



Planområdets lokalisering och avgränsning markerad i rött.

Detaljplan för

Bostäder vid LV5-området

Del av Sidsjö 2:1 m. fl.

Södermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 8 maj 2025

Kontaktpersoner:

Hanna Blomqvist, telefon 060-19 13 27

Hampus Berggren, telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 2024-11-22
- ☒ Granskning t o m 2025-04-17
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2025-06-11
- ☒ Laga kraft 2025-07-11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND OCH PLANDATA	4
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
OMRÅDET IDAG	5
PLANFÖRSLAG	6
KVARTERSMARK	6
ALLMÄN PLATSMARK	8
<i>Huvudmannaskap</i>	8
PLANFÖRFARANDE	8
GENOMFÖRANDETID	8
PLANBESTÄMMELSER	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	12
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	12
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	13
<i>Grundvattenförhållanden</i>	13
<i>Markavvattning</i>	13
NATUR	13
TRAFIK OCH MOBILITET	14
<i>Angöring och parkering</i>	14
<i>Trafikpåverkan</i>	15
<i>Hållbart resande</i>	15
RISKER/STÖRNINGAR	15
<i>Radon</i>	15
<i>Dagvatten</i>	15
<i>Buller</i>	17
<i>Historisk beskrivning</i>	17
<i>Förorenad mark</i>	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP. MILJÖBALKEN	18
RIKSINTRESSEOMRÅDEN	18
MILJÖKVALITETSNORMER	18
<i>MKN Luft</i>	18
<i>MKN Buller</i>	18
<i>MKN Vatten</i>	18
STRANDSKYDD	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
<i>Vatten och avlopp</i>	19
<i>Värme</i>	19
<i>El</i>	19
<i>Elektronisk kommunikation</i>	19
<i>Avfall</i>	19
PLANERINGSUNDERLAG	19
DETALJPLAN	19
ÖVERSIKTSPLAN	20
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	21
GRÖNYTESTRATEGI	22

BARNKONSEKVENSANALYS	23
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	23
KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET	23
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
<i>Tidplan</i>	26
<i>Ansvarsfördelning</i>	26
<i>Avtal</i>	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	27
<i>Allmänt</i>	27
<i>Fastighetsbildning</i>	27
<i>Allmän platsmark (kommunalt huvudmannaskap)</i>	27
<i>Kvartersmark</i>	28
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	28
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	28
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	29
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	29
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	29
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	29
EKONOMISKA FRÅGOR	30
<i>Planekonomi</i>	30
BILAGOR	30
REVIDERING	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – Endast karta****BILAGOR**

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida
www.sundsvallvaxer.se/dpsidsjo2_1

Efter att detaljplanen antagits och arkiverats finns detaljplanen inklusive bilagor att ta del av i sin helhet vid förfrågan hos stadsbyggnadskontoret.

Detaljplan för

Del av Sidsjö 2:1 med flera

Bostäder vid LV5-området

Södermalm, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

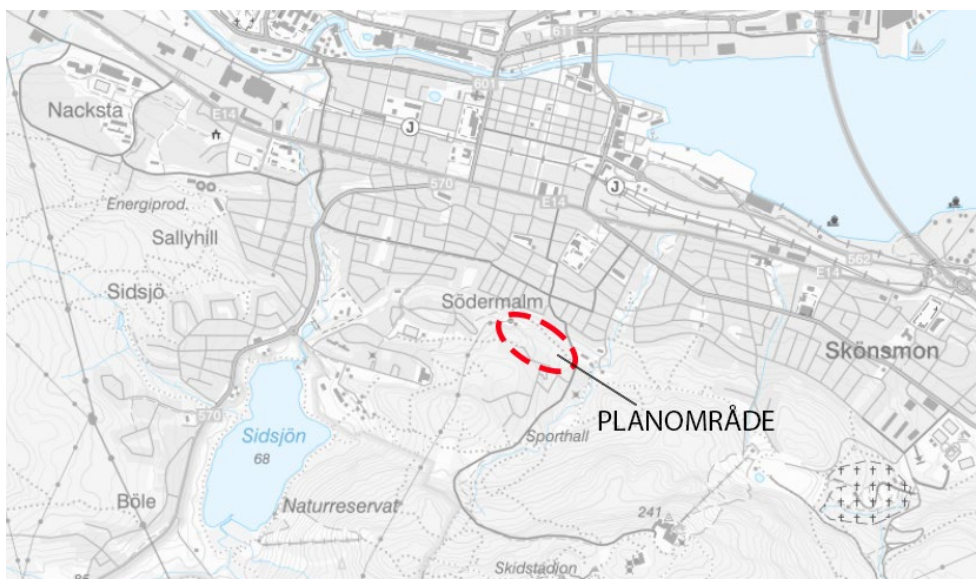
Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för uppförandet av nya bostäder på övre delen av Södermalm i Sundsvall vid det gamla regementsområdet LV5. Förslaget skapar förutsättningar för att bostäder i form av exempelvis flerbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus kan uppföras inom området. Som en del av planförslaget planläggs även tre befintliga fastigheter för att bekräfta fastigheternas användning och ambitionen att planlägga området i ett större sammanhang. Två nya angöringspunkter skapas via Regementsvägen. För att värna om allmänhetens tillgänglighet till skogsområdet kommer en stor del av det befintliga skogsområdet att planläggas som naturmark. Som en del i genomförandet av planförslaget kommer den stig som idag går genom föreslagen kvartersmark att flyttas och få en ny placering inom naturmarken i norr och mynna ut vid ett trafiksäkrare läge längs Granmodalsgatan.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Stadsbyggnadsnämnden gav under vintern 2022/2023 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för nya bostäder inom del av fastigheten Sidsjö 2:1 med flera. Processen inleddes genom prövning av planbesked utifrån inkomna ansökningar från två intressenter. Det ledde fram till att beslut om att starta upp ett detaljplanarbete fattades av Stadsbyggnadsnämnden vid sammanträdena den 16 november 2022 § 181 (diarienummer SBN-2022-00651) och den 22 februari 2023 § 35 (SBN-2022-01120). Den gemensamma planläggningen av området hanteras därefter vidare i ärendet SBN-2022-01120.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget cirka två kilometer söder om Sundsvalls stadskärna och har en total areal på cirka 4,7 hektar. Området är beläget på övre delen av Södermalm i Sundsvall vid det gamla regementsområdet LV5, i skogsområdet mellan Regementsvägen och Granmodalsgatan. Se översiktskarta nedan, figur 1.



