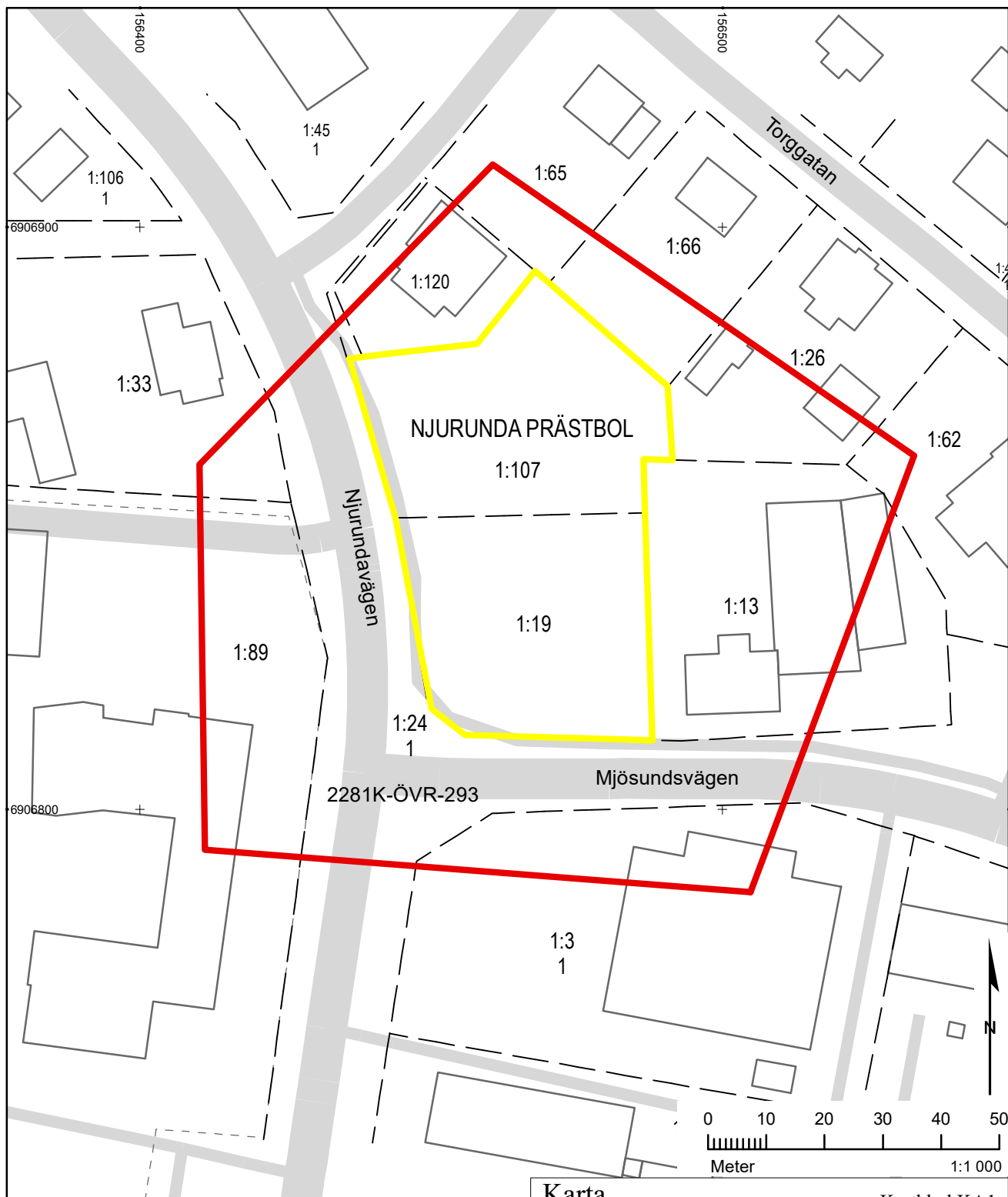
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Sundsvalls kommun

A4S



Teckenförklaring



Planområde

Sakägargräns

BERGA

Trakt



Byggnad

Fastighetsgräns

1:2
3

Fastighetsbeteckning



Anläggningsområde



Landsväg liten



Lokalgata liten



Kvartersväg



Cykelväg



Vattendrag

Karta

Kartblad KA1

Ärendenummer: Y246106

Upprättad år: 2024

Orig.format: A4S

Fastighetsförteckning för DP Njurunda Prästbol

1:19 och 1:107, SBN-2020-00324

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Kartingenjör

Eva Westin