

Kommunfullmäktige 2023-01-30

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2023-01-30

Tid

13:00

Plats

Kommunfullmäktigesalen, kommunhuset

Paragrafer

§§ 1-17

Justeringsdatum

2023-02-06

Datum då anslaget sätts upp

2023-02-07

Datum då anslaget tas ned

2023-03-01

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2023-02-07 till och med 2023-03-01

Förvaringsplats för protokollet

Kommunsyrelsekontoret

Kontakt

Kommunfullmäktige, kommunstyrelsen@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll Kommunfullmäktige 2023-01-30](#)

Överklaga ett beslut

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



**§ 7 Detaljplan för Bostäder väster om
Kungsbackavägen i Granloholm, del av Granlo
3:187 och Äkrom 5:3, beslut om antagande**

(KS-2022-00633-5)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

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

Ärendet

För att tillmötesgå efterfrågan på villatomter i närheten av Sundsvalls centrum inkom mark- och exploateringsavdelningen med en begäran om planläggning för bostäder på del av fastigheten Granlo 3:187 och Äkrom 5:3. Markområdet är idag jungfrulig mark och ägs av Sundsvalls kommun.

Överläggning

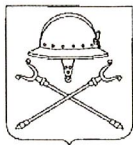
Jeanette Hedlund (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Stefan Falk (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

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

Beslutsunderlag

- Protokoll plan- och utvecklingsutskottet 2022-12-20 §13
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse - KS-2022-00633-5
- Antagandehandling - Detaljplan väster om Kungsbackavägen



Tid	Kl. 13:00-16:00
Ajournering	Kl. 14:15-14:35
Plats	Kommunfullmäktigesalen, kommunhuset
Beslutande	Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1.
Votering	Voteringsresultat enligt bilaga 2 och 3.
Sekreterare	Patrik Jonsson
Justeras	2023-02-06

Underskrifter

Arianne Sundman
Ordförande

Patrik Jonsson
Sekreterare

Kjell Bergkvist
Justerare

Kevin Sahlin
Justerare

Protokollet omfattar §§ 1-17

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på Sundsvalls kommuns digitala anslagstavla.

YCB



Detaljplan för

Bostäder väster om Kungsbackavägen

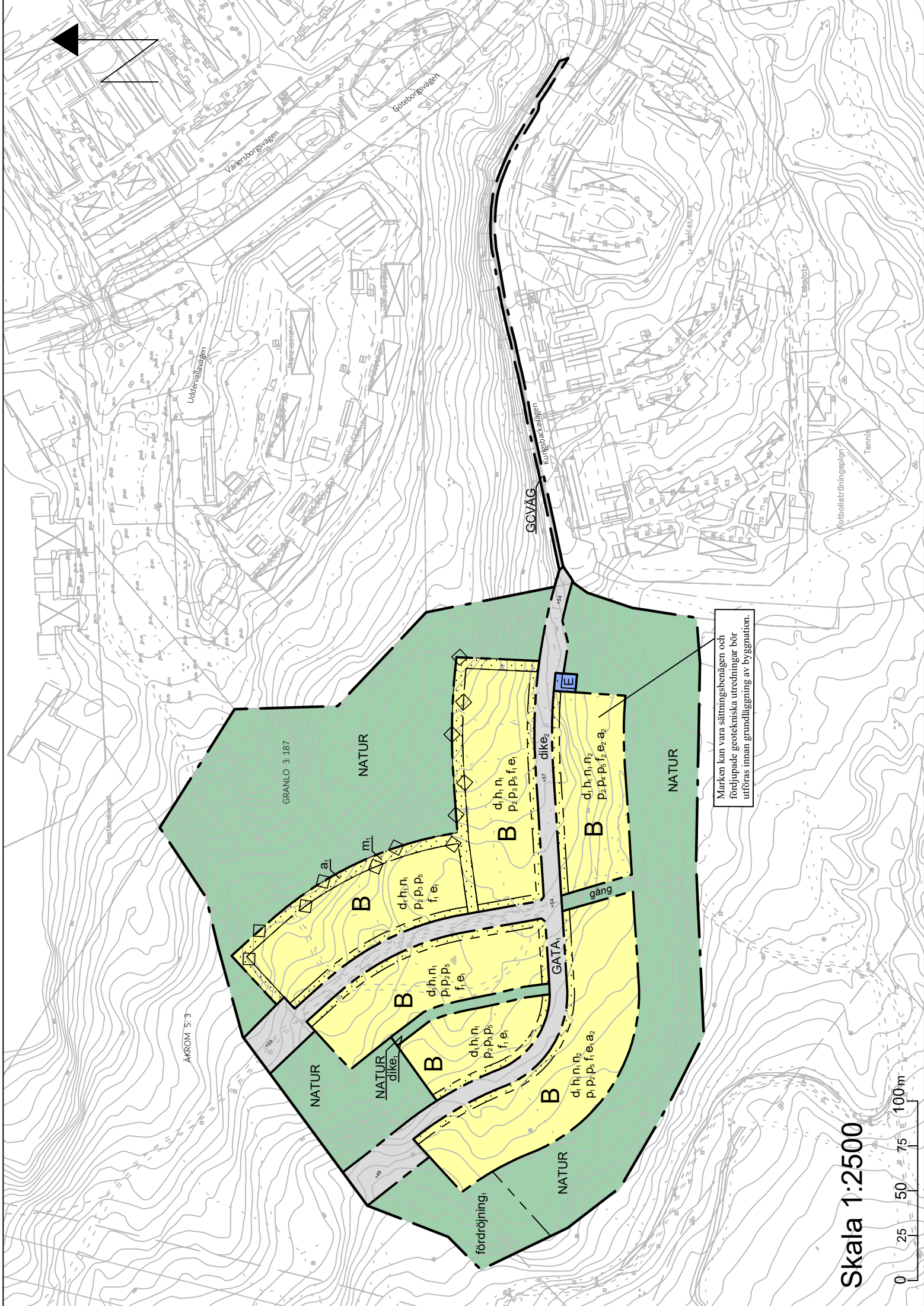
Granlo 3:187 och del av Äkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2 juni 2022
Reviderad 24 oktober 2022

Kontaktperson:

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33
Hampus Berggren, telefon 060-19 13 46

- ☒ Samråd t o m 28 januari 2022
- ☒ Granskning t o m 7 oktober 2022
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 30 januari 2023
- ☒ Laga kraft 1 mars 2023



Marken kan vara sättmingsbenägen och fördjupade geotekniska utredningar bör utföras innan grundläggning av byggnationen.

Skala 1:2500



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
	Fastighetsindelningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Lokalgata
	Gång- och cykelväg
	Natur

Kvartersmark

	Bostäder
	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+ 0,0	Markens höjd över angivet nollplan (RH2000)
dike ₁	Dagvattendike för avledning av dagvatten
dike ₂	Dagvattendike för avledning av dagvatten från GATA ₁
fördröjning ₁	Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
--	------------------------------------

Fastighetsindelningsbestämmelser

a ₁	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avskärande dike
----------------	--

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 900 m²
----------------	------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 8,5 meter
----------------	------------------------------

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Släntning får endast ske på den egna fastigheten
n ₂	Minst 50 % av marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten innan avledning till naturmark

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och maximalt 6,0 meter från fastighetsgräns mot GATA ₁
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns och minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot GATA ₁
p ₃	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns
p ₄	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns. Huvudbyggnad ska placeras maximalt 6,0 meter från fastighetsgräns mot GATA ₁
p ₅	Framför garageport ska 6,0 meter uppställningsyta finnas

Skydd mot störningar

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

Utformning

f ₁	Endast friliggande enbostadshus
f ₂	Endast friliggande enbostadshus eller sammanbyggda hus

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 300 m² per fastighet
e ₂	Största byggnadsarea är en tredjedel av fastigheten

Ändrad lovplikt

a ₂	Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet
----------------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Illustration

Gång	Illustrationstext
------	-------------------

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägoförhållanden	4
Området idag	4
PLANFÖRSLAG	4
PLANBESTÄMMELSER	5
Bebyggelseområden	11
Barnkonventionen	13
Posthantering	13
Friytor	14
Natur	16
Vattenområden	18
RISKER/STÖRNINGAR	19
Elektromagnetisk strålning från kraftledning	19
Radon	19
Brandvatten	19
Dagvatten och höga flöden	20
Buller och vibrationer	27
Historisk beskrivning	27
Förorenad mark	28
Fornlämningar	28
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	28
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	28
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	29
Strandskydd 7 kap MB	31
Undersökning av miljöbedömning inklusive beslut	32
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	32
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	34
Nedan visas de olika skisser som tagits fram och varför de valts bort under processens gång.	37
Konsekvenser utom planområdet	40
TEKNISK FÖRSÖRJNING	40
Vatten och avlopp	40
Värme	40
El	40
Fiber	41
Avfall	41

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	41
ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
Tidplan.....	41
Genomförandetid	41
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	41
Avtal	42
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	42
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera	42
Allmän plats.....	43
Kvartermark	43
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning.....	46
EKONOMISKA FRÅGOR.....	46
Planekonomi.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
ÖVRIGT	46
REVIDERING.....	46
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	48

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BILAGOR

- Bilaga 1: Naturvärdesinventering, *Sweco 2021-09-26*
Bilaga 2: Geoteknisk undersökning, *AFRY 2021-05-28*
Bilaga 3: Dagvattenutredning, *Sweco 2021-12-16 (rev 2022-05-25)*
Bilaga 4: Historisk beskrivning, *Sundsvalls kommun 2020-10-07*
Bilaga 5: Arkeologisk utredning, *Sweco 2021-08-14*
Bilaga 6: Undersökning av Miljöbedömning inkl. beslut, *Sundsvalls kommun 2021-11-24*

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

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för

Bostäder väster om Kungsbackavägen

Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3

Granloholm, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för ny villabebyggelse inom del av fastigheten Granlo 3:187 och del av fastigheten Äkrom 5:3, väster om Kungsbackavägen i västra Granloholm. Syftet med planläggningen är att tillskapa och tillmötesgå behovet av villatomter i närheten av Sundsvalls centrum. För att värna om tillgängligheten till det intilliggande rekreationsområdet med tillhörande elljusspår planläggs det kopplingar i form av grönsläpp inom planområdet. Elljusspåret kommer till viss del att dras om. För att möjliggöra en ny gång- och cykelväg längsmed Kungsbackavägen måste del av stadsplanen S2506 tas i anspråk. En bård av naturmark planläggs runtom villabebyggelsen som ett respektavstånd till intilliggande bebyggelse. Detta följer det planideal som råder i Granloholm.

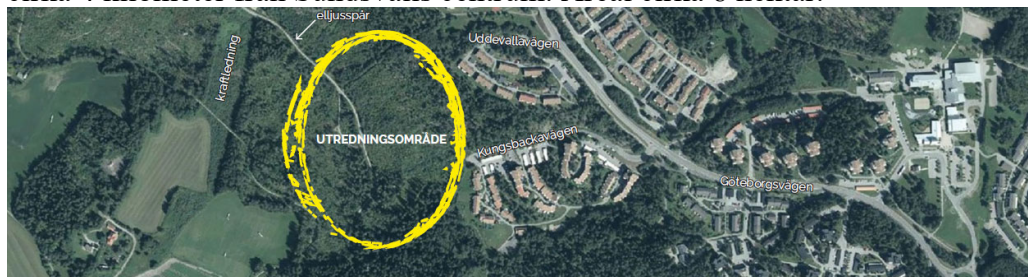
BAKGRUND

För att tillmötesgå efterfrågan på villatomter har mark- och exploateringsavdelningen kommit in med en begäran om planläggning för bostäder för delar av fastigheten Granlo 3:187. Planavdelningen ser positivt på planläggningen då fler villatomter behöver skapas i närheten av Sundsvalls centrum. Här finns tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, rekreation samt närhet till förskola och skola samt annan samhällsservice. Planläggningen bedöms kunna stärka kopplingen mellan Granloholm och Granlo och därmed skapa en mer sammanhållen stad, *"ett Sundsvall som håller ihop"*.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget väster om Kungsbackavägen i sydvästra Granloholm, cirka 4 kilometer från Sundsvalls centrum. Areal cirka 8 hektar.



Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Markägoförhållanden

Fastigheterna Granlo 3:187 samt delar av Äkrom 5:3 ägs av Sundsvalls kommun.

Området idag

Planområdet ligger på en höjd i sydvästsluttning med utsikt över Selångerdalen. Marken i planområdet är naturlig. Den är täckt av blandskog som delvis har avverkats. Terrängen är kuperad med inslag av berg i dagen. Området används för närrekreation och genomkorsas av flera stigar samt ett motionsspår som ingår i ett större ledsystem. Skidspåren som pistas här på vintern har ett stort upptagningsområde.

Planområdet omgärdas i norr, öster och söder av blandad bebyggelse som radhuslägenheter, flerbostadshus och friliggande villor uppförda i början på 1980-talet. Närmaste offentliga service finns i Granloholms centrum, cirka 1 kilometer öster om planområdet. Här finns förskola och grundskola (F-6). Planer på att utöka med högstadieskola finns. Här finns även kyrka samt matvarubutik. Planområdet har ett attraktivt läge cirka 4 kilometer nordväst om Sundsvalls centrum med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar samt rekreationsområde med elljusspår och närhet till Sticksjön och Hulistugan. Söder om planområdet rinner Sticksjöbäcken.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget ämnar skapa ny villabebyggelse intill ett redan befintligt bostadsområde där Kungsbackavägen föreslås förlängas in i området som en lokalgata. Denna förgrenar sig sedan i två mindre gator med villabebyggelse på båda sidor om. Detaljplanen möjliggör cirka 30 friliggande villatomter i 1–2 våningar samt en yta i områdets sydöstra del som även möjliggör radhus. Detaljplanen möjliggör en minsta fastighetsstorlek på 900 kvm med en byggrätt å 300 kvm per fastighet. Antalet tomter kan bli färre om större tomtstorlekar skapas. Planområdet innebär att i princip samtlig skog som omfattas av kvartersmark kan komma att avverkas. Området nyttjar delar av befintligt elljusspår som byggs om till villagata. En omdragning av elljusspåret planeras ske väster om planområdet. Det är viktigt att elljusspåret är sammanhängande. Det skapas stråk genom området för att lätt kunna ta sig ut i skogen, elljusspår och stigsystem. Svackdiken mellan tomter och utmed lokalgatan skapas för att infiltrera dagvatten som sedan leds bort till ett naturligt dagvattenmagasin i naturmarken. Detaljplanen möjliggör även en ny gång- och cykelväg längs Kungsbackavägen.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

	Planbestämmelser
Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
—◆—◆—◆—◆	<i>Fastighetsindelningsgräns</i> En fastighetsindelningsbestämmelse läggs in för att tvinga att en gemensamhetsanläggning bildas för att sköta det avskärande diket för markavvattning.
GATA ₁ (allmän platsmark)	<i>Lokalgata</i> För att de nya tomterna ska kunna angöras så behöver nya gator anläggas. Gatorna utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Den nya lokalgatan sammanbinds med redan befintlig gata (Kungsbackavägen). Kommunen blir huvudman för villagatan och ansvarar för gatans framtida underhåll. Gatan är 9,8 meter bred för att inrymma yta för svackdike och snöupplag.
GC-VÄG (allmän platsmark)	<i>Gång- och cykelväg</i> Kungsbackavägen saknar i dagsläget gång- och cykelväg. En gång- och cykelväg möjliggörs längs med Kungsbackavägens norra sida för att skapa en tryggare trafikmiljö för gående och cyklister. Gång- och cykelvägen utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