Figur 1: Karta över centrala Sundsvall med röd markering över ungefärlig avgränsning för planområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Sidsjö 2:1 ägs av Sundsvalls kommun.

Fastigheterna Regementet 2 och Regementet 3 ägs av Sundsvalls kommun och är tomträtter med privata tomträttshavare.

Fastigheten Sidsjö 2:28 är i privat ägo.

OMRÅDET IDAG

Planområdet består idag till stor del av skog med stigar som nyttjas av allmänheten. I östra delen av planområdet, längs med Granmodalsgatan, finns ett stråk med lövträd och en mindre teknisk anläggningsbyggnad. Närmast Granmodalsgatan finns en bebyggd småhustomt, Sidsjö 2:28. Vidare längs Regementsvägen finns de två bebyggda tomträtterna, Regementet 2 och Regementet 3 som ingår i detaljplaneområdet.



Figur 2: Flygbild över området med röd markering av aktuellt planområde.

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Historiskt har fastigheten Regementet 2 nyttjats som bland annat komplementbyggnad för regementet samt som bageri. Fastigheten nyttjas idag som motorcykelklubb och festlokal. Regementet 3 nyttjades ursprungligen som bostad för delar av regementet, furirer, men har även använts för bland annat kontorsändamål. Fastigheten används idag i huvudsak som replokal för diverse musiker och band. Inom den bebyggda småhusfastigheten Sidsjö 2:28 finns idag ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnad. Planområdet är i övrigt obebyggt.

LV5-området genomgår en omvandling från att ha varit ett regementsområde till att idag inkludera både bostäder och verksamheter som exempelvis förskola, kontor och annan service samt flertalet rekreationsmöjligheter. I planområdets direkta närhet har befintliga fastigheter omvandlats för att möjliggöra för nya bostäder och kontor. Verksamheterna i närområdet är i övrigt av en icke störande karaktär. Byggnaderna längs med Regementsvägen som vetter mot planområdet används idag i huvudsak som kontorslokaler och bostäder.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att skapa möjligheter för nya bostäder mellan det befintliga bostadsområdet Södermalm och det gamla regementsområdet LV5. Som en del av planförslaget planläggs även tre befintliga fastigheter; småhusfastigheten Sidsjö 2:28 samt tomträtterna Regementet 2 och Regementet 3. Detta görs utifrån ambitionen att planlägga området i ett större sammanhang samt som del i det ändra den befintliga detaljplanens reglering för tomträtterna till ändamål som bättre överensstämmer med vad byggnaderna har nyttjats som under överskådlig tid.

Längs Granmodalsgatan planläggs ett stråk med naturmark [**NATUR**] för att skapa en distans mellan den nya bostadsbebyggelsen och Granmodalsgatan samt för att bevara det stråk med lövträd som finns längs gatan. Stråket knyts ihop med ett större naturområde som föreslås i den norra delen av planområdet. I naturområdet kommer även den stig som idag korsar kvartersmarken [**B**] att ledas om, se illustrationslinje på plankartan för ungefärlig ny dragning av stigen.

Två nya angoringspunkter möjliggörs för planområdet. En ny anslutning planläggs via den befintliga fastigheten Regementet 1 för kvartersmarken vid den östra delen av planområdet. Ytterligare en anslutning möjliggörs för den västra delen av planområdet via fastigheten Sidsjö 2:3 som idag består av skog, planlagd som parkmark. Småhusfastigheten Sidsjö 2:28 kan fortsatt nyttja sin befintliga infart via Granmodalsgatan.

KVARTERSMARK

Närmast Granmodalsgatan föreslås den idag bebyggda småhusfastigheten Sidsjö 2:28 inkluderas i detaljplanen. Fastigheten föreslås nyttjas för både bostadsändamål, i form av enbostadshus eller sammanbyggda en- och

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

tvåbostadshus, samt kontorsändamål **[K]**. En procentuell byggrätt på 25 % **[e5]** har angivits för fastigheten vilket motsvarar cirka 500 kvadratmeter BYA med en höjdsättning för bostadshus på max 10 meter i nockhöjd **[h2]** och max 5 meter i nockhöjd för komplementbyggnader **[h3]**.

I det idag obebyggda skogsområdet som hör till Sidsjö 2:1 skapas möjligheter för att uppföra nya bostäder. I den östra delen, närmast Granmodalsgatan, föreslås en ny byggrätt för sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Bostäderna ges en total byggrätt på 2500 kvadratmeter BYA (byggnadsarea) **[e1]** som även inkluderar behov av komplementbyggnader (exempelvis carport och miljöhus). Bostadshusen tillåts byggas med en nockhöjd på 10 meter och 5 meters nockhöjd för komplementbyggnader **[h2, h3]**. Valet av reglering innebär att den tillkommande bebyggelsen kan harmonisera med den befintliga intilliggande bebyggelsen.

I den västra delen av kvartersmarken föreslås bostäder uppföras som flerbostadshus i form av lägenhetshus eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Sammanbyggda en- och tvåbostadshus regleras på samma sätt som i den östra delen av planområdet. För flerbostadshus tillåts en exploateringsyta på 450 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) per huskropp **[e2]**. Det görs för att avgränsa huskropparnas volymer för att dessa inte ska upplevas dominerade i stads- och landskapsbilden. Flerbostadshusen tillåts sammanbyggas och den byggnadsdelen ska i så fall inkluderas i den totala byggrätten inom egenskapsområdet på 1700 kvadratmeter (BYA) **[e3]** med krav på utformning enligt **[f3]** och **[h4]**. Planbestämmelse **[f3]** reglerar att den sammanbyggda ytan ska utföras med planteringsbart bjälklag (växtlighet) **[f3]** för att säkerställa att bostadsnära grönska anordnas. Ytan som sammanbyggs mellan flerbostadshusen tillåts ha en totalhöjd på 98 meter ovan nollplanet för att byggnadsdelen i möjligaste mån ska vara i linje med markens naturliga nivå i söder (mot Regementsvägen). Detta för att motverka att byggnadsdelen upplevs som en till våning sedd från söder.

Flerbostadshusen får uppföras med en höjdsättning på max 42 meter i nockhöjd **[h1]** vilket motsvarar upp till cirka 12 våningar beroende på placering utifrån medelmarknivån. Flerbostadshusens byggrätt regleras även av placeringsbestämmelser varav **[p3]** har lagts till för att anpassa flerbostadshusen utifrån stads- och landskapsbilden. Som en del i anpassningen till stads- och landskapsbilden föreslås den prickade marken mellan naturmarken och kvartersmarken regleras med högsta- och lägsta tillåtna marknivå **[n1, n2]**. I mitten av planområdet har även en yta med korsmark avsatts som innebär att endast komplementbyggnader (till exempel carport och miljöhus) kan uppföras inom ytan.

Regementet 2 och Regementet 3 utgörs ursprungligen av byggnader som varit del av det tidigare regementet. Fastigheterna föreslås fortsätta ha byggrätter i samma procentuella nivå som den tidigare detaljplanen angav på 50% av fastigheternas areal men med en uppdatering gällande markanvändning. Den befintliga byggnaden inom Regementet 3 nyttjades från början som bostäder

för regementets furirer och föreslås nu få en markanvändning enligt ändamålen bostäder [B], centrum [C] och kontor [K]. Regementet 2 har nyttjats som en kompletterande byggnad för regementet och senare som bland annat bageri och utgörs idag av en motorcykelklubb och festlokal. Fastigheten bedöms lämplig att ingå inom markanvändningsområdena centrum [C] och kontor [K]. För båda fastigheterna föreslås en höjdsättning för huvudbyggnad på max 10 meter i nockhöjd [h₂] och max 5 meter i nockhöjd för komplementbyggnader [h₃].

Inom området planläggs det även för tekniska anläggningar. Den E-ruta som är belägen längs med Granmodalsgatan utgör en befintlig anläggningsbyggnad och planläggs som ett område för tekniska anläggningar [E] utifrån behovet av att bekräfta dess yta och funktion i området. Utöver den befintliga tekniska anläggningen planläggs ett område väster om planområdet [E1] för att förslagsvis nyttjas som yta för transformatorstation.

ALLMÄN PLATSMARK

En stor del av planområdet, framför allt i den norra delen, regleras med naturmark. Detta för att bibehålla intentionerna i översiktsplan ÖP 2040 och bevara en grön korridor mellan det planerade exploateringsområdet och befintliga bostäder norr om naturområdet. Inom naturmarken ska även den befintliga stigen som idag korsar kvartersmarken att ersättas med att en ny stig anläggs.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark.