NATUR (allmän platsmark)	<i>Natur</i> Det finns fyra ytor utpekade som natur inom planområdet. Ur natursynpunkt har marken inga specifika värden utan finns för att säkerställa infiltration av dagvatten från bostadsområdet. Naturmarken fungerar också som en grön bård runt planområdet och följer det planideal som råder i Granloholm. För tillgängliggörande av rekreationsområdet från bostadsområdet lämnas en passage mellan tomterna, rest av befintligt motionsspår. Naturområdena utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.
B (kvartersmark)	<i>Bostäder</i> Planområdet omfattar cirka 30 villatomter i 1–2 våningar á 300 kvm byggrätt med tillhörande komplementbyggnad. Del av planområdet möjliggör även för sammanbyggda hus som parhus, radhus och kedjehus. Tomterna får enbart användas för bostadsändamål.
E (kvartersmark)	<i>Tekniska anläggningar</i> För att området ska kunna försörjas med el möjliggörs en teknisk anläggning i form av en transformatorstation om en yta av 8x8 meter i början av planområdet.
a ₁ (fastighetsindelningsbestämmelser)	<i>Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avskärande dike</i> De som har nytta av markavvattningen (villaägarna) ansvarar för skötsel och underhåll av det avskärande diket.
a ₂ (Ändrad lovplikt)	<i>Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.</i> Syftet är att komplettera bestämmelse n₂ med ändrad lovplikt.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

m_1 (kvartersmark)	<i>Avskärande dike för markavvattning</i> Bestämmelse om avskärande dike för avledning av markvatten säkerställer att markvatten kan avledas på ett säkert och kontrollerat sätt till yta för dagvattenhantering. Diket ligger på kvartersmark då diket är till nytta för markägaren (villaägaren).
födröjning ₁ (allmän platsmark)	<i>Födröjningsmagasin för dagvatten ska finnas</i> Planen möjliggör en yta för ett födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 106 m³. Se dagvattenutredningen, bilaga 3.
dike ₁ (allmän platsmark)	<i>Dagvattendike för avledning av dagvatten</i> Yta mellan tomter planläggs som NATUR med egenskap dike för att säkerställa att dagvatten kan avledas på ett säkert och kontrollerat sätt till yta för dagvattenhantering. Se vidare under rubriken Genomförandefrågor samt dagvattenutredning, bilaga 3.
dike ₂ (allmän platsmark)	<i>Dagvattendike för avledning av dagvatten från GATA₁</i> Ett svackdike på 3 meter ska rymmas inom lokalgatan och får egenskapen dike för att säkerställa att dagvatten kan avledas på ett säkert och kontrollerat sätt till yta för dagvattenhantering. Se figur 1 samt vidare under rubriken Genomförandefrågor och dagvattenutredning, bilaga 3.
+0,0 (allmän platsmark)	<i>Markens höjd över angivet nollplan (RH2000)</i> På plankartan anges plushöjder enligt RH2000 (höjdsystem). Syftet med bestämmelsen är att gatan ska anläggas så att bostadsfastigheter hamnar på en rimlig nivå för att skapa byggbara och tillgängliga tomter. Höjdsättningen är även anpassad för att dagvatten ska rinna till områdets västra del där det leds ut till födröjningsmagasinet.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

prickmark 	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Avståndet med prickmark mot allmän platsmark gata är 4,0 meter för att förhindra att komplementbyggnader byggs nära gatan. Prickmarken är även till för att förhindra att det avskärande diket förses med byggnad.
f_1 (utformning, kvartersmark)	<i>Endast friliggande enbostadshus</i> Syftet är att reglera att merparten av tomterna ska bebyggas med friliggande villor då efterfrågan är stor i Sundsvall.
f_2 (utformning, kvartersmark)	<i>Endast friliggande enbostadshus eller sammanbyggda hus</i> Då marken är sättningsbenägen lämpar sig marken för både enbostadshus och sammanbyggda hus, exempelvis radhus, kedjehus och parhus. En fördel kan vara att bygga sammanbyggda hus då marken planeras av en och samma aktör.
d_1 (fastighetsstorlek, kvartersmark)	<i>Minsta fastighetsstorlek är 900 kvm</i> För att få till byggbara och tillgängliga tomter med den terräng som råder ges en minsta fastighetsstorlek.
e_1 300 (utnyttjandegrad, kvartersmark)	<i>Största byggnadsarea är 300 m² per fastighet.</i> BYA (byggnadsarea) omfattar det markavtryck en byggnad tar.
e_2 (utnyttjandegrad, kvartersmark)	<i>Största byggnadsarea är en tredjedel av fastigheten.</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra sammanbyggda hus som radhus, kedjehus och parhus. Om sammanbyggda hus byggs ska bygglovet remitteras till gatuavdelningen för hantering av trafik från fastigheten till lokalgatan.
p_1	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och maximalt 6,0 meter från fastighetsgräns mot GATA₁</i>

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

(placering, kvartersmark)	Avståndet 4,0 meter är för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår. Avståndet 6,0 meter är för att möjliggöra uteplats och tomt i söderläge.
P ₂ (placering, kvartersmark)	<i>Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns och minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot GATA₁</i> Avståndet 1,5 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. Här gäller inte samma brandskyddsregler då denna typ av byggnader inte nyttjas för långvarig vistelse och inte har samma materiella värde.
P ₃ (placering, kvartersmark)	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.</i> Avståndet 4,0 meter är för att skapa en luftighet emellan bebyggelsen samt för att huvudbyggnaden inte ska komma för nära det avskärande diket.
P ₄ (placering, kvartersmark)	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns. Huvudbyggnad ska placeras maximalt 6,0 meter från fastighetsgräns mot GATA₁.</i> Då marken i sydöstra hörnet av planområdet är sättningsbenägen möjliggörs för både friliggande villor och sammanbyggda hus.
P ₅ (placering, kvartersmark)	<i>Framför garageport ska 6,0 meter uppställningsyta finnas.</i> Avståndet 6,0 meter är för att fastighetsägaren ska kunna parkera sin bil framför garaget på förgårdsmark.
h ₁ (höjd på byggnadsverk, kvartersmark)	<i>Högsta nockhöjd är 8,5 meter.</i> Nockhöjden baseras på att de tvåvåningshus, oavsett takutformning, som finns på marknaden ska tillåtas

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

	inom planområdet. Högsta nockhöjd räknas från allmän plats (GATA ₁)
n ₁ (Markens anordnande och vegetation, kvartersmark)	<i>Släntning får endast ske på den egna fastigheten</i> För att minimera den negativa påverkan på landskapsbilden/omgivande naturmark och för att villatomterna inom det nya planområdet inte ska ha en negativ inverkan på varandra får släntning endast ske på den egna fastigheten.
n ₂ (Markens anordnande och vegetation, kvartersmark)	<i>Minst 50% av marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten innan avledning till naturmark.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa möjligheten att hårdgöra markytor som är avsedda att vara lämpliga platser att möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten innan avledning till naturmark. Se även bestämmelsen a ₂ .
Illustrationstext:	<i>Gång</i> Syftet med illustrationstexten är att förtydliga att det är ett släpp mellan tomterna. Där kan man exempelvis gå, cykla eller åka skidor.
Uppllysning:	Marken kan vara sättningsbenägen och förstärkningsåtgärder bör utföras innan grundläggning av byggnation.

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum som planen vinner laga kraft – Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom ett spann av fem (5) år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter den att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet föreslås bebyggas med cirka 30 friliggande villatomter i 1–2 våningar. Byggrätterna är reserverade som i huvudsak friliggande villatomter då det i Sundsvall finns en stor efterfrågan på centralt belägna villatomter. I planområdets sydöstra del möjliggörs även för upprättande av sammanbyggda hus som exempelvis parhus, radhus och kedjehus. Detaljplanen möjliggör en minsta fastighetsstorlek på 900 kvm med en byggrätt å 300 kvm per fastighet. Antalet tomter kan bli färre om större tomtstorlekar skapas. På marken i sydöstra delen av planområdet möjliggörs även för sammanbyggda hus med en byggrätt på 1/3 av fastigheten.

Offentlig service

Närmaste offentliga service finns i Granloholms centrum, cirka 1 kilometer öster om planområdet. Här finns förskola och grundskola (F-6). Planer på att utöka med högstadieskola finns. Här finns även kyrka och matvarubutik.

I dagsläget finns sju förskolor i Granloholm. Tre i västra delen (Solrosen, Forskaren, Falken), två i östra (Polstjärnan, Karlavagnen) och två i mitten av Granloholm (Lövhuddan, Rondellen). Behovet av förskoleplatser för planområdet bedöms kunna tillgodoses enligt dialog med Barn- och utbildningsförvaltningen.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

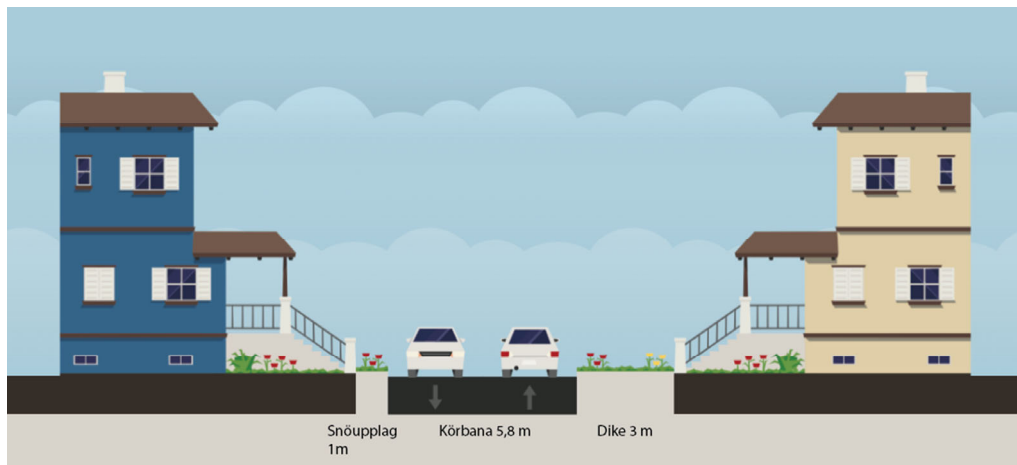


Kollektivtrafik passerar öster om planområdet längs Göteborgsvägen där även närmaste busshållplats ligger. Områdets närhet till närmaste busshållplats sträcker sig från cirka 400 meter (i öster) till 750 meter (i väster). Planförslaget möjliggör en utbyggnad av en gång- och cykelväg utmed Kungsbackavägen vilket bedöms bidra till att området blir mer trafiksäkert för oskyddade trafikanter samtidigt som det skapas förutsättningar för boende att resa hållbart. Det finns även goda möjligheter att ta sig till planområdet på stigar och övriga gångvägar i området. Lutningen på gatorna inom planområdet uppgår till max 6 procent vilket bedöms som acceptabel lutning.

Om sammanbyggda hus byggs ska bygglovet remitteras till gatuavdelningen för hantering av trafik från fastighet till lokalgatan.

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



(Figur 1) Illustrationen visar föreslagen gatubredd inom planområdet. En total gatubredd på 9,8 meter som består av en yta för snöupplag om 1 meter, en 5,8 meter bred körbana samt ett svackdike om 3 meter för hantering av dagvatten.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet omges av bostadsbebyggelse i varierad skala. Radhuslägenheter i 2 våningar och flerbostadshus i 2–6 våningar. Intilliggande bostadsområden ”Kungsbackavägen” samt ”Uddevallavägen” anlades i början av 1980-talet.

Barnkonventionen

I och med att området exploateras med villatomter ökar den sociala övervakningen och den upplevda tryggheten i området. Det naturområde som visar på att barn leker i området kommer att sparas då naturvärdesinventeringen visar på att det finns höga naturvärden där. Därmed sparas även skogen för barnen som vill leka där. Dessutom skapas kopplingar från befintlig och ny bebyggelse i form av stigar som leder ut i naturområdet. Kollektivtrafik finns inom 400-750 meter från planområdet. En ny gång- och cykelväg föreslås utmed norra sidan av Kungsbackavägen. Alternativa trygga och trafiksäkra gång- och cykelvägar finns till förskola och skola samt fritidsaktiviteter. I och med att området utvecklas med villatomter kan förhoppningsvis fler barn flytta hit. I områdets västra del sparas naturmark som ger möjlighet för utveckling av spontan lek.

Posthantering

En yta för posthantering har reserverats i plankartan intill område för *Teknisk anläggning, E*.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Friytor

Lek och rekreation

Planförslaget innebär att ett skogsparti som idag är använt för närrekreation delvis tas i anspråk av villabebyggelse. Rekreationsmöjligheterna i området kommer därmed att flyttas något västerut där delar av befintligt elljusspår får en ny dragning. Då planförslaget möjliggör villatomter skapas möjlighet till lek på egen tomt. Planområdet omgärdas av skog och det kommer fortfarande finnas goda möjligheter till lek i naturen.

Påverkan på lek, rekreation och friluftsliv bedöms acceptabelt då planförslaget fortfarande innehåller goda möjligheter till lek, promenader samt skidturer i och kring elljusspåret såväl sommar som vintertid. Passager genom planområdet skapas för att boende i befintliga områden samt i det nya området ska ha goda möjligheter att ta sig ut i spår och natur. Den rest av elljusspåret som leder söderut sparas som gångpassage för allmänheten. Den stig som leder från Sticksjön norr om Uddevallavägen kommer delvis att dras om något norr om rubricerat planområde (Figur 3). Detta för att fortfarande ha direktaccess ut i motionsspåret.

Delar av planområdet hamnar inom det område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 är utpekad som "*Kärnområde för natur- och friluftsliv*". Detta område kommer därmed att minska något och befintligt elljusspår flyttas något västerut. Funktionen av ett sammanhängande elljusspår kommer därmed att finnas kvar.

Park och naturmiljö

Typ av grönområde	Grönområde finns	Grönområde är nåbart	Grönområde är skyddat av DP
<i>Bostadsnära grönska inom 50 m</i>	Nej men tillgången till natur kompenserar.	-	-
<i>Privata tomter och Bostadsnära grönska inom 200 m</i>	Nej.	-	-
<i>Kvarterspark inom 250 m</i>	Nej men tillgången till natur kompenserar.	-	-

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

<i>Stadsdelspark inom 250 m</i>	Nej men tillgången till natur kompenserar.	-	-
<i>Stadsdelspark inom 500 m</i>	Nej men tillgången till natur kompenserar.	-	-
<i>Stadsdelspark inom 800 m med sammanbindande grönstråk</i>	Ja, både Sticksjön och Granloparken ligger inom 800 m i hela planområdet.	Nåbarheten till Sticksjön är god. Det finns stigar som leder mot Granloparken för den som hittar men vill man ha gångväg i ett ordnat stråk får man gå omvägar.	Sticksjön är planlagd som PARK, W och Y. Granloparken är planlagd som PARK, N och S.
<i>Rekreationsområde inom 1000 m</i>	Ja. Rekreationsområdet krymper i och med att bostäder planeras på flera ställen inom området. Det kommer att räckas till 225-300 personer vilket överskrids.	Ja	Delvis
<i>Gröna rekreationsstråk inom 250 m leder till målpunkt</i>	Ja, mot Granloholms centrum, skola, rekreationsområden och andra stadsdelar.	Ja	Ja, de flesta.
<i>Grönyta med värde för kultur och karaktär</i>	Jordbrukslandskapet sydväst om planområdet runt Bergsåker gård och den inramande skogen runt bostadskvarteren nordost om planområdet.		
<i>Grönyta med värde för biologisk mångfald</i>	Skogen brukas men har högt värde för den biologiska mångfalden. Spridningskorridoren och vattenbiotopen längs Sticksjöbäcken har högsta värde för biologisk mångfald. Klassningen är gjord automatiserat och någon naturvärdesinventering har inte gjorts i GYS-arbetet. En fördjupad naturvärdesinventering har gjorts i planarbetet som		

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

*Grönyta där det finns
tekniska anspråk*

är mer tillförlitlig. Se hela Naturvärdesinventeringen som Bilaga 1.

Nej, inga tekniska anspråk har registrerats i GYS. Däremot ger förändringar i planområdet upphov till fördröjningsmagasin och dagvattenhantering som förläggs i natur.

Natur

Landskap

Området sluttar från norr till söder och består till stora delar av berg i dagen. Områdets högsta delar (inom bostadsändamål) finns i norr (+63) och lägsta i södra delen (+47), det vill säga 16 meters höjdskillnad på en sträcka av 217 meter. Området består av ett skogsområde med till största del markberedd moränmark, beväxt med ungskog bestående av tall, gran och björk. I norra delen finns partier med hållmark, medan den södra delen av området är flackare där utredningar visar på att marken är olämplig att exploatera då den är vattensjuk. Här växer signalarter som gullpudra. En signalart är en art som genom sin närvaro kan indikera att ett område har höga naturvärden. Andra arter som återfinns är bland annat ormbunkar, älggräs och bäckstjärnmossa. Här bedöms det, utifrån markens beskaffenhet och befintliga naturvärden, olämpligt att exploatera med bostäder. Hela Naturvärdesinventeringen återfinns som Bilaga 1.