PLANFÖRFARANDE

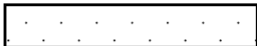
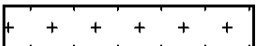
Ärendet hanteras utifrån standardförfarande.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen får 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.

Planbestämmelser

Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
Natur (allmän platsmark)	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att naturmark bevaras inom viktiga delar av planområdet utifrån allmänhetens intresse i området.
B (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder.
E (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att bekräfta att det inom den utpekade ytan finns en befintlig teknisk anläggning.
E ₁ (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för en yta avsedd för tekniska anläggningar, förslagsvis transformatorstation.
K (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för kontorsändamål.
Prickad mark 	Ytor planläggs med prickad mark för att begränsa möjlig placering och uppförandet av byggnader och parkeringsytor inom delar av planområdet.
Korsmark 	Korsmark läggs till inom en del av planområdet för att begränsa att ytan endast får bebyggas med komplementbyggnader (exempelvis carport).
h ₁	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för flerbostadshus. Höjden mäts från markens medelnivå.
h ₂	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för huvudbyggnader. Höjden mäts från markens medelnivå.
h ₃	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för komplementbyggnader. Höjden mäts från markens medelnivå.
h ₄	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta totalhöjd på byggnadsdel som sammanbyggs mellan flerbostadshus. Höjden har valts för att byggnadsdelen

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

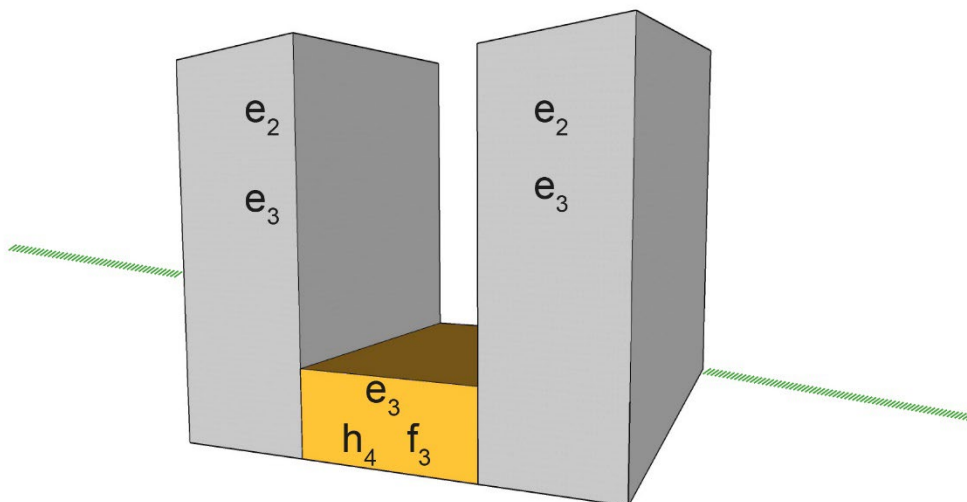
Planbeskrivning

	i möjligaste mån ska vara i linje med markens naturliga nivå i söder (mot Regementsvägen) för att motverka att byggnadsdelen upplevs som en till våning sedd från söder.
n ₁	Bestämmelsen syftar till att reglera lägsta tillåtna marknivån för att motverka att nivån förändras och ändrar intrycket av övergången mellan naturmarken och den nya bostadsbebyggelsen med hänsyn till stads- och landskapsbilden.
n ₂	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna marknivån för att motverka att nivån förändras och ändrar intrycket av övergången mellan naturmarken och den nya bostadsbebyggelsen med hänsyn till stads- och landskapsbilden.
u	Bestämmelsen syftar till att uppmärksamma om att allmännyttiga underjordiska ledningar kan anordnas inom det här avgränsade området.
p ₁	Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av huvudbyggnader i syfte att säkerställa en lämplig distans mot angränsande fastigheter. Den syftar också till att säkra avståndet mellan byggnader för att uppnå god brandsäkerhet och minimera risk för problem vid exempelvis snöras och framtida underhåll av byggnaden.
p ₂	Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av komplementbyggnader utifrån behovet av att minimera risk för problem vid brand, snöras och underhåll av den egna byggnaden.
p ₃	Bestämmelsen syftar till att motverka att flerbostadshus placeras diagonalt eller med långsidan mot norr/nordost (centrala Sundsvall). Detta utifrån att stadsbyggnadskontoret bedömer att det är viktigt att byggnationer som byggs på en höjd med utblick mot Sundsvall blir ett positivt inslag till stads- och landskapsbilden.
f ₁	Bestämmelsen syftar till att förklara att endast flerbostadshus (lägenhetshus) och sammanbyggda en- och tvåbostadshus tillåts inom det avgränsade egenskapsområdet.

f ₂	Bestämmelsen syftar till att förklara att endast sammanbyggda en- och tvåbostadshus (exempelvis radhus, kedjehus) tillåts inom egenskapsområdet.
f ₃	Bestämmelsen syftar till att reglera att planteringsbart bjälklag (växtlighet) ska anordnas vid utförande av byggnadsdel som sammanbyggs mellan flerbostadshus utifrån behovet av att säkerställa bostadsnära grönska.
f ₄	Bestämmelsen syftar till att reglera att hela byggnadens fasad ska utföras i dova kulörer i naturtoner (till exempel grönt, brunt, sand, naturvitt och grått) för att harmoniera med skogen bakom husen för att byggnaderna ska utgöra ett positivt inslag i stads- och landskapsbilden.
b ₁	Bestämmelsen syftar till att uppmärksamma och ställa krav på att dagvatten hanteras, fördröjs och renas inom den egna fastighetens yta.
b ₂	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken runt de tillkommande byggnaderna är lämplig i övrigt och att ytor för dagvattenhantering möjliggörs. Bestämmelsen syftar även till den visuella ambitionen att det ska finnas en planteringsbar zon mot anslutande bebyggelse i söder.
e ₁	Bestämmelsen reglerar den totala byggrätten för sammanbyggda en- och tvåbostadshus inom egenskapsområdet och står angiven i byggnadsarea (BYA).
e ₂	Bestämmelsen reglerar byggrätten för flerbostadshus per huskropp inom egenskapsområdet i byggnadsarea (BYA).
e ₃	Bestämmelsen reglerar den totala byggrätten (i BYA) som tillåts inom angivet egenskapsområde inklusive den separata byggrätten som skapas för om flerbostadshusen byggs samman. Se förtydligande illustration nedan, figur 3.
e ₄	Bestämmelsen syftar till att reglera att den totala byggrätten inom fastigheten i byggnadsarea (BYA) till max 25 %.

e ₅	Bestämmelsen syftar till att reglera att den totala byggrätten inom fastigheten i byggnadsarea (BYA) till max 50 %.
----------------	---

För att förtydliga hur byggrätten kan nyttjas för flerbostadshus med möjlighet att sammanbygga flerbostadshusen enligt planbestämmelserna ovan har en illustration skapats, se figur 3 nedan.



Gulmarkerat område: Del som omfattas av planbestämmelserna [e₃], [h₄] och [f₃] som avser möjlighet att sammanbygga flerbostadshus med krav på att byggnadsdelen utformas med:

- Planteringsbart bjälklag enligt [f₃], och
- Höjdsättning utifrån anpassning till den sluttande terrängen enligt [h₄].

Figur 3: Illustration med möjlig byggrätt för flerbostadshus som sammanbyggs.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För aktuellt område har en geoteknisk utredning tagits fram som visar på att marken där bostadsbebyggelse kan uppföras (kvartersmark) består av ett tunt, cirka 0,1 meter tjockt lager av organisk jord. Detta underlagras av morän med varierande mängd silt, sand och grus. Synliga block förekommer vid markytan.

Området bedöms som lämpligt för planerad exploatering. När byggnaders placering och laster är kända rekommenderas att utförligare sättnings- och stabilitetsberäkningar utförs. Fullständig geotekniskutredning finns att ta del av som bilaga 3, *Geoteknisk undersökning inkl. MUR* upprättad av Tyréns 2023-12-22.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

Grundvattenytan påträffas mellan cirka 0,9 – 2,5 meter under markytan inom området med en generell lutning av grundvattenytan mot norr.

Det finns idag inga vattendrag inom området och det har inte påträffats några tecken på frekventa rinnstråk i samband med genomförda fältundersökningar. Med hänsyn till det samt att marken bedöms bestå av framför allt hårt packad morän betraktas det vara en mycket liten risk för att uppstå slamströmmar eller erosion i naturligt förekommande jordar på grund av vattenflöden inom området (Bilaga 4, *Dagvattenutredning* upprättad av Tyréns 2023-12-22).

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

NATUR

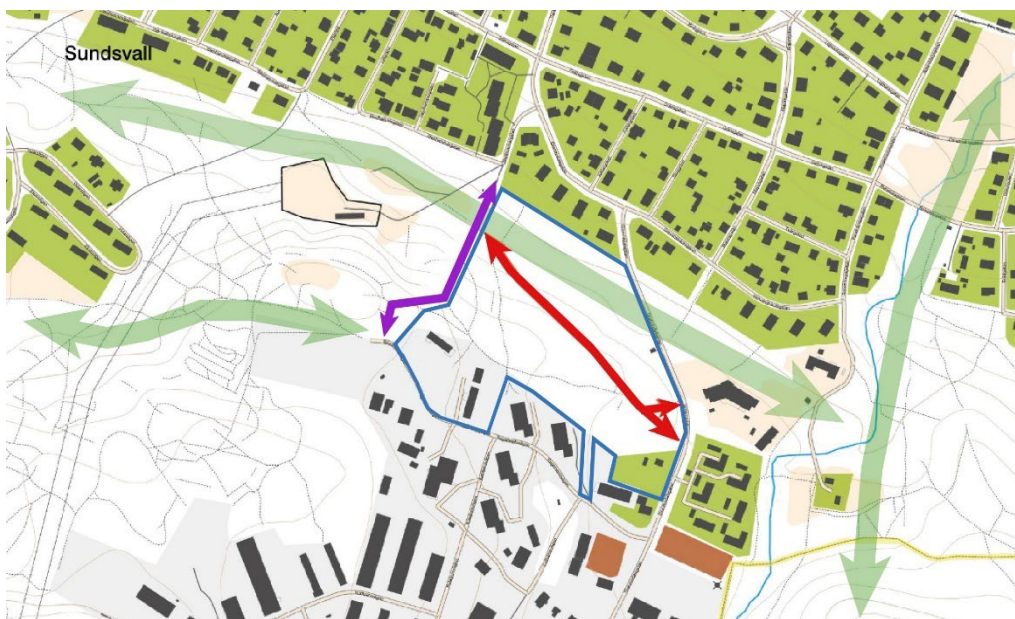
Planområdet utgör idag ej detaljplanerad naturmark i form av skog.