Markbeskaffenhet

Södra delen av området (som är utpekad i gällande översiktsplan) bedöms ha sumpskogsliknande förhållanden med vattensamlingar och inslag av al. Marken bedöms därför vara olämplig att bebygga på grund av dess beskaffenhet.

Området är till största delen avverkat med uppväxt sly till cirka 5–6 meters höjd. I det norra hörnet samt den södra delen av området består marken främst av morän med stora tallar och uppväxt skog. Stora delar i den norra delen av området består av berg i dagen.

Enligt SGU:s jordartskarta består området till stor del av berg i dagen och morän. Det kan förekomma tunna eller ej sammanhängande jordlager av morän på berg alternativt lera/silt på morän.

Enligt SGU:s jorddjupskarta utgörs området av 1–3 meter jorddjup innan berg påträffas i den övre delen av området och möjligen 3–5 meters djup i de södra delarna av området.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har upprättats för området av AFRY (ÅF Infrastructure AB). Platsbesök och geotekniska undersökningar har utförts i maj 2021.

Undersökningarna visar att området till största delen består av berg i dagen eller berg strax under markytan.

Inom området som utgörs av kvartersmark, GATA₁, delar av NATUR samt E, Tekniska anläggningar bör vegetationsavtagning ske innan grundläggning av byggnad/väg etc. utförs. Det faktum att det förekommer berg i dagen eller någon meter morän på berg inom stort sett hela området är gynnsamt ur grundläggningssynpunkt. Det lämpar sig bra för grundläggning av byggnader. Dock är det stor risk med att berg förekommer där vatten- och avloppsschakter och husgrunder ska placeras, vilket kan ge fördyrade markarbeten. Det kan förekomma tunnare lager av finsediment i form av silt eller lera på moränen, vilket rekommenderas att schaktas bort innan grundläggning av byggnad/väg.

Grundläggning på morän eller berg kan utföras med plattor eller plintar.

I det sydöstra hörnet av området, enligt bild nedan, har en sondering visat på cirka 6 meter finsediment av silt och lera innan morän påträffats. Finsedimenten kan ge både sättnings- och stabilitetsproblematik. Det föreslås att utföra ytterligare sonderingar i detta område för att avgränsa finsedimentens utbredning inom den planerade detaljplanen men också för att undersöka finsedimentens deformations- och hållfasthetsegenskaper. I plankartan läggs en upplysningstext in om att *"Marken kan vara sättningsbenägen och fördjupade geotekniska utredningar bör utföras innan grundläggning av byggnation"*.



Borrpunkt där finsediment i form av lera och silt har påträffats vid sondering.

Då grundvattnet ligger cirka 1,0 meter under markytan och bergytan ligger ytligt, följer grundvattnet troligtvis bergöverytan inom området. Det innebär att i samband med dräneringar och dimensionering av bland annat dagvatten inom området måste de grunda grundvattennivåerna tas i beaktning.

Det rekommenderas att undersöka grundvattnets flödes- och infiltrationsegenskaper samt att undersöka årsvariationerna av grundvatten i området. Det kan göras med hjälp av att installera grundvattenrör. Grundvattenrören bör kontinuerligt mätas för att dokumentera årliga variationer. Placering av rör och omfattning bör tas fram av en hydrogeolog. Om grundvattennivån inom området behöver sänkas permanent kan tillståndsprövning erfordras.

Hela den Geotekniska undersökningen återfinns som Bilaga 2.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

Den bedömda grundvattennivån har noterats ligga på ca 1 meter under markytan enligt underlag från SGU och tidigare utförda geotekniska bedömningar (AFRY 2021-05-28). Enligt framtagna dagvattenutredning (2022-05-25) beskrivs att vid platsbesök 2021-10-06 har inga tydliga indikationer av problem med grundvatten i ytan identifierats i det området som ska bebyggas, men våta områden finns nedströms exploateringsområdet. Nya dagvattenlösningar inom området kommer till största del anläggas i fyllnadsmassorna ovan befintlig mark eller med vallar,

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

därför bedöms inte höga grundvattennivåer vara en risk i detta skede. Om höga grundvattennivåer förekommer där dagvattenanläggningar ska placeras kan dessa tätas för att motverka att mark-/grundvatten blandas med dagvatten. Men denna risk bedöms som låg och med låga konsekvenser om detta skulle ske då dagvattnet och markvattnet ändå blandas nedströms och via infiltration. Sondering eller provgropar kan utföras för att ge en bättre uppfattning om jordlager, bärighet och ytliga grundvattennivåer.

Risker/Störningar

Elektromagnetisk strålning från kraftledning

Väster och söder om planområdet passerar en av Eons matarledningar. Enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 anges att *"Undvik att placera bostäder, skolor och förskolor nära kraftledningar och transformatorstationer som ger förhöjda magnetfält. Magnetfälten ska vara så låga som möjligt och inte överstiga 0,4 µT (mikrotesla)"*. Planområdet ligger 100 meter från närmaste kraftledning och ligger därmed på behörigt skyddsavstånd och berör därmed inte planområdet.

En transformatorstation kommer att placeras i början av området, söder om lokalgatan, för att försörja området med el. Den placeras enligt riktlinjer om avstånd från bebyggelse.

Radon

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

Brandvatten

Enligt räddningstjänsten är det ont om brandposter i områdena kring Granloholm varför de anser det lämpligt att placera ut en ny brandpost inom planområdet. Boverket menar att det inte finns lagstöd att styra brandposter genom planbestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen. Enligt plan- och bygglagen kan krav på nya brandposter inte heller ske genom bygglovprocessen. Ur vattensynpunkt finns det enligt MittSverige Vatten & Avfall kapacitet för en brandpost på den föreslagna platsen vilket skapar möjlighet att anlägga en brandpost. Eftersom det inte kan regleras i detaljplan bör detta regleras i ett exploateringsavtal samt i detaljprojekteringen av området. Detaljplanen styr inte var brandposter ska placeras men möjliggör att de kan anordnas inom allmän platsmark. En lämplig placering kan vara i anslutning till

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

ytan *E*, *Teknisk anläggning*. Inför placering av brandpost ska samråd ske med räddningstjänsten.

Dagvatten och höga flöden

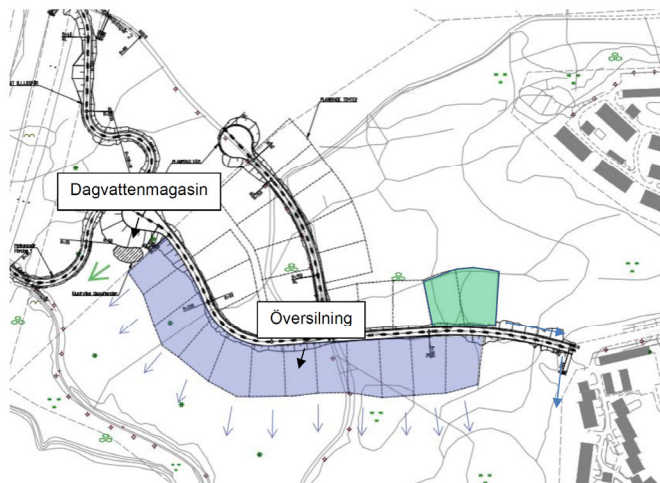
En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco, 2021-12-16.

Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning, 2022-05-25.

Planområdet ligger idag utanför VA-huvudmannens verksamhetsområde och saknar därför anslutningspunkter för dricks-, spill- och dagvatten. Efter avstämning med MittSverige Vatten och Avfall AB (MSVA) så finns det inget dagvattennät i närheten och inget ledningsnät planeras att anläggas till området. Då ingen servispunkt för dagvatten kommer anläggas kommer avledning från området ske ytligt mot Sticksjöbäcken nedströms vilket är recipienten för vatten som avrinner från området. Det befintliga bostadsområdet i öst avvattnas även det direkt mot Sticksjöbäcken.

Förslag på dagvattenhantering

I dialog med Miljökontoret och MittSverige Vatten & Avfall AB har en lösning tagits fram att avledning av dagvatten från vägar och tomter ovan infartsvägen sker till en gemensam damm. Det är i plankartan markerat med planbestämmelsen *fördröjning*₁. Tomter söder om infartsvägen kan översila ytligt. Avrinningen från ytorna ovan infartsvägen ska till största möjliga mån avledas ytligt med gräs- eller stenkädda diken inom området och fördröjas upp till ett 20-årsregn innan det släpps ut för översilning på naturmarken. Detta styrs genom egenskapsbestämmelserna *dike*₁, *dike*₂ och *m*₁. Vatten från tomterna nedanför infartsvägen bedöms kunna släppas direkt på naturmarken via översilning och infiltration via genomsläppliga massor. Egenskapsbestämmelsen *n*₂ återfinns i plankartan om att "*Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten innan avledning till naturmark*".



Figuren visar förslag på placering av dagvattendamm och tomter som översilar dagvatten.

De två tomterna på ovansidan infartsvägen i öst (Markerat grönt i ovanstående figur) måste på grund av topografin avvattas mot vägdiken som leder vattnet österut och slutligen till en vägtrumma som mynnar ut i en befintlig rinnväg. Med dessa förutsättningar kommer ett dagvattenmagasin på ca 106 m³ med ett strypt utlopp krävas för att dämpa och fördröja dagvattenflödet från ytorna ovan infartsvägen som ej leds direkt mot naturmarken.

Då det inte finns något ledningsnät med begränsad kapacitet som tar emot dagvatten bör inte allt för stor vikt läggas på det totala utflödet. Fokus för dimensioneringen är istället på åtgärder som gör att naturvärden nedströms kan bevaras och att det går att undvika skador i form av grumling och erosion i Sticksjöbäcken. Därför bör dagvattenutlopp utformas med energidämpande åtgärder som minskar flödes hastigheten och sprider vattnet över en större markyta på ett naturligt sätt.

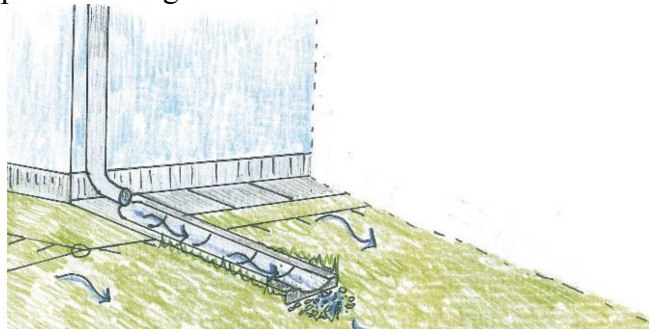


Illustration som visar utkastare över gräsyta, Rickard Olofsson, Sweco.

Antagande

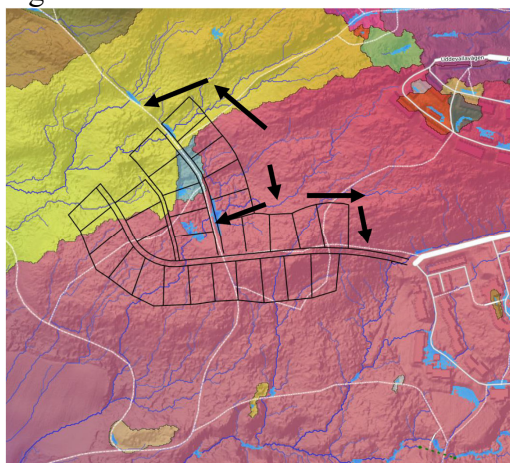
Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Exempel på anlagda dagvattenlösningar med sten för att minska erosion, sprida flöden och minska hastigheten på dagvatten.

Avskärande åtgärder i form av diken eller vallar bör anläggas längs med överkanten av området för att förhindra i största möjliga mån att flöden från naturmark uppströms påverkar tomter eller skapar en ökad belastning i dagvattennätet. Diken inom området bör placeras längs vägar och mellan tomter för att förhindra att dagvatten rinner ut från en tomt och in på tomter som ligger lägre.



Figur som visar förslag på avskärande åtgärder som krävs för att minska belastning av markavrinning till tomterna.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Exempel på stenkädda svackdiken med natursten och makadam.

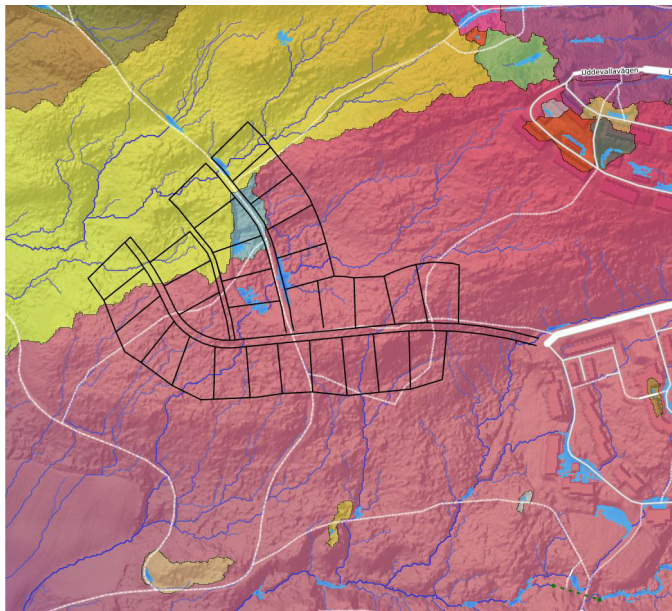
Dagvattendammen (fördröjning₁) föreslås att utformas som en torrdamm med infiltrationsledningar i botten och förhöjda kupolbrunnar (ovan makadam) som leder till ett utlopp med översilning på naturmarken nedströms området. Lösningen ger en god reningseffekt och ett bra skydd mot både små och stora regn då det vid mindre regn sker infiltration genom makadammen och vattnet fördröjs innan det släpps på det större utloppet.

Dagvattenrening

Föroreningsbelastningen från dagvatten som avrinner från området bedöms vara mycket låg då de föroreningar som uppstår lätt kan avskiljas via översilning på gräsytor/naturmark och i makadamklädda diken. Den föreslagna lösningen med diken och torrdammar beräknas ge fullgod reningseffekt vid dimensionerande regn.

Skyfall

Vid avrinningsanalysen av befintliga ytor har inga riskzoner för översvämning identifierats. Avledning av skyfallsflöden (100-årsregn) bedöms kunna ske utan att riskera skador på vägar, fastighet och ökad risk för påverkan av ytor nedströms.



Figuren visar avrinningsanalys för att identifiera riskområden för översvämning.

Ökade skyfallsflöden från området bedöms inte påverka vattendrag nedströms negativt vid skyfall jämfört med nuläget då naturmarksflöden kommer vara dimensionerande vid dessa skyfallstillfällen (100-årsregn).



Figur visar ungefärligt avrinningsområde vid skyfall.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Exploateringen av området kommer till största del anläggas med fyllning. Avledning av dagvatten sker via ytliga rinnvägar som dimensioneras för att klara skyfallsflöden (100-årsregn) utan att riskera allvarliga skador på fastigheter. Exploateringen bedöms inte påverka recipienterna nedströms negativt jämfört med dagsläget vid skyfall/100-årsregn.

Ansvarsfördelning

Till följd av att det kommer diken och anläggningar vars huvudsyfte är att hantera dagvatten från exploaterade ytor kommer ett verksamhetsområde för dagvatten att bildas. Dessa hamnar därmed under MittSverige Vatten & Avfalls förvaltning och ansvar (inom dagvatten räknas flöden från vägar, tomter och hårdgjorda ytor). Dagvattenhantering inom de grönmärkade områdena går under MittSverige Vatten & Avfalls ansvar som kommer att sköta drift och underhåll av dessa diken/dammar. Avskärande diken för markavvattning (flöden från omgivande naturmark och oexploaterade ytor) inom de blåmärkade områdena anläggs för att hantera markvatten. Det avskärande diket i norr, *m1*, tillfredsställer enbart en begränsad grupp människors behov och allmänheten har inte något intresse av att vistas där. En gemensamhetsanläggning bildas bestående av de som har nytta av diket, det vill säga fastigheter på dalsidan av diket. En fastighetsindelningsbestämmelse, *a1*, har lagts till i plankartan som reglerar att en gemensamhetsanläggning upprättas. Detta säkrar en framtida skötsel av det avskärande diket.



(Figur 2) Figuren visar en översikt på funktion för respektive dike.
Grönt = Dagvatten, Blått = Markavvattning (avskärande).

Här nedan listas en summering av de åtgärder som föreslås för att uppnå målen i Sundsvalls kommuns dagvattenstrategi, bevarandet av naturvärde som identifierats av miljökontoret, undvika skador på Sticksjöbäcken samt förhindra att översvämningar och skador sker på fastigheterna i området även vid skyfall:

- Naturmarksavrinningen från ytor uppströms bör i största möjliga mån avledas innan det tas in i exploateringsområdet genom etablering av avskärande diken.
- Dagvatten inom exploateringsområdet ska till största möjliga mån avledas via öppna svackdiken klädda med gräs eller sten.
- Fördröjningsmagasin med infiltrationsmöjligheter förordas att anläggas i sydväst.
- Utloppen från fördröjningsmagasin ska utformas med energidämpning och åtgärder som sprider flödet över en större översilningsyta i naturmarken.
- Tomter söder om infartsvägen bör kunna avvattas direkt på naturmarken om dagvatten först har översilats ytligt på tomtmarken.
- Alla tomter och vägar ska höjdsättas så att inga instängda områden riskerar uppstå och att sekundära rinnvägar finns när dagvattensystemen och diken går fulla (hantering av överskottsvatten).

Hela Dagvattenutredningen återfinns som Bilaga 3.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning kan bli aktuellt vilket kräver tillstånd hos Länsstyrelsen. En ansökan skickas in av mark- och exploateringsavdelningen.

Buller och vibrationer

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Planområdet bedöms ligga på tillräckligt avstånd från tänkta bullerkällor så som Ådalsbanan (riksintresse för framtida järnväg), Hulivägen och Göteborgsvägen och bedöms ej påverka planområdet negativt. Det enda bullret som påverkar bostäderna är det som uppstår av förbipasserande fordon på gatan inom planområdet.

Närhet till Ådalsbanan

Det nu gällande riksintresset för framtida järnvägskorridor passerar 300 meter väster om planområdet och bedöms inte utgöra någon risk för buller och vibrationer för planområdet.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för planområdet 2020-10-07. Historiken visar att området tidigare har varit oexploaterat och använts som skogsmark. Fastigheten Granlo 3:187 är en kommunägd fastighet som tillkom 1975 genom sammanslagning av flera mindre kommunägda fastigheter, detta för att underlätta vid den då kommande detaljplaneläggningen av Granloholmsområdet.

Flygbilder från 1960 visar att marken vid den tidpunkten huvudsakligen bestod av skogsmark. En del av den föreslagna ytan ser ut att ha brukats som åkermark på 60-talet vilket funnits på intilliggande fastigheter också. På flygfoto från 1975 kan man se att den brukade delen börjat likna mer skogsmark för att senare övergå till helt skogsbeklädd mark.

Lantbruk och åkermark är ej upptagna i Naturvårdsverkets generella branschlista över verksamheter som kan innebära risk för markföroreningar. Det finns inga uppgifter i Länsstyrelsens databas (EBH-stödet) om misstänkta eller kända föroreningskällor inom eller i anslutning till fastigheten.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Det finns inga uppgifter i miljökontorets digitala diarium som indikerar att det föreligger risk för markföroreningar inom den aktuella fastigheten. Inga uppgifter om cisterner finns i miljökontorets cisternregister.

Planområdet har 2013 undersökts i samband med en kartering av diffust nedfall av PAH. Resultatet från denna undersökning visar att den aktuella ytan inte uppvisade några halter av PAH över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) vilket detaljplanlagt område för bostäder motsvarar. Utifrån detta bedöms inte fastigheten vara påverkad av luftburna PAH-föroreningar från kända/okända punktkällor inom Sundsvallsområdet.

Sammanfattande bedömning är att fastighetens historik och områdets förutsättningar visar att det inte finns några potentiella föroreningsrisker som behöver utredas innan detaljplanen antas. Marken bedöms som lämplig för bostadsändamål. Hela den Historiska beskrivningen återfinns som Bilaga 4.

Förorenad mark

Den historiska beskrivningen visar på att området inte uppvisar några halter av PAH över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) vilket detaljplanlagt område för bostäder motsvarar. Området har inte varit bebyggt varför det troligtvis inte finns några fyllnadsmassor.

Fornlämningar

Sweco har på uppdrag av Sundsvalls kommun genomfört en arkeologisk utredning inom planområdet. Arbetet utfördes den 28 juni 2021. Fältarbetet föregicks av en översiktlig kartstudie där bland annat historiska kartor och terrängskuggningskarta studerades. Inom utredningsområdet identifierades inga ytor där en arkeologisk utredning steg 2 var nödvändig för att avgöra om förekomsten av fornlämningar utan synlig markering ovan mark. Inga ytterligare antikvariska åtgärder bedöms nödvändiga. Hela den Arkeologiska utredningen återfinns som Bilaga 5.

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 som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Riksintresse för järnvägskorridor Ådalsbanan ligger 300 meter väster om planområdet men bedöms inte påverka planområdet.

Riksintresse för natur- och kulturmiljövård samt rörligt friluftsliv finns inte inom eller i närheten av planområdet.

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

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Luft

Planen föreslår cirka 30 villatomter som bedöms ge en viss men acceptabel påverkan vad gäller trafikrörelser inom området. Utbyggnad av gång- och cykelväg samt närhet till buss möjliggör för ett hållbart resande.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

MKN Vatten

En historisk beskrivning har upprättats och historiken tyder på att området tidigare har varit oexploaterat och använts som skogsmark. Sammanfattande bedömning är att fastighetens historik och områdets förutsättningar visar att det inte finns några potentiella föroreningsrisker som behöver utredas innan detaljplanen antas. Marken bedöms som lämplig för bostadsändamål.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco, 2021-12-16.
Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning, 2022-05-25.
Då ingen servispunkt för dagvatten kommer anläggas kommer avledning från området ske ytligt mot Sticksjöbäcken nedströms vilket är recipienten för vatten som avrinner från området. Det befintliga bostadsområdet i öst avvattnas även det direkt mot Sticksjöbäcken.

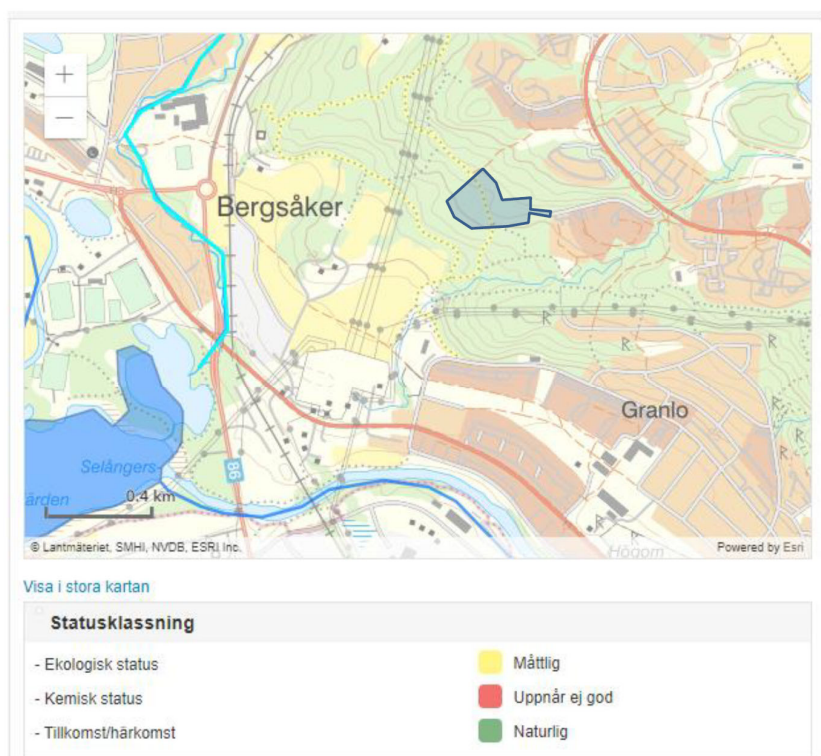
För att skydda recipienten kommer dagvattenhanteringen dimensioneras efter riktlinjerna från kapitel 6, tabell 4 i Sundsvalls kommuns dagvattenplan 2020-06-23. För att skydda Sticksjöbäcken från tex skador och grumling kommer utformningen av utloppen från dagvattenanläggningen vara viktig.

Dagvattensystem	Återkomsttid för regn vid fylld ledning (år)	Återkomsttid för trycklinje i marknivå (år)
Gles bostadsbebyggelse	2	10
Tät bostadsbebyggelse	5	20
Centrum- och affärsområden	10	30

Figuren visar dimensioneringskrav vid förändrade flödesförhållanden. Sundsvalls kommuns dagvattenplan 2020-06-23.

Recipienten Sticksjöbäcken är i dagsläget inte en klassad vattenförekomst enligt VISS. De påverkade recipienterna nedströms är Ottsjöbäcken, Selångersfjärden och Selångersån.

Dessa recipienter uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status i förvaltningscykel 3 (2017-2021). Den kemiska statusen beror till stor del av en nationell klassificering av PBDE som gjorts av Vattenmyndigheterna. Där alla undersökta ytvattenförekomster ligger över gränsvärdet på grund av atmosfäriska föroreningar. Men det finns även mindre spår av föroreningar från jordbruksmark. Den måttliga ekologiska statusen består av dålig konnektivitet och måttlig morfologiskt tillstånd.



Figuren visar statusklassning Ottsjöbäcken från VISS, planområdet illustrerat med mörkt raster

Exploateringen Kungsbackavägen bedöms inte påverka dessa statusklassningar negativt och kommer inte hindra vattenförekomsterna att uppnå måttlig eller god status i framtiden om de föreslagna funktionerna som beskrivs för dagvattenhanteringen säkerställs.

Strandskydd 7 kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4 kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Sticksjöbäcken som rinner söder om planområdet är områdets närmaste vattendrag och omfattas av 100 meter strandskydd. Exploateringen av området tillgodoses utanför strandskyddat område och påverkar därmed inte strandskyddet. Planområdet och dess närmaste omgivning berörs ej av naturreservat,

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

biotopskydd, kulturresevat, landskapsskydd, skyddsområde för vattentäkt med mera.

Undersökning av miljöbedömning inklusive beslut

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

Ställningstagandet motiveras med att:

- Områdets påverkan på grönstruktur och rekreation är utredd och bedöms vara acceptabel.
- Området bygger vidare på befintlig infrastruktur, och bygger samman stadsdelar, till fördel för oskyddade trafikanter och ur trygghetssynpunkt.
- Inga riksintressen berörs.
- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

Undersökningen visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Därmed fattas beslut om att en strategisk miljöbedömning inte krävs för aktuell detaljplan. *Undersökning av Miljöbedömning inkl. beslut* återfinns som Bilaga 6.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016–2021

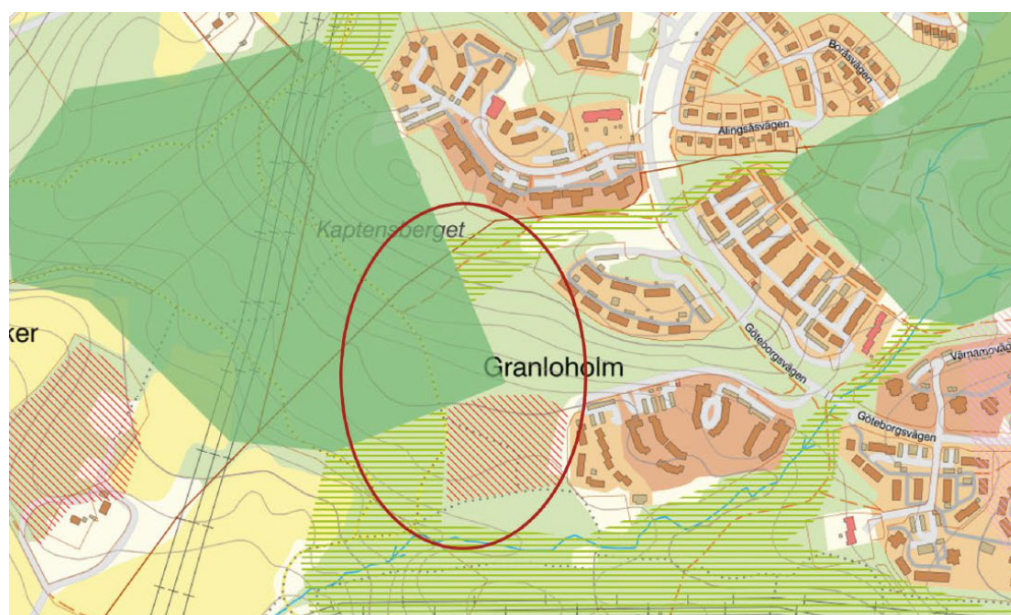
I Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016–2021 finns ett mål om att vi ska erbjuda småhustomter i attraktiva lägen i tätorten.

Sundsvalls kommuns Översiktsplan 2021

Föreslaget exploateringsområde har delvis stöd i Sundsvalls kommuns översiktsplan som anger *"bebyggelseutveckling bostäder"*. Området är också utpekat som *"grönstråk samt kärnområde natur och friluftsliv"*.

- Viktigt grönområde – beakta att exploateringsområdet är utpekat som *"kärnområde natur och friluftsliv"* i ÖP2021.

Utredningsområdet har reviderats och omfattar ett större område än vad som är utpekat i översiktsplanen. Dagvattenutredning samt naturvärdesinventering visar på att området är vattensjukt och har skyddsvärd natur.



Utökat utredningsområde på grund av vattensjuk mark samt skyddsvärd natur i området som i Översiktsplanen är markerat som *"bebyggelseområde för bostäder"* (röd-randig yta)

Viktigt att ta hänsyn till omkringliggande grönstråk och grönkilar samt hur de kopplar vidare till närliggande rekreationsområden, exempelvis mot Sticksjön och Hulistugan.

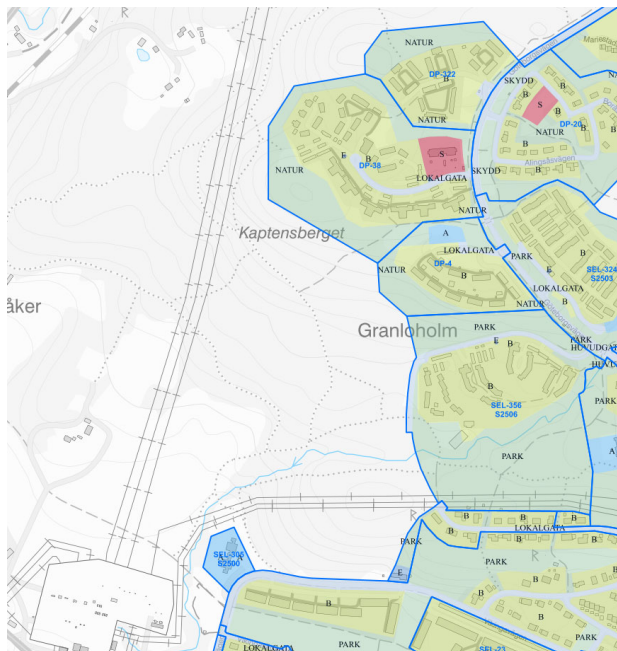
För planområdet finns ingen fördjupad översiktsplan, program eller detaljplan.

Utefter Kungsbackavägen berörs en del av intilliggande stadsplan, S2506, där pl (plantering) samt del av gata tas i anspråk till förmån för en allmän gång- och cykelväg.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Gällande detaljplaner i anslutning till planområdet.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget medför en förtätning av västra Granloholm i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Detta följer delvis riktlinjerna i gällande översiktsplan 2021 och bidrar till att uppfylla Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2021. I förslag till ny översiktsplan 2040 har utredningsområdet för bostadsbebyggelse utökats då utredningar visat på att marken är vattensjuk och har höga naturvärden. Delar av marken är därmed olämplig att exploatera. Exploateringen ligger även rätt i tiden då bristen på stadsnära villatomter är stor i Sundsvalls kommun.

Detaljplanen medför att jungfrulig mark tas i anspråk av bostadsbebyggelse. Ett allmänt intresse som rekreation med tillhörande elljusspår kommer att påverkas. Samtidigt bedöms bostadsförsörjning också utgöra ett betydande allmänt intresse. Två allmänna intressen står därmed mot varandra och en avvägning har gjorts under framtagandet av detaljplanen.