I huvudsak består området av produktionsskog med främst gran. Under en lång tidsperiod användes skogen i området av regementet för att sedan fortsätta nyttjats av hemvärnet vid olika övningar och dylikt vilket har skapat oregelbundna avtryck i naturen. Skogen nyttjas i dag främst för rekreation med flertalet stigar där spår från människor går att se året om. Skogen nyttjas även till viss del av närliggande grundskolor.

I skogsområdet finns idag flertalet naturvärdesträd i form av äldre tallar där majoriteten är belägna uppe, nära gränsen mot den befintlig bebyggelsen i söder mot Regementsvägen. Dessa träd kan utifrån kommunens bedömning karakteriseras som parkträd av högsta rang. Av den anledningen har tallarna funnits med i beaktning under planprocessens gång. I området finns även lågbeväxt rönn. Rönnen kan vid placering nära bostäder kan ge ett mervärde för människor i form av möjligheten att få se diverse vilda fåglar. Vidare längs med Granmodalsgatan finns ett anlagt stråk med lövskog. De här träden föreslås bevaras i form av att marken planläggs som naturmark i detaljplanen.

Val av anpassningar och ställningstaganden kopplat till naturmiljön och allmänhetens intressen i området beskrivs vidare i avsnittet *Avvägningar och konsekvenser*.

Utifrån allmänhetens intressen i området har stigarna som går i området undersökts närmare för att utreda deras bevarandevärde och hur de förhåller sig till den övergripande gröna strukturen.



Figur 4: Utklipp från Sundsvalls kommuns friluftskarta med förtydligande gröna stråk och stigar i närheten av planområdet. Nord-sydlig stig redovisas i lila, öst-västlig stig i rött. Gröna stråk visas i grönt.

Vid en övergripande granskning av området går det att se att den öst-västliga stigen (i figur 3 redovisad i rött) knyter an till den övergripande grönstrukturen i väst som leder vidare mot Sidsjöhöjden och Södermalmsparken. Stigen förgrenar sig sedan i öst vid Granmodalsgatan och där når stigen sitt slut utan någon tydlig fortsättning vidare i den gröna strukturen. Exempelvis för att ta sig vidare mot elljusspåret i öst eller vidare upp mot Södra berget.

I samband med detaljplanens genomförande föreslår stadsbyggnadskontoret att den öst-västliga stigen får en ny sträckning. Stigen föreslås anläggas inom den naturmark som ska planläggas mellan LV5-området och de befintliga bostäderna i norr. Här kan en stig anordnas utifrån en mer fördelaktig lutning sett till terrängen i området som innebär att fler kan ta sig fram i området. Stigen kan då även tydligare knyta an till den övergripande grönstrukturen i öst-västlig riktning i enlighet med kommunens grönytearbete som inkluderats i översiktsplan, ÖP 2040. Det här leder även till att stigen mynnar ut mot en punkt vid Granmodalsgatan där vägen är rakare och sikten avsevärt bättre.

TRAFIK OCH MOBILITET

Angöring och parkering

Två nya angöringspunkter skapas för planområdet via Regementsvägen. En infart skapas via den befintliga fastigheten Regimentet 1 och den andra infarten intill vändplanen vid Regementsvägens ände.

Parkering kan lösas inom planområdet för både bil och cykel enligt mobilitetsnormen för Sundsvalls kommun. Framtida byggherrar förväntas

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

redovisa lösningar i enlighet med kommunens gällande mobilitetsnorm i samband med bygglovsprövning.

Trafikpåverkan

För att bedöma den beräknade trafikökningen till LV5-området har en trafikutredning genomförts av Tyréns, daterad 2025-02-19. Trafikalstringen från planområdet beräknas till 350 fordon ÅDT (årsmedeldygnstrafik) och förväntas generera i cirka 40 fordon under uppskattad maxtimme där flest antal fordon förflytta sig. Utredningen visar att det är möjligt att skapa förutsättningar för föreslagen bebyggelse utifrån befintligt vägnät. Den trafikökning som beräknas ske bedöms hålla en godtagbar nivå sett till förutsättningarna i området, utan att ytterligare åtgärder krävs för att hantera den tillkommande trafiken från planområdet. Trafiken från planområdet väntas sedan sprida ut sig i det omgivande vägnätet via flera korsningar. Det resulterar i att den tillkommande exploateringen inte bedöms påverka riksintresseområdet Bergsgatan i någon större utsträckning.