Under framtagandet av samrådshandlingen har många skisser tagits fram för att se hur området på bästa sätt kan utformas. Utgångspunkten har varit att så långt som möjligt hålla sig öster om befintligt elljusspår samt "Kärnområde för natur- och friluftsliv". Målet har också varit att tillskapa nya villatomter med tillgängliga

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

gator som därmed inte får vara hur branta som helst för att exempelvis sopbilar med mera ska kunna ta sig fram i området på ett trafiksäkert sätt. Målet har också varit att skapa tomter som är byggbara och inte blir så branta att kostsamma sprängningar eller schaktningar krävs som leder till stora ingrepp i marken. Planarbetet handlar om att väga olika intressen mot varandra och komma fram till en lösning där området är lämpligt för det ändamål som föreslås. Olika intressen, allmänna som enskilda ska under planprocessens gång viktas mot varandra. Ekonomin är också en del av detta och det är viktigt att ett projekt är genomförbart ekonomiskt.

Då områdets norra del är brant och då utredningar visat på att det område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 är utpekad som exploateringsområde är vattensjukt samt har höga naturvärden har planområdet tvingats utvidgas västerut över *"Kärnområde för natur- och friluftsliv"* och delar av befintligt elljusspår. Detta för att åstadkomma tillräckligt många byggbara tomter samt för att skapa tillgängliga gator i området. Det har medfört att delar av det skogsparti som idag utgör närreklamationsområde för boende i Granloholm, Granlo och delar av Bergsåker delvis tas i anspråk för bebyggelse. En konsekvens av detaljplanen innebär att det område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 är markerat som *"Kärnområde för natur- och friluftsliv"* kommer att minska något och befintligt elljusspår flyttas något västerut. Påverkan på lek, rekreation och friluftsliv bedöms acceptabelt då planförslaget fortfarande innehåller goda möjligheter till lek, promenader samt skidturer i och kring elljusspåret såväl sommar som vintertid. Passager på allmän platsmark genom planområdet skapas för att boende i befintliga områden samt i det nya området ska ha goda möjligheter att ta sig ut i spår och natur. Trollskogen utmed Sticksjöbäcken påverkas inte. På detta sätt bejakas två allmänna intressen. Rekreativsmöjligheten finns kvar och målet om att skapa fler villatomter i ett stadsnära läge uppfylls.

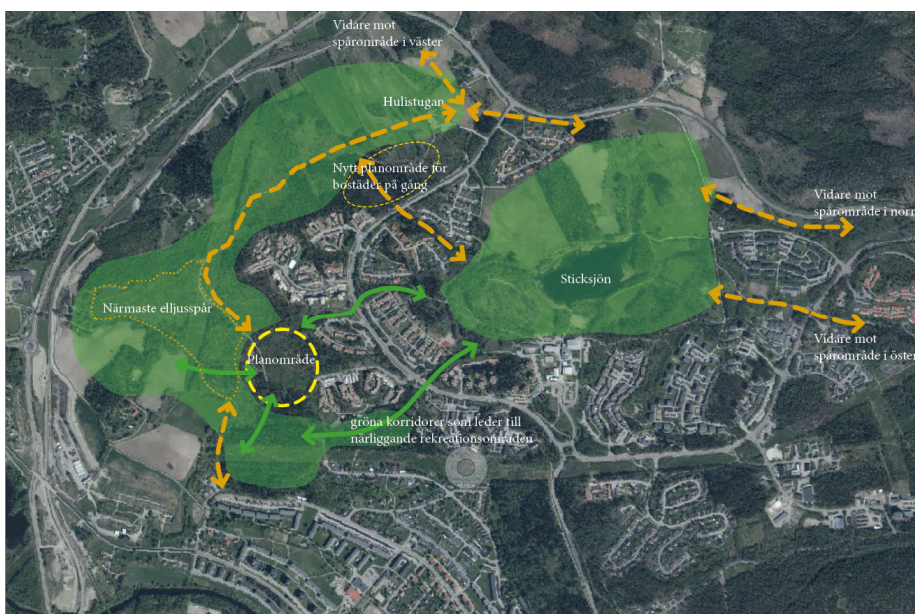
Nedanstående karta visar planområdets relation till omkringliggande grönområden i ett utzoomat perspektiv. I förslag till Sundsvalls kommuns översiktsplan 2040 har utredningsområdet för exploatering av bostäder utökats mer västerut och går därmed i linje med planförslaget. Den föreslagna gatustrukturen gör det möjligt att bygga vidare på området i framtiden. De gröna korridorer som är markerade i ÖP2021 och leder till Sticksjön bevaras vilket gör att rekreativsmöjligheten inte bara är koncentrerat till det gröna inpå knuten utan länkas samman genom ett stort spårområde som i öster leder till Sticksjön och i norr till Hulistugan och vidare ut i ett större sammanhängande spårområde.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Det planeras i dagsläget för två områden med villabebyggelse i västra Granloholm. Dels rubricerat planförslag och dels del av Åkrom 5:3, utefter Göteborgsvägen. Det finns en samsyn i båda planerna att främja tillgången till den vardagsnära naturen och intentionerna är därför att ett sammanhängande spårområde är viktigt att bevara. Genom att planlägga för villatomter som det råder stor efterfrågan på i centrala Sundsvall erbjuds dessutom fler människor möjlighet till ett boende med vardagsnära natur för en förbättrad folkhälsa.

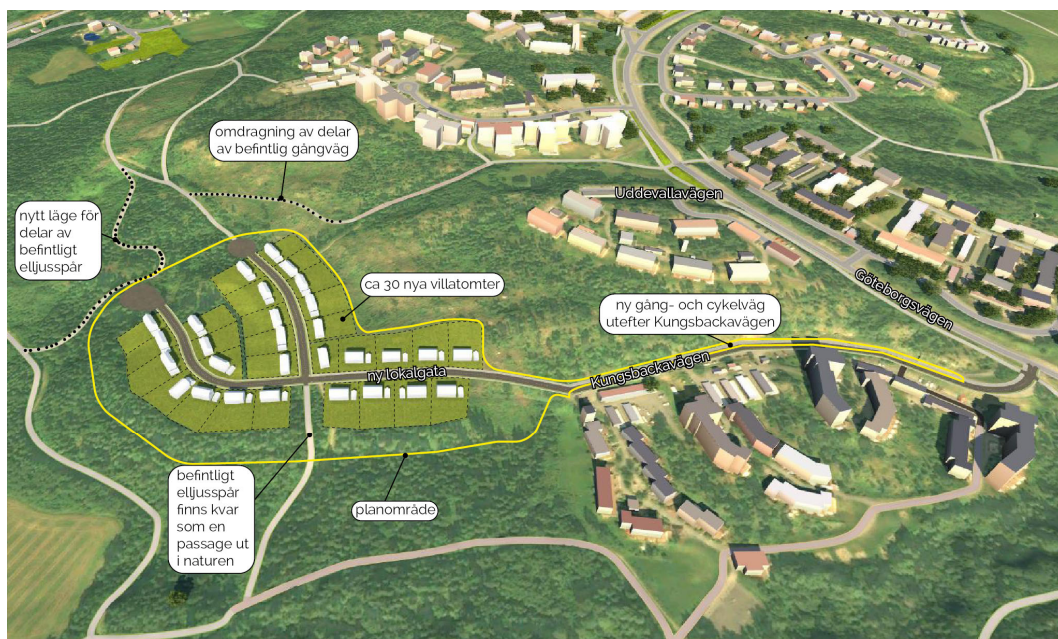


En utzoomad karta som visar aktuellt planområde i relation till närmaste elljusspår samt närliggande rekreationsområden som leder vidare till ett större sammanhängande spårområde. Gröna pilar visar gröna korridorer med stigsystem och de orangefärgade pilarna visar skid- och spårssystem.

Antagande

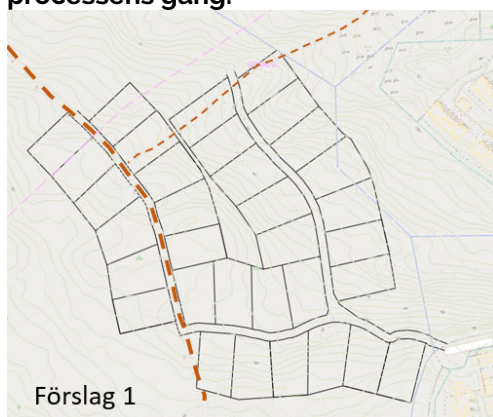
Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



(Figur 3) Illustration som visar hur området kan tänkas bli med detaljplanen som stöd.

Nedan visas de olika skisser som tagits fram och varför de valts bort under processens gång.

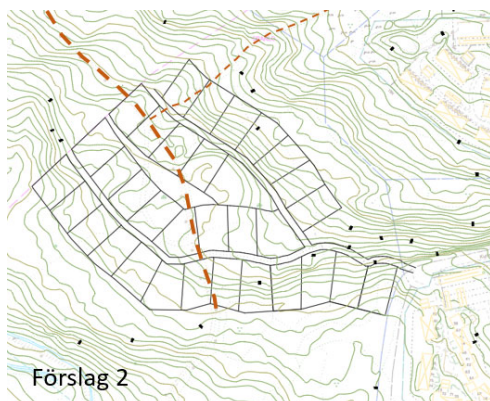


Bedömning: Områdets östra del är mycket brant och lagens krav på tillgängliga gator kan ej uppnås. Dessutom krävs omfattande sprängningar som är kostsamt. Dagvattenhanteringen går ej att lösa på ett tillfredsställande sätt. Fina stenhällar går förlorade. Bortdömt förslag.

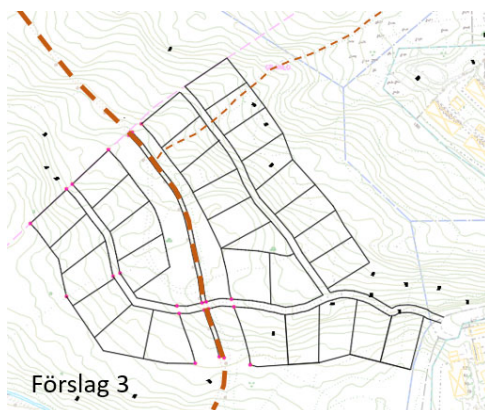
Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Bedömning: De två tomterna längst österut har tagits bort då terrängen är för brant. Vinningen av att kunna använda elljusspåret (den gamla timmervägen) går förlorad i detta förslag och lutningarna på gatorna är ej acceptabla ur tillgänglighetssynpunkt. Bortdömt förslag.

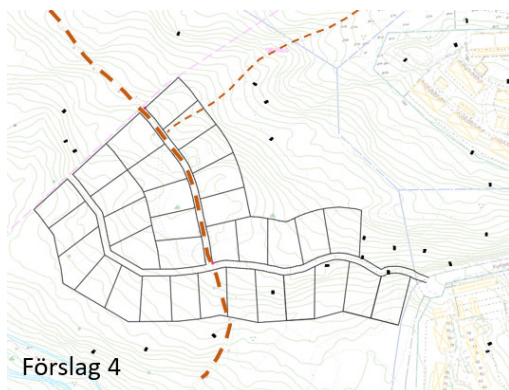


Bedömning: Lutningen på tomterna längst österut blir för brant. Den föreslagna vägen längst österut blir för brant. Befintligt elljusspår kan vara kvar men en konfliktpunkt uppstår där ny gata korsar befintligt elljusspår. Detta blir ett problem vintertid när man åker skidor. Bortdömt förslag.

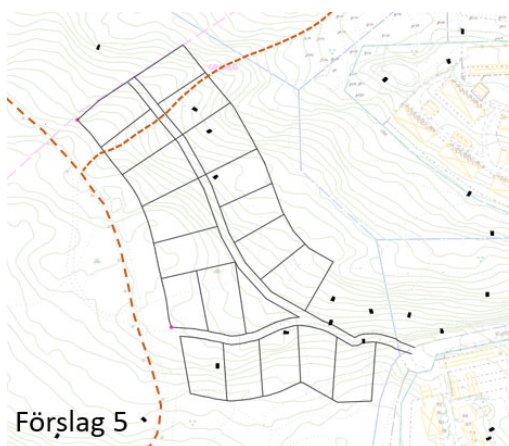
Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Bedömning: I detta förslag uppnås hanterbara lutningar på både gator och tomter. Dagvattenhanteringen går att lösa på ett tillfredsställande sätt. Elljusspåret är stabilt och perfekt att använda som lokalgata i det nya villaområdet. En omdragning av elljusspåret behöver göras och förslag på ny omdragning har tagits fram väster om planområdet. Passager på allmän platsmark genom det nya området ut i naturen skapas. Detta förslag ligger till grund för aktuellt planförslag.

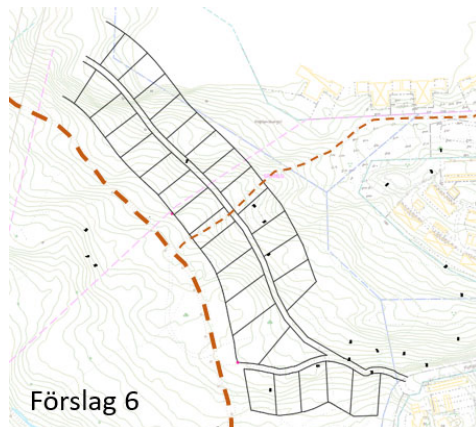


Bedömning: Lokalgatan blir för brant och tomterna bedöms bli för branta. Antalet tomter är för få för att få en ekonomisk genomförbart i projektet. Omhändertagande av dagvatten är en stor utmaning. Bortdömt förslag.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Bedömning: Lokalgatan blir för brant och tomterna bedöms bli för branta. Fina berghällar tas i anspråk. Omhändertagande av dagvattnet blir en stor utmaning. Bortdömt förslag.

Konsekvenser utom planområdet

Idag används området som är tänkt att exploateras med villatomter som närreklamationsområde. I och med att detaljplanen genomförs kommer delar av det att försvinna samt delar av befintligt elljusspår dras om och flyttas mer västerut. Kungsbackavägen förlängs in i planområdet och fler trafikrörelser kommer att uppstå för befintligt område samt utefter Göteborgsvägen. Det område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 är utpekade som "exploateringsområde för bostäder" sparas på grund av områdets höga naturvärden. I samband med att området exploateras kan de långsgående parkeringarna utmed Kungsbackavägen behöva tas bort till förmån för en ny allmän gång- och cykelväg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför Sundsvall Vatten AB's verksamhetsområde men kan dock anslutas till den kommunala VA-anläggningen.

Värme

Området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet.

El

En transformatorstation möjliggörs i planförslaget, *E – Tekniska anläggningar*. En markyta på 8x8 meter enligt Sundsvalls Elnäts önskemål har möjliggjorts i detaljplanen. Ett skyddsavstånd till bebyggelse på minst 2 meter är säkerställt i detaljplanen.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Fiber

Området är möjligt att ansluta till fibernätet.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första kvartalet 2023.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (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

Inom planområdet råder kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats med MittSverige Vatten & Avfall AB som ansvarar för drift och skötsel av:

- dike₁. Se figur 2.
- Fördrojning₁

Stadsbyggnadskontorets gatuavdelning ansvarar för drift och skötsel av:

- dike₂, GATA₁.

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning ansvarar för:

- Anläggning av dagvattendiken (dike₁, dike₂, m₁)
- Utbyggnad av eventuella dagvattenledningar inom planområdet
- Utformningen av allmän plats GATA₁ med tillhörande dagvattenlösning (svackdiken) samt anläggande av dagvattenmagasin på naturmark i västra delen av planområdet (fördrojning₁).

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Att en gång- och cykelväg anläggs utmed Kungsbackavägens norra sida bekostas inom projektet av mark- och exploateringsavdelningen.
- Omdragning av elljusspåret för de delar som påverkas av planområdet bekostas inom projektet av mark- och exploateringsavdelningen.
- Omdragning av gångvägen norr om planområdet (norr om Uddevallavägen) utförs och bekostas inom projektet av mark- och exploateringsavdelningen.