Hållbart resande

Planområdet är beläget inom gång- och cykelavstånd till Sundsvalls stadskärna. Längs med Granmodalsgatan finns idag en gång- och cykelväg till LV5-området. Under 2025 pågår även ett projekt med att förlänga gång- och cykelvägen i riktning mot Södra berget.

För resande med buss finns stadslinjebussar norr om planområdet längs med Grängsgatan där närmaste busshållplats är belägen cirka 700 meter från ny bebyggelse räknat utifrån befintlig gatustruktur. Cirka 150 meter bort från planområdet, vid gång- och cykelvägen på Granmodalsgatan, finns även hållplats för plussbussen som vid önskemål trafikerar LV5-området och Södra berget.

Sett till närområdets förutsättningar kan även det närliggande elljusspåret och befintliga stigar nyttjas för att förflytta sig till fots eller med cykel.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader enligt Boverkets byggregler.

Dagvatten

För aktuellt område har en dagvattenutredning tagits fram och finns att ta del av i sin helhet som bilaga till detaljplanen, se *Dagvattenutredning* av Tyréns daterad 2023-12-22. Dagvattenutredningen följer riktlinjerna som beskrivs i Sundsvalls kommuns dagvattenplan från år 2019. I utredningen har det räknats på ett 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,3. Vidare i utredningen redovisas förslag på dimensionering och placering av ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten med infiltration. Den samlade bedömningen är att planområdet anses ha goda förutsättningar att hantera dagvatten efter planerad exploatering

förutsatt att rekommenderade eller liknande åtgärder som beskrivs i utredningen genomförs.

Utifrån framtagna dagvattenutredning kan dagvattenlösningar enligt nedanstående översiktlig skiss, figur 5 skapas. Observera att illustrerade byggnadsvolymer på byggnaderna som syns till vänster (väster) i bild inte är anpassade utifrån detaljplaneförslagets reglering och därför upplevs större än vad som föreslås.

Sett till planområdets struktur är det högst troligt att de två obebyggda exploateringsytorna för bostadsändamål styckas av till egna fastigheter. Högsta exploateringsgrad för det västra egenskapsområdet (område A) är 1700 kvadratmeter BYA och 2500 kvadratmeter BYA för det östra egenskapsområdet (område B). Enligt dagvattenutredningen uppgår fördröjningsbehovet för område A till 165 kubikmeter och 97 kubikmeter för område B. Respektive område ska kunna exploateras var för sig varpå fördröjningsvolymer behöver skapas på respektive fastighet innan bräddanslutning till ledningsnät eller till naturmark.



Figur 5: Översiktlig skiss på föreslagen dagvattenhantering hämtad från bilaga Dagvattenutredning, daterad 2023-12-22.

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Buller

För aktuellt område har en trafikbullerutredning tagits fram och finns att ta del av i sin helhet som bilaga 6 till detaljplanen. Sammanfattningsvis ligger de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad under riktvärdet, vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas. Möjligheter finns för att anordna uteplatser inom de delar av fastigheten som inte är bullerutsatt på grund av närheten till Granmodalsgatan. Utifrån den framtagna trafikutredningen finns det inget som signalerar att den tillkommande trafiken från planområdet kommer att negativt påverka närboende i form av ökat buller över gällande gränsvärden.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området 2023-07-05, se bilaga 1 *Historisk beskrivning* upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2023-07-05. Historiken bygger på kartunderlag och flygbilder från år 1910 och framåt som visar på att området varit obebyggt och utgjorts av skog fram till dags datum.

Utifrån det historiska underlag som presenteras så bedöms att risk för markföroreningar föreligger inom området till följd av luftburna föroreningar som tillkommit platsen. Denna misstanke styrks av att PAH har påträffats på intilliggande fastighet vilket talar för att även detta område kan vara påverkat av PAH.

En översiktlig miljöteknisk undersökning rekommenderas utifrån information hämtad från byggnationer i närheten där föroreningar påträffats i marken.

Förorenad mark

Utifrån den historiska beskrivningen bedöms det inte finnas några kända föroreningar i marken. Dock har PAH (luftburna polyaromatiska kolväten) som uppkommit till följd av trafik och utsläpp från större industrier i Sundsvallsområdet påträffats på intilliggande fastighet. Detta innebär att det inte går att utesluta en viss risk för föroreningar även inom planområdet.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts, se bilaga *Miljöteknisk markundersökning* daterad 2023-12-22. Utifrån den utredning som genomförts har halter av PAH-H som överstiger riktvärdet för KM (känslig markanvändning) uppmärksammas vid en av de fem provpunkterna. Med bakgrund av den genomförda utredningen bedöms marken inom området som lämplig för planerad exploatering. Det bedöms inte sannolikt att de förhöjda halterna kommer att medföra negativa hälsoeffekter efter exploatering. Vid framtida schakt krävs dock att hänsyn tas till att förhöjda föroreningshalter förekommer och att eventuella överskottsmassor måste hanteras korrekt.

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

Riksintresseområden

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.

Det finns inga utpekade riksintresseområden i direkt närhet till planområdet.

Utifrån områdets läge och syftet 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.

Miljökvalitetsnormer

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

MKN Luft

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik men bedöms måttlig och utgör inte någon betydande påverkan på utomhusluften.

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 prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik men bedöms måttlig och utan någon nämnvärd påverkan gällande buller med stöd av framtagna trafikbullerutredning, bilaga 6.

MKN Vatten

Recipient för planområdet är Sundsvallsfjärden som idag uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status på grund av förorenade ämnen. Utifrån de beräkningar som genomförts i dagvattenutredningen bedöms planerad markanvändning inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Strandskydd

Aktuellt planområde är inte beläget inom strandskyddat område.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De delar av planområdet som utgörs av obebyggd kvartersmark (del av Sidsjö 2:1) är beläget utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Möjlighet finns till anslutning genom att exploatören/byggherren tecknar ett genomförandeavtal för VA med Sundsvall Vatten.

Fastigheterna Sidsjö 2:28, Regementet 2 och Regementet 3 är idag belägna inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten och dagvatten gata.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme. Andra alternativ kan även vara aktuella. Frågan kan utredas vidare av exploatören under projekteringsfasen.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät. I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer en ny transformatorstation [E] att byggas inom planområdet.

Elektronisk kommunikation

Möjlighet finns att ansluta området till fiber.

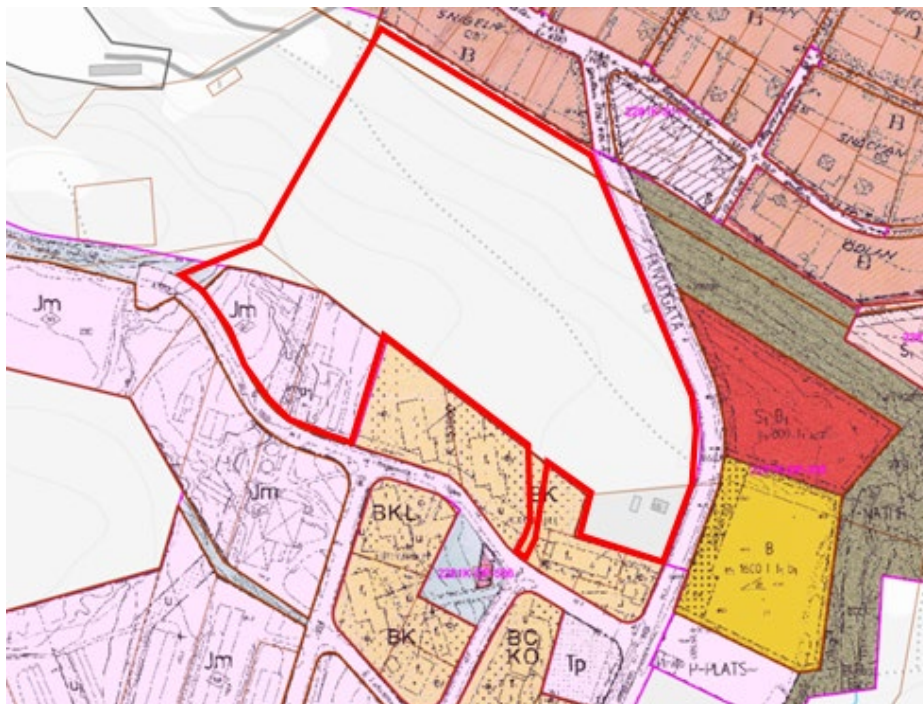
Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan och krav på hushållsnära sortering.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Aktuellt område är idag delvis planlagt sedan tidigare. En översiktlig kartbild, se figur 6 nedan, över området visar att planområdet obebyggda delar idag utgörs av icke planlagd mark.



I gällande översiktsplan (ÖP 2040) hamnar planområdet (se figur 6 nedan)

Antagande	Planbeskrivning
Del av Sidsjö 2:1 med flera Bostäder vid LV5-området Södermalm, Sundsvalls kommun	

inom två olika markanvändningsområden, MBT och GPP.
Markanvändningsområdena beskrivs enligt nedan:

4.2.1 Mångfunktionell bebyggelse stad/tätort (MBT)

”Markanvändningen innebär olika typer av tätortsbebyggelse med användning som exempelvis bostäder, kontor, service, gång- och cykelvägar, gator, teknisk infrastruktur, dagvattenhantering, skolor, handel samt parker och grönytor och vatten. De olika typerna av bebyggelse och de olika ytorna kompletterar och förstärker varandra. Servicen är av mer lokal karaktär och är förenlig med bostäder.”

4.5.1 Grönområde och park, park/grönstråk (GPP)

”I park/grönstråk ingår dels stadens större parker, dels