Avtal

Flera typer av avtal kommer att upprättas vid genomförandet av detaljplanen. Det kan gälla avtal kring frågor som dagvatten, markförsäljning, rekreationsområde med mera.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Allmänt

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

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

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en

byggnad.

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

Allmän plats

Allmän platsmark (GATA₁ dike₂), GC-VÄG och NATUR (fördröjning₁ dike₁), där kommunalt huvudmannaskap gäller, utgörs av del av fastigheterna Granlo 3:187 och Äkrom 5:3. Dessa fastigheter ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget. Ett exploateringsavtal ska upprättas och lämnas in i samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Granlo 3:187 och Äkrom 5:3.

Inom planområdet kan ny fastighet bildas för tekniska anläggningar (E), genom avstyckning från Granlo 3:187.

Gemensamhetsanläggning

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

Inom planområdet kommer troligtvis en gemensamhetsanläggning att inrättas, se fastighetsindelningsbestämmelser

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

1. Gemensamhetsanläggning för markavvattningsdike (m₁), inom fastighet Granlo 3:187 och Äkrom 5:3.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Vid genomförande av planen ska fastighetsbildningen ske i överensstämmelse med de fastighetsbestämmelser som plankartan anger. Syftet med inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser är att säkra lämplig fastighetsindelning.

För att kunna införa bestämmelse om fastighetsindelning måste vissa villkor i fastighetsbildningslagen FBL eller anläggningslagen AL vara uppfyllda. Se prövning av lämpligheten under rubriken lämplighetsprövning nedan.

Enligt 4 kap 18§ PBL får kommunen i en detaljplan bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Kommun får också bestämma vilka servitut, ledningsrätter och liknade särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas.

Planens fastighetsbestämmelser innebär att kommande lantmäteriförrättning ska följa planhandlingarna och att flera prövningar som lantmäterimyndigheten normalt gör i kommande lantmäteriförrättning redan avgörs i detaljplanen.

Lämplighetsprövning

Inrättande av gemensamhetsanläggning:

Bebyggelseområdena (B) angränsande till området där fastighetsindelningsbestämmelse gäller, (a₁) har var för sig inte möjlighet att anordna enskilda avrinningsdike. För detta ändamål ska en gemensamhetsanläggning inrättas i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelsen (a₁).

Det är tydligt att det är väsentlig betydelse för bebyggelseområde att lösa ordnad avrinningsdike. Genom inrättande av gemensamhetsanläggningar uppkommer även samordningsvinster genom att fastigheterna delar på vissa kostnader. Värdehöjningen för möjligheterna att bilda lämpliga bostadsfastigheter bedöms klart överstiga värdeminskningen för den fastighet som avstår mark. Inrättande av dessa gemensamhetsanläggningar medför att Granlo 3:187 och Äkrom 5:3 kan delas och att nya fastigheter kan bildas.

Antagande

Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Den blivande gemensamhetsanläggningen (a₁) på plankartan är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna (AL 5§), och fördelarna med gemensamhetsanläggningen överstiger de kostnader och olägenheter som anläggningarna medför (AL 6§).

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområde finns inga befintliga rättigheter.

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

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

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.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B) inom Granlo 3:187 och Äkrom 5:3, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för tekniska anläggningar (E) inom Granlo 3:187, kan avstyckas till egen fastighet.
3. Gemensamhetsanläggning (a₁) kan inrättas för markavvattningsdike (m₁) inom Granlo 3:187 och Äkrom 5:3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Framtagandet av detaljplanen med tillhörande utredningar bekostas av kommunens mark- och exploateringsavdelning. De kostnader som uppstår vid genomförandet av detaljplanen bedöms i nuläget täckas av de intäkter som ges vid en försäljning av kvarterensmarken i detaljplanen. Bedömningen utgår från kostnads- och intäktsnivåer i 2022 års prisnivå.

ÖVRIGT

Kommunen har inför planläggning genomfört en rad utredningar samt förprojektering av marken för att få till godtagbara lutningar på vägar och tomter.

Bilaga 1 – Naturvärdesinventering, *Sweco 2021-09-26*

Bilaga 2 - Geoteknisk undersökning, *AFRY 2021-05-28*

Bilaga 3 – Dagvattenutredning, *Sweco 2021-12-16 (rev 2022-05-25)*

Bilaga 4 – Historisk beskrivning, *Sundsvalls kommun 2020-10-07*

Bilaga 5 – Arkeologisk utredning, *Sweco 2021-08-14*

Bilaga 6 – Undersökning av miljöbedömning, *Sundsvalls kommun 2021-11-24*

REVIDERING

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

- Planbestämmelsen *b₁* har tagits bort och ersatts av *n₃*.

- Lokalgatan har breddats från 5,8 meter till 9,8 meter. Detta för att skapa utrymme för dagvattenhantering med ett dike på 3,0 meter (dike₂) samt snöupplag på 1,0 meter. (Se Figur 1).
- Bruttoarean (BTA) har justerats till byggnadsarea (BYA).
- Plangränsen har utökats i nordost för att inrymma ett avskärande dike för markvatten samt för att spara en bård av naturmark (respektavstånd) mellan bebyggelsen vid Uddevallavägen och den nya villabebyggelsen.
- Ansvarsområden för diken har förtydligats i planhandlingen.
- Diken utefter lokalgatan samt mellan tomter har breddats för bättre åtkomst av skötsel och underhåll.
- Bestämmelse om stödmur är borttagen.
- Fördröjning₁ har flyttats mer västerut, se plankarta.
- För alla tomter söder om lokalgatan sker översilning av dagvatten på naturmarken nedanför.
- Texten under rubriken *MKN Vatten* har uppdaterats enligt reviderad dagvattenutredning 2022-05-25.
- Texten under rubriken *Dagvatten och höga flöden* har uppdaterats enligt reviderad dagvattenutredning 2022-05-25.
- Texten under rubriken *Grundvattenförhållanden* har uppdaterats enligt reviderad dagvattenutredning 2022-05-25.
- En yta för postlådor har reserverats i plankartan i början av området, intill yta för *Tekniska anläggningar*, E.
- Detaljplanen styr inte var brandposter ska placeras men möjliggör att de kan inrättas inom ytan för *Tekniska anläggningar*, E.
- Bestämmelsen *SKYDD₁ – avskärande dike*, har tillkommit för att ta omhand markvatten.
- Fler placeringsbestämmelser har tillkommit.
- Texten under rubriken *Park och naturmiljö* har uppdaterats.
- En bestämmelse om sammanbyggda hus (kedjehus, parhus och radhus) har lagts till samt reglering av byggrätt för dessa.

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

- Planbestämmelsen *SKYDD₁* har ersatts av bestämmelsen *m₁, avskärande dike för markavvattning*.
- Planbestämmelsen *p₅* har tillkommit på plankartan.
- Planbestämmelsen *h₁* har justerats.
- Placeringsbestämmelserna *p₁, p₂, p₄* har förtydligats.
- En fastighetsindelningsbestämmelse *a₁* har lagts till på plankartan.

- Texten om brandvatten har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Texten om *Genomförandefrågor* har uppdaterats för att stämma överens med de ändringar som gjorts i planen efter granskningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Ann-Mari Lopez, planarkitekt Hampus Berggren Planavdelningen, Peter Norberg Mark- och exploateringsavdelningen (samråd), Mats Håkansson Mark- och exploateringsavdelningen (granskning) och Amanda Nederman Gatuavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
Tf. Planchef

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för

Bostäder väster om Kungsbackavägen

Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3

Granloholm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2022-06-02

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 17 december 2021 - 28 januari 2022.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

- Planen strider ej mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka.

Kommentar: *Noterat.*

- Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen, ingen MKB behöver upprättas.

Kommentar: *Noterat.*

- Dagvatten - Detaljplanen beskriver korrekt att området inte direkt avvattnar till en vattenförekomst utan till Sticksjöbäcken som är ett övrigt vatten. Första nedströms vattenförekomst är Ottsjöbäcken vilket mynnar ut i Selångersfjärden och sedan Selångersån. De vattenförekomster som berörs och kan komma att påverkas av exploateringen ska beskrivas med avseende på aktuellt miljötilstånd/aktuell vattenstatus och gällande miljö kvalitetsnorm. Vidare bör det förväntade påverkanstrycket exploateringen utgör, konkretiseras”.

Kommentar: *Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskning, 2022-05-25, se bilaga 3. Texten under rubriken **MKN Vatten** i planbeskrivningen har uppdaterats. Exploateringen Kungsbackavägen bedöms inte påverka dessa statusklassningar negativt och kommer inte hindra vattenförekomsterna att uppnå måttlig eller god status i framtiden. Hur det förväntade påverkanstrycket exploateringen utgör kan läsas om under rubriken **Dagvatten och höga flöden** i planbeskrivningen.*

- Dagvatten - I dagvattenutredningen redovisas inga beräkningar för förväntade föroreningsnivåer vare sig före eller efter rening av dagvattnet utan hänvisar till Sundsvalls VA-plan. Där klassas

villaområden som en mindre belastad yta och bedömningen är att dagvattnen från dessa områden kräver enklare rening.

Beredningssekretariatet anser att bedömningen som gjorts är rimlig men tycker samtidigt att bedömningen kan redovisas/beskrivas mer ingående. Denna avsaknad av redovisning/beskrivning återkommer i resonemanget kring de sju tomter där dagvattnet enbart kommer översilas innan det når Sticksjöbäcken. I dagvattenutredningen går till exempel att läsa att översilningen ”uppskattas ge tillfredställande rening”. Detta bör konkretiseras”.

Kommentar: Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskning, 2022-05-25, se bilaga 3. I planbeskrivningen har texten under rubriken **Dagvatten och höga flöden** uppdaterats.

*En rubrik om Dagvattenrening har lagts till i planbeskrivningen. Där står följande. **Dagvattenrening** - Föroreningsbelastningen från dagvatten som avrinner från området bedöms vara mycket låg då de föroreningar som uppstår lätt kan avskiljas via översilning på gräsytor/naturmark och i makadamklädda diken. Den föreslagna lösningen med diken och torrdammar beräknas ge fullgod reningseffekt vid dimensionerande regn.*

- Risker vid förändrat klimat - Dagvatten – det bör tydliggöras i planen hur området kan hantera skyfall och större flöden.

Kommentar: Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskning, 2022-05-25, se bilaga 3. En rubrik om Skyfall har lagts till i planbeskrivningen. Där står följande: **Skyfall** - Vid avrinningsanalysen av befintliga ytor har inga riskzoner för översvämning identifierats. Avledning av skyfallsflöden (100-årsregn) bedöms kunna ske utan att riskera skador på vägar, fastighet och ökad risk för påverkan av ytor nedströms. Ökade skyfallsflöden från området bedöms inte påverka vattendrag nedströms negativt vid skyfall jämfört med nuläget då naturmarksflöden kommer vara dimensionerande vid dessa skyfallstillfällen (100-årsregn).

- Risker vid förändrat klimat - På grund av att marken består av silt och lera kan markens hållfasthet med framtida regn- och snömängder påverkas.

Kommentar: Det kan förekomma mindre transport av lösa jordlager vid förändrade flöden av dagvatten och snösmältning. Men denna risk bedöms som låg. Rinnvägar och diken som avleder flöden från det exploaterade området anläggs i nya massor och utformas för att ge robusta rinnvägar. Därför bedöms risken för erosion inom området som låg. Utlopp till naturmarken med ökade punktflöden ska utformas med spridande, hastighetsdämpande och erosionsskyddande åtgärder. Dessa åtgärder i kombination med den fördröjande effekten i diken och magasin bör var en fullgod lösning för att undvika skador och rännilar i naturmarken nedströms. Det bedöms att inga ytterligare åtgärder krävs i planskedet. Jordlager och bärighet bör kontrolleras i detaljprojektering och exploateringsskedet. Till exempel med en provgrop.

- Kärnområde för natur- och friluftsliv – utveckla resonemanget kring områdets behov av natur- och friluftsliv.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text och karta som beskriver planområdets relation till omkringliggande grönområden i ett utzoomat perspektiv. Se planbeskrivningen under rubriken - **Avvägningar och konsekvenser**.

- Ev. markavvattning för diken 1 meter – kräver i så fall tillstånd hos Länsstyrelsen.

Kommentar: Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken **Markavvattning** samt under rubriken **Vattenområden –**

Grundvattenförhållanden. Den bedömda grundvattennivån har noterats ligga på ca 1 meter under markytan enligt underlag från SGU och tidigare utförda geotekniska bedömningar (AFRY 2021-05-28). Enligt framtagna dagvattenutredning (2022-05-25) beskrivs att vid platsbesök 2021-10-06 har inga tydliga indikationer av problem med grundvatten i ytan identifierats i det området som ska bebyggas, men våta områden finns nedströms exploateringsområdet. Nya dagvattenlösningar inom området kommer till största del anläggas i fyllnadsmassorna ovan befintlig mark eller med vallar, därför bedöms inte höga grundvattennivåer vara en risk i detta skede. Om höga grundvattennivåer förekommer där dagvattenanläggningar ska placeras kan dessa tätas för att motverka att mark-/grundvatten blandas med dagvatten. Men denna risk bedöms som låg och med låga konsekvenser om detta skulle ske då dagvattnet och markvattnet ändå blandas nedströms och via infiltration. Sondering eller provgropar kan utföras för att ge en bättre uppfattning om jordlager, bärighet och ytliga grundvattennivåer.

Trafikverket

- Upplysningar om buller.

Kommentar: Noterat.

Postnord

- Postnord önskar yta för samlade postlådor i början av planområdet.

Kommentar: En yta för postlådor har reserverats i plankartan, intill yta för Teknisk anläggning – E.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Kommentar: Inga synpunkter.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

Kommentar: Inga synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

- Gångvägen – förslag att ändra till att gälla för både gång och cykel.

Kommentar: Om vi planlägger för gång- och cykelväg så kommer skötselområdet upphöra vid plangräns, dvs mitt i motionsspåret. Därför

väljer vi att planlägga enbart för NATUR med illustrationstext gång. Det viktiga är att det skapas en passage ut från planområdet till omgivande reaktionsområde. Se plankarta.

- RIKARE har utgått.

Kommentar: *Texten om RIKARE har tagits bort från planbeskrivningen.*

Kultur & Fritid

- Fragmentering – det nya området fragmenterar grönområdet.

Kommentar: *Planområdet upptar del av befintligt grönområde/rekreatjonsområde och i planhandlingen har avvägningen mellan två allmänna intressen, bostäder och rekreation, motiverats. Ett allmänt intresse (fler bostäder) står emot ett annat allmänt intresse (rekreation) och bådas intressen går inte att tillgodose fullt ut. Motionsspåret kommer att finnas kvar men till viss del dras om i ett annat läge. Vikten av ett sammanhängande motionsspår har beaktats. Det finns fortfarande mycket närliggande skog kvar och när man zoomar ut finns goda möjligheter till rekreation genom att de gröna korridorerna sparas som leder till Sticksjön samt även norrut mot Hulistugan och vidare österut samt västerut. Se vidare i planbeskrivningen under rubriken **Avvägningar och konsekvenser**.*

- Längden på det föreslagna motionsspåret är för kort, vill lägga till en bit till.

Kommentar: *Projektet avser att ersätta den del av motionsspåret som kommer att användas som lokalgata. Projektet har tagit fasta på att det är av stor vikt att bibehålla ett sammanhängande elljusspår. Utrymme för att förlänga motionsspåret finns men kräver stora och dyra åtgärder för att få till en godtagbar dagvattenlösning. Därför kommer det inte att genomföras inom detta projekt.*

- Elljusspåret är inte ursprungligt en väg för uttag av timmer: "I planhandlingen står att elljusspåret i grunden är en väg för uttag av timmer. Det stämmer inte. Skogsbilvägen har anlagts långt efter elljusspåret. Men anläggandet gjordes med stor hänsyn till elljusspåret och har förbättrat dess tillgänglighet såväl sommar som vinter".

Kommentar: *Texten om motionsspåret i planbeskrivningen har reviderats.*

Lantmäterimyndigheten

- Lägg till text om gemensamhetsanläggning.

Kommentar: *En text om gemensamhetsanläggning har lagts in i planbeskrivningens del om genomförandefrågor.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

- Brandpost - Områdena kring Granloholm har ont om brandposter. Därför skulle det kunna vara lämpligt att placera ut en ny brandpost någonstans i början av den tänkta lokalgatan som täcker behovet av släckvatten vid en eventuell insats i området.

Kommentar: Boverket menar att det inte finns lagstöd att styra brandposter genom bestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen. Krav på nya brandposter kan ske i samband med startbesked i bygglovsprocessen och vid genomförandet av detaljplanen kan detta samordnas mellan Räddningstjänsten och mark- och exploateringsavdelningen. Detaljplanen styr inte var brandposter ska placeras, men möjliggör att de kan inrättas inom allmän platsmark. Behovet av ny brandpost inom planområdet läggs till i planbeskrivningen under rubriken **Brandskydd**.

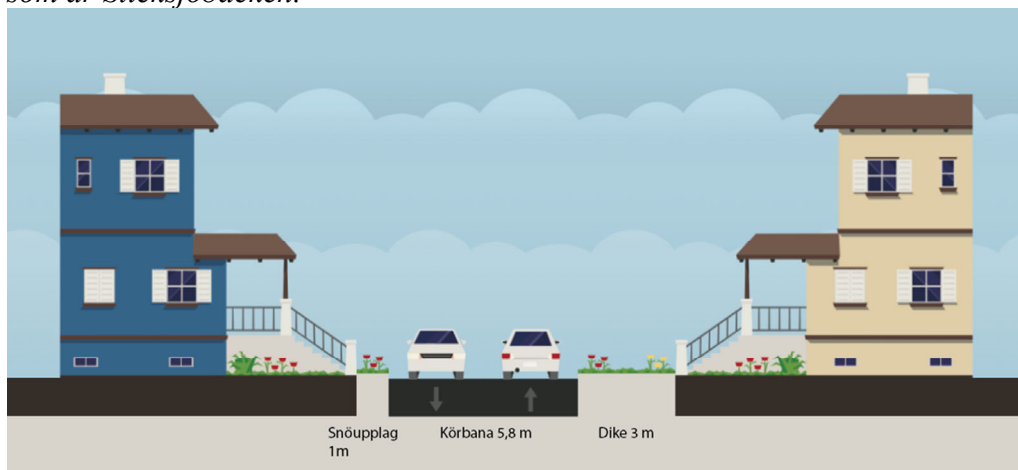
Miljöförvaltningen

- Redovisa 100-årsregn.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text om 100-årsregn under rubriken **Skyfall**. Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskning, 2022-05-25, se bilaga 3.

- Hur hanteras snösmältning i planen? Så att inte förorenat vatten rinner ner i bäcken. ”I den tidiga dialogen framförde miljökontoret att det är önskvärt att det anordnas lämpliga platser för att ta hand om förorenat snö- och smältvatten inom planområdet. Det framgår av kommunens dagvattenplan att förorenade snömassor ska flyttas från vägar och parkeringsplatser ska deponeras på särskilt utsedda lagringsplatser för snö. Detta saknas i planbeskrivningen”.

Kommentar: Lokalgatan har breddats från 5,8 meter till 9,8 meter. 3 meter svackdike (dagvattenhantering) samt 1 meter för att ta omhand snömassor (snöupplag). Områdets vändplaner fungerar också som snöupplag och planområdet ligger på behörigt avstånd från närmaste bäck. Smältvatten kommer att rinna ner i fördröjningsmagasinet innan det når närmaste bäck som är Sticksjöbäcken.



(Figur 1) Illustrationen visar föreslagen gatubredd inom planområdet. En total gatubredd på 9,8 meter som består av en yta för snöupplag om 1 meter, en 5,8 meter bred körbana samt ett svackdike om 3 meter för hantering av dagvatten.

Din Tur

- Närheten till kollektivtrafik ligger mer än 400 meter ifrån planområdet.

Kommentar: Avståndet till kollektivtrafik har justerats i planbeskrivningen: "Områdets närhet till närmaste busshållplats sträcker sig från ca 400 meter (i öster) till 750 meter (i väster)". Stadsbyggnadskontorets bedömning är ändå att planområdet ligger på ett acceptabelt avstånd från närmaste busshållplats med tanke på utmaningarna att skapa centralt belägna villatomter. Det finns möjlighet att välja mellan flera olika busshållplatser med motsvarande avstånd till planområdet. En ny allmän gång- och cykelväg planeras utefter Kungsbackavägen för att allmänheten ska kunna ta sig trafiksäkert till bland annat närmaste busshållplats samt skolor och arbetsplatser.

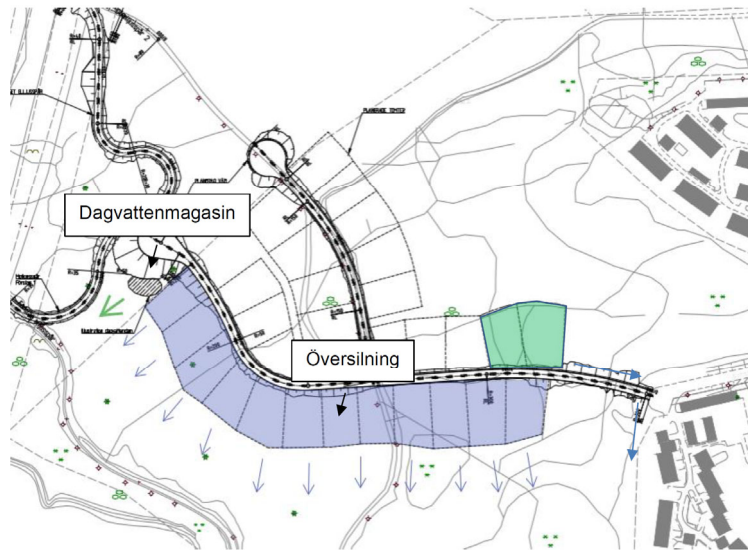
MittSverige Vatten & Avfall AB

- Dagvatten, dagvattendamm – "Under förutsättning att grönområdet söder om planområdet kommer att finnas kvar, anser Sundsvall Vatten att samtliga fastigheter söder om lokalgatan (Kungsbackavägens förlängning) kan ta hand om sitt eget dagvatten, genom diffus avrinning till grönområdet nedströms. Detta förutsätter också att den föreslagna fördröjningslösningen omarbetas till en damm, så att fördröjningslösningen inte ligger i vägen för fastigheternas avrinning. Sundsvall vatten anser att ett förslag på fördröjningslösning som möjliggör diffus avrinning från samtliga fastigheter söder om lokalgatan ska utredas med avseende på dimensionering och placering".

Kommentar: I samråd med MSVA har ett förslag tagits fram där man flyttar fördröjningsdammen västerut och låter tomterna nedanför infartsvägen översila på naturmarken. Denna lösning ger ett minskat fördröjningsbehov till 106 m³. Miljökontoret har vid avstämning ställt sig positiv till denna typ av lösning om reningseffekten kan bedömas som god. Beräknat med Stormtac uppnår denna dagvattenlösning ca 90 % reningseffekt av schablonföroreningar från villaområden. Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning, 2022-05-25, bilaga 3.

Fördelarna med detta:

- Ytlig avrinning sprider dagvattnet på ett mer naturligt sätt och undviker punktutsläpp.
- Färre diken ger lägre anläggningskostnader och mindre underhåll.
- Minskad ekologisk och växtlig påverkan på omkringliggande naturmark.
- Minskad verksamhetsområde för dagvatten.



Figuren visar förslag på placering av dagvattendamm och tomter som översilar dagvatten.

- Ansvar för diken – ”Olika diken ska angöras för att avleda dagvatten, men även för markavvattning. Det är positivt att vattnet avleds i öppna lösningar men ansvarsfrågan om vem som äger och ansvarar för de olika diken måste fastställas innan planen kan antas. Det betyder att huvudsyftet med varje dike behöver klargöras. Sundsvall Vatten ansvarar för dagvattenavledning, inte för markavvattning, och inte heller för vägdiken som endast är till för att avvatta själva vägen.”.

Kommentar: Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning, 2022-05-25. Planbeskrivningen har kompletterats med följande text under rubriken **Ansvarsfördelning** - Till följd av att det kommer diken och anläggningar vars huvudsyfte är att hantera dagvatten från exploaterade ytor kommer ett verksamhetsområde för dagvatten att bildas. Dessa hamnar därmed under MittSverige Vatten & Avfalls förvaltning och ansvar (inom dagvatten räknas flöden från vägar, tomter och hårdgjorda ytor). Dagvattenhantering inom de grönmarkerade områdena går under MittSverige Vatten & Avfalls ansvar som kommer att sköta drift och underhåll av dessa diken/dammar. Avskärande diken för markavvattning (flöden från omgivande naturmark och oexploaterade ytor) inom de blåmarkerade områdena anläggs för att hantera markvatten. Marken planläggs som SKYDD₁, allmän platsmark, med enskilt huvudmannaskap. Det avskärande diket, SKYDD₁, tillfredsställer enbart en begränsad grupp människors behov och allmänheten har inte något intresse av att vistas där. Därför planläggs marken med enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas bestående av de som har nytta av diket, det vill säga fastigheter på dalsidan av diket.



Figuren visar en översikt på funktion för respektive dike.
Grönt = Dagvatten, Blått = Markavvattning (avskärande).

- Markområde med 6 meter runt svackdiken ska avsättas för underhåll –
”Det är även viktigt att markområden runt dikena avsätts så att
framtida underhåll säkras, området bör vara minst 6 meter brett”.

Kommentar: Efter avstämning med MSVA gäller enbart detta diken som inte ligger i anslutning till vägar eller som kan nås på annat vis. Därför är det enbart dikena mellan tomterna som måste breddas från 3-4 meter till 6 meter. Plankartan har uppdaterats med 6 meter breda diken mellan tomterna. För vidare info, läs uppdaterad dagvattenutredning 2022-05-25.

Sundsvall Energi AB, elnät

Kommentar: Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Kommentar: Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Kommentar: Inga synpunkter.

Företag:

E.ON

Kommentar: Inga synpunkter.

TS Skanova Access AB

Kommentar: Inga synpunkter.

Privatpersoner:

- Boende på Uddevallavägen har en synpunkt om att skogen mellan Uddevallavägen och det nya området borde gallras. Många gamla, stora

och dåliga granar som borde tas ned då de utgör risk för att falla ner, blir fukt på fasad och skymmer utsikten.

Kommentar: *Då skogen nedanför Uddevallavägen ej ingår i detaljplanen har synpunkten skickats vidare till Sundsvalls kommuns skogsförvaltare Hans Asplund samt stadsträdgårdsmästare Cecilia Andersson för vidare hantering.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
Planchef

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för

Bostäder väster om Kungsbackavägen

Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3

Granloholm, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 19 september – 7 oktober 2022.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

- Inga synpunkter.

Trafikverket

- Trafikverket hänvisar till samrådsyttrande 220127, att även om planområdet inte bedöms påverkas av buller är det ändå viktigt att rådande riktvärden för trafikbuller ska klaras i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

***Kommentar:** Noterat.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Lantmäterimyndigheten

- Fastighetsindelningsbestämmelse - Det finns inget verktyg att tvinga fastighetsägarna att anlägga markavvattningsdiket (SKYDD), om inte en fastighetsindelningsbestämmelse tas med i detaljplanen.

***Kommentar:** Mark- och exploateringsavdelningen kommer att anlägga diket (m₁). En fastighetsindelningsbestämmelse har lagts till på plankartan.*

Genomförandefrågorna har uppdaterats.

- Gemensamhetsanläggning - Det finns heller inget verktyg att tvinga fastighetsägarna att inkomma med en ansökan angående bildande av gemensamhetsanläggning till Lantmäterimyndigheten för förvaltning av markavvattningsdiket (SKYDD) utan detta. Detta kan betyda att ingen ordnad förvaltning kommer ske av diket. Markavvattningen kan då rinna in i resten av området med stor olägenhet.

***Kommentar:** Dialog har förts med Lantmäterimyndigheten och en ny lösning har tagits fram i form av att en fastighetsindelningsbestämmelse reglerar att en gemensamhetsanläggning upprättas. Mark- och exploateringsavdelningen kommer att anlägga det avskärande diket som sedan kommer att förvaltas av de framtida fastighetsägarna. Planbestämmelsen SKYDD har ersatts med*

Antagande

Detaljplan för Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

planbestämmelsen m₁ – avskärande dike för markavvattning, då SKYDD inte kan tillämpas på kvartersmark.

- Orättvisa - Att några diken förläggs med kommunalt huvudmannaskap medan vissa förläggs med enskilt huvudmannaskap skapar en orättvisa mellan fastighetsägarna. Där vissa fastighetsägare har en kostnad för att anlägga och förvalta markavvattningen medan vissa får detta bekostad av Sundsvalls kommun.

Kommentar: *Då det avskärande diket enbart tillfredsställer en begränsad grupp människors behov och allmänheten inte har något intresse av att vistas där görs bedömningen att en gemensamhetsanläggning ska bildas för att sköta diket i norr.*

- Om ni önskar att detta ska regleras genom en gemensamhetsanläggning bör ni överväga att inrätta en fastighetsindelningsbestämmelse som tvingar fastighetsägarna att inrätta en gemensamhetsanläggning.

Kommentar: *En fastighetsindelningsbestämmelse har lagts till i plankartan enligt förslag ovan.*

- Särskilda skäl - Enligt 4 kap 8 § PBL kan en kommun om det finns särskilda skäl reglera en planbestämmelse att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. De särskilda skälen ska anges i planbeskrivningen. Det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts samt vad huvudmannaskapet innebär för de som blir berörda. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Planavdelningen har inte preciserat varför enskilt huvudmannaskap ska kunna användas i denna detaljplan och lantmäterimyndigheten anser att ingen av de särskilda skälen som anges ovan är applicerbara.

Kommentar: *Då enskilt huvudmannaskap har tagits bort i detaljplanen är denna fråga inte aktuell längre.*

- Lantmäterimyndigheten anser att det ska vara kommunalt huvudmannaskap för all allmän platsmark för ett kommunalt trygghet av vattenavrinningen inom hela planområdet för att säkra att olägenheter inte sker för någon av fastigheter. Detta innebär att kommunala förvaltningar och kommunala företag ska ta sitt ansvar för vattenavrinningen i hela planområdet.

Kommentar: *Då det avskärande diket (m₁ – avskärande dike för markavvattning) enbart tillfredsställer en begränsad grupp människors behov och allmänheten inte har något intresse av att vistas där görs bedömningen att en gemensamhetsanläggning ska bildas för att sköta diket. En fastighetsindelningsbestämmelse tvingar att en gemensamhetsanläggning bildas och diket ligger på kvartersmark.*

- Det bör som sagt tydligt framgå varför ni har valt delat huvudmannaskap. Under rubriken "Huvudmannaskap och ansvarsförbindelse" saknas denna avvägning, se bild nedan för exempel. Vi har under den rubriken redigerat texten med gult, se bifogad fil.

Kommentar: Denna frågan är inte aktuell längre då det är kommunalt huvudmannaskap för all allmän plats inom hela planområdet.

Barn- och utbildningsförvaltningen

- Inga synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

- Inga synpunkter.

Kultur&Fritid

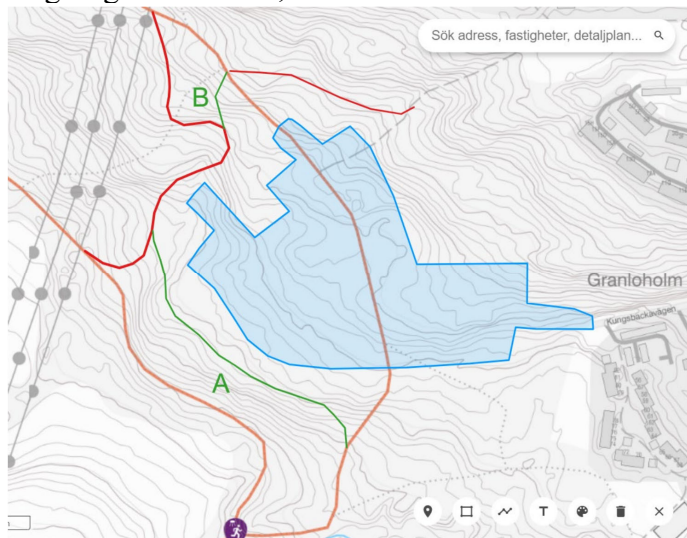
- Det saknas en beskrivning av hur många kvadratmeter rekreationsområde som varje person har tillgång till efter planens genomförande, se Kultur- och fritids samrådsyttrande.

Kommentar: Vi har under planens framtagande konstaterat att det är två allmänna intressen som står mot varandra. Ett allmänt intresse som rekreation med tillhörande elljusspår kommer att påverkas. Samtidigt bedöms bostadsförsörjning också utgöra ett betydande allmänt intresse. Två allmänna intressen står därmed mot varandra och en avvägning har gjorts under framtagandet av detaljplanen.

Påverkan på lek, rekreation och friluftsliv bedöms acceptabelt då planförslaget fortfarande innehåller goda möjligheter till lek, promenader samt skidturer i och kring elljusspåret såväl sommar som vintertid. Passager på allmän platsmark genom planområdet skapas för att boende i befintliga områden samt i det nya området ska ha goda möjligheter att ta sig ut i spår och natur. Trollskogen utmed Sticksjöbäcken påverkas inte. På detta sätt bejaktas två allmänna intressen. Rekreationsmöjligheten finns kvar och målet om att skapa fler villatomter i ett stadsnära läge uppfylls.

Det har under detaljplanens framtagande gjorts avvägningar mellan både allmänna och enskilda intressen som vi bedömer har motiverats på ett tydligt sätt. En uträkning bygger dessutom på att alla vistas i skogen samtidigt vilket är mycket osannolikt att det kommer att inträffa. Vi har därför gjort bedömningen att en uträkning på hur många kvadratmeter rekreationsområde varje person har tillgång till efter planens genomförande inte kommer att tillföra något ytterligare och att det därför inte är relevant att räkna ut.

- Samrådsredogörelsen besvarar inte förslaget om anläggande av skogsstig markerad B, se karta nedan.



Kommentar: Den föreslagna skogsstigen B ligger utanför planområdet och liksom ny dragning av elljusspåret så får denna stig lösas utanför detaljplanprocessen. Dialog mellan mark- och exploateringsavdelningen och Kultur & Fritid bör föras i denna fråga.

- På sidan 31 under rubriken Sundsvalls översiktsplan 2021, står att "Marken som tas i anspråk utöver det utpekade området är till största del mark som saknar ställningstagande för markanvändning." Det stämmer inte. Större delen av marken som tas i anspråk är "Kärnområde för natur och friluftsliv" i ÖP 2021. Planförslaget följer inte heller nuvarande förslag till Översiktsplan 2040 fullt ut, även om avvikelserna är mindre.

Kommentar: Meningen på sid 31 i planbeskrivningen är borttagen, "Marken som tas i anspråk utöver det utpekade området är till största del mark som saknar ställningstagande för markanvändning".

Miljöförvaltningen

- Dagvatten - Beräknad reningseffekt visas i tabell 3 i dagvattenutredningen. Det saknas en jämförelse med uppsatta värdena för enklare rening i enlighet med dagvattenplanen. Det ska enkelt gå att förstå att föreslagen reningsmetod uppfyller riktlinjerna i dagvattenplanen. Miljökontoret har själv gjort jämförelsen och kan konstatera att reningsgraden är högre än riktlinjerna, vilket är bra.

Kommentar: Dialog har förts med Miljökontoret om att dagvattenutredningen inte behöver justeras med ett tydliggörande i detta skede men att synpunkten tas med inför framtida detaljplaner. Miljökontoret har konstaterat att reningsgraden med de föreslagna åtgärderna uppfyller riktlinjerna för enklare rening enligt dagvattenplanen.

- På sida 19 i planhandlingen framgår att egenskapsbestämmelsen n³ återfinns i plankartan, att "Marken ska möjliggöra infiltration av

dagvatten inom fastigheten innan avledning till naturmark”.

Egenskapsbestämmelsen n^3 återfinns inte i plankartan.

Kommentar: Synpunkten är noterad och en redaktionell ändring är gjord inför antagande av detaljplanen. Det som nämns som n^3 har ändrats till n^2 i både plankarta och planbeskrivning. n^2 reglerar att ”Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten innan avledning till naturmark”.

MittSverige Vatten & Avfall AB

- Befintliga ledningar - Då planområdet ligger utanför verksamhetsområdet utgår Sundsvall Vatten från att exploatören projekterar, bygger och bekostar VA-anläggningen från Sundsvall Vattens befintliga anläggning, till och inom det nya planområdet, och att ett exploateringsavtal upprättas.

Kommentar: Se genomförandefrågorna. Detta regleras i exploateringsavtalet som går upp för beslut i samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

- Vattenförsörjning - Vattenanslutning kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt vid befintliga ledningar i området. Teoretiskt vattentryck vid möjlig förbindelsepunkt är + 97 m vp (meter vattenpelare). Exploatören bekostar eventuella anordningar som kan krävas för att kunna bruka den befintliga anläggningen.

Kommentar: Detta regleras i exploateringsavtalet som går upp för beslut i samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

- Brandpost - Sundsvall Vatten bedömer att kapacitet finns för en brandpost i planområdets början.

Kommentar: Noterat.

- Spillvattenledning - Spillvattenanslutning kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt vid befintliga ledningar i området. Dränering och takavvattning får ej anslutas till spillvattenledningen. Exploatören bekostar eventuella anordningar som kan krävas för att kunna bruka den befintliga anläggningen.

Kommentar: Detta regleras i exploateringsavtalet som går upp för beslut i samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

- Grundvattennivån - I den geotekniska undersökningen framgår att grundvattennivån i området är hög och att det i större delen av planområdet är nära till berg eller berg i dagen. I planen samt dagvattenutredningen förespråkas en torrdamm med infiltrationsmöjligheter, är detta möjligt med den höga grundvattennivå som råder i området?

Kommentar: Bedömningen är att det inte kommer vara problem med grundvattenintrång i dammen då den kommer bli relativt ytlig och lite på skrå mot befintlig markyta. Om grundvatten skulle tränga in vid vissa perioder är det inget som kommer påverka systemet negativt då dagvatten ska översila och helst återföras till marken nedströms.

- Olika diken ska angöras för att avleda dagvatten, men även för markavvattning. Det är positivt att vattnet avleds i öppna lösningar. Det är också positivt att det i planen tydligt framgår vem som ansvarar för de olika diken samt dess syften. Sundsvall Vatten saknar dock en beskrivning av markavvattningsdikenas funktion samt vart vattnet ska ledas och hur det ska omhändertas där det släpps. Kommer dikenas funktion att sänka befintlig grundvattennivå? Innebär den nya nivån att flödet från husens dränering begränsas eller måste dagvattendikena samt fördröjningsdammen dimensioneras för ett konstant dräneringsflöde?

Kommentar: *Diken som ska omhändertag avrinning från naturmarken avleds till den gemensamma dagvattenanläggningen och översilas mot naturmarken på samma vis som dagvattnet.*

Ingen grundvattensänkning bedöms ske då det är väldigt ytliga diken som bitvis läggs på skrå eller i fyllen.

Flöden från dränering bedöms inte vara stor nog att påverka dimensionering av dagvattenanläggningen.

- Sundsvall Vatten ansvarar för dagvattenavledning, inte för markavvattning, och inte heller för vägdiken som endast är till för att avvattna själva vägen.

Kommentar: *Diken längs med gatan driftas av gatuavdelningen.*

- Det är även viktigt att markområden runt diken avsätts så att framtida underhåll säkras, området bör vara minst 6m brett, området gäller inte för diken i direkt anslutning till väg.

Kommentar: *Noterat och det regleras i detaljplanen.*

Sundsvall Energi AB, Servanet

- Inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

- Brandpost - Det är som sagt ont om brandposter i området och därför bra att det står med i handlingarna i alla fall att krav på brandposter kan ske i samband med startbesked i bygglovsprocessen. Det är viktigt att detta kommer med vidare till dom som sitter med byggloven också då det annars varit en tendens att brandpostfrågan oftast har ramlat mellan stolarna. Från bygglovssidan har det oftast skrivits att brandposter måste hanteras tidigare i processen och från plansidan vice versa att det måste ske senare i processen.

Kommentar: *Dialog har förts mellan räddningstjänsten och stadsbyggnadskontoret 2022-10-31, där följande framförts:*

- *Enligt Boverket så finns det inte lagstöd att styra brandposter genom planbestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen.*

- *Enligt plan- och bygglagen kan krav på nya brandposter inte heller ske genom bygglovprocessen.*
- *Ur vattensynpunkt finns det enligt MittSverige Vatten & Avfall kapacitet för en brandpost på den föreslagna platsen vilket skapar möjlighet att anlägga en brandpost. Utrymme inom planområdet samt kapacitet för en brandpost finns.*
- *Krav på brandpost ska skrivas in i exploateringsavtalet.*
- *För att brandposten inte ska glömmas bort är det viktigt att den tas med i detaljprojekteringen av området.*

Företag:

E.ON

- Inga synpunkter.

Intresseföreningar:

LRF

- Inga synpunkter.

Privatpersoner:

Privatperson 1

- På Kungsbackavägen står bilar parkerade ca 20 st per dygn, om det byggs en ny gång och cykelväg så kommer det inte finnas plats för bilar att parkera på Kungsbackavägen. Bilar försvinner inte utan det måste finnas lösningar som fungerar för de boende. Boende + gästparkeringar, bättre att ha för många än för lite. En annan negativ effekt är den ökade trafiken på Kungsbackavägen.

Kommentar: *Det ligger på fastighetsägarens ansvar att se till att det finns tillräckligt med boende- och besöksparkeringar och det behovet ska lösas på den egna fastigheten. Kommunen har som mål att öka andelen resor som sker med gång, cykel och kollektivtrafik. Enligt kommunens trafikstrategi finns ett mål om att "Gång- och cykeltrafik ska prioriteras före gatuparkering om konflikt om markanspråk uppstår". Utifrån de mål som finns i kommunen har vi därför prioriterat att bygga en gång- och cykelväg längs med Kungsbackavägen. Trafiken längs med Kungsbackavägen beräknas öka med knappt 100 fordonsrörelser per dag när området byggs. Att skapa bra förutsättningar för att välja gång- och cykel till området skulle kunna minska antalet fordonsrörelser ytterligare. Att bygga en gång- och cykelväg längs med Kungsbackavägen kommer förmodligen bidra till en bättre hastighetsefterlevnad.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
Tf. Planchef

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Hampus Berggren
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Privatperson 1
Kultur & Fritid
Lantmäterimyndigheten
Räddningstjänsten
MittSverige Vatten & Avfall



Detaljplan för
Bostäder väster om Kungsbackavägen
Del av Granlo 3:187 och Åkrom 5:3
Granloholm, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

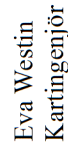
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, 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.





Sundsvalls kommun
stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Samråd - detaljplan för Bostäder väster om Kungsbackavägen, Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3, Granloholm, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsens beslut

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

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljö kvalitetsnormer -vatten

Detaljplanen beskriver korrekt att området inte direkt avvattnar till en vattenförekomst utan till Sticksjöbäcken som är ett övrigt vatten. Första nedströms vattenförekomst är Ottsjöbäcken vilket mynnar ut i Selångersfjärden och sedan Selångersån. De vattenförekomster som berörs och kan komma att påverkas av exploateringen ska beskrivas med avseende på aktuellt miljö tillstånd/aktuell vattenstatus och gällande miljö kvalitetsnorm. Vidare bör de förväntade påverkanstrycket exploateringen utgör, konkretiseras.

I dagvattenutredningen redovisas inga beräkningar för förväntade föroreningsnivåer vare sig före eller efter rening av dagvattnet utan hänvisar till Sundsvalls VA-plan. Där klassas villaområden som en *mindre belastad yta* och bedömning är att dagvattnen från dessa områden kräver *enklare rening*. Beredningssekretariatet anser att bedömningen som gjorts är rimlig men tycker samtidigt att bedömningen kan redovisas/beskrivas mer ingående. Denna avsaknad av redovisning/beskrivning återkommer i resonemanget kring de sju tomter där dagvattnet enbart kommer översilas innan det når Sticksjöbäcken. I

dagvattenutredningen går till exempel att läsa att översilningen "uppskattas ge tillfredställande rening". Detta bör konkretiseras.

Länsstyrelsen ser positivt på planens beskrivning av dagvattenutloppets utformning och hänsynstagandet för att skydda bäcken mot erosion och skador.

Hälsa och säkerhet

I planen hänvisas inte till några särskilda åtgärder för att minska de risker ett förändrat klimat kan föra med sig för planområdet. Det finns dock två områden där detta perspektiv behöver tas upp; dagvatten och geotekniska förhållanden.

Dagvatten och höga flöden

Dimensioneringskraven har man tagit hänsyn till framtida flöden av 20 årsregn. Det bör förtydligas i planen hur området kan hantera skyfall och större flöden.

I planen beskrivs hur en lösning har tagits fram för att fördröja upp till ett 20-års regn innan det släpps ut för översilning på naturmarken. Denna ökade mängd nederbörd kan även dämpas om man tydligt anger i hur marken inom planen får användas, och avsätter ytor med egenskapsbestämmelser för genomsläpplig mark, som lättare kan ta emot ökad nederbörd.

Geotekniska förhållanden

Det föreslås i handlingarna, att ytterligare sonderingar bör utföras för att avgränsa finsedimentens utbredning inom den planerade detaljplanen men också för att undersöka finsedimentens deformations och hållfasthetsegenskaper. Det är även viktigt att i detta hänseende väga in hur de ökade mängder nederbörd, och ändrade snöförhållanden i framtiden kommer påverka markens hållfasthet, särskilt då det är finkorniga jordarter som silt och lera. Vägledningar och metodstöd kan återfinnas hos <https://sgi.se/sv/vagledning-i-arbetet/klimatanpassning/>.

Övriga synpunkter

Naturvärden

Länsstyrelsen kan inte se att detaljplanen berör kända värdefulla naturvärden.

Vi vill dock lyfta att naturvärdesinventeringen kan ha missat naturvärden eller fridlysta arter, till exempel i artgrupperna marksvampar, fladdermöss eller ugglor.

Kommer det fram ny information om fridlysta arter så är det viktigt att kommunen är medveten om att det kan påverka planeringen.

Friluftsliv

Delar av planområdet hamnar inom det område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 är utpekad som Kärnområde för natur- och friluftsliv. I gällande översiktsplan står att *"Kärnområden för natur/friluftsliv ska värnas från all påverkan som kan skada deras värden som rekreations- och naturområden. Detta gäller även exploatering i närheten av ett kärnområde som riskerar att påverka kärnområdets hydrologi, näringstillförsel, utsatthet för vind, buller osv."*

I närtid kommer ett antal av ytor för natur och friluftsliv i området istället detaljplaneras för bostadsändamål. Eftersom ny översiktsplan ej ännu är antagen utan en demokratisk process pågår för översiktsplanen och för denna specifika detaljplanen som ärendet handlar om, så anser Länsstyrelsen att det blir extra viktigt att planhandlingarna utveckla resonemanget kring områdets behov av natur och friluftsliv. Hur man tänker kring förtätningen längs Göteborgsvägen och hur de lokala riktlinjerna genomsyrar planförslaget, borde tillkomma. Speciellt med tanke på de kumulativa effekterna där fler områden planeras bebyggas i närområdet.

Grundvatten

Det noterades att grundvattennivån har bedömts ligga på 1,0 m vid undersökningstillfället samt att de planerade dikena planeras med djupet 1,0 m vilket kan eventuellt komma att bli fråga om markavvattning, vilket erfordrar tillstånd hos länsstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för ny villabebyggelse inom del av fastigheten Granlo 3:187 och Äkrom 5:3, väster om Kungsbackavägen i västra Granloholm. Syftet med planläggningen är att tillskapa och tillmötesgå behovet av villatomter i närheten av Sundsvalls centrum.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande.

Det här beslutet har fattats av enhetschef Mattias Pettersson efter föredragande av planhandläggare Karin Hermans.

2022-01-26

Dnr. 402-12285-21

Ert Dnr.SBN-2020-00511

Kopia till:

Trafikverket



Granskning - detaljplan för Bostäder väster om Kungsbackavägen, Del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3, Granloholm, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag till detaljplan för bostäder på del av Granlo 3:187 och Äkrom 5:3 med syfte att tillgodose behovet av villatomter med närhet till Sundsvalls centrum.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande enligt 5 kap. 22 § PBL.

Det här beslutet har fattats av enhetschef Mattias Persson efter föredragande av planhandläggare Mi Berglin.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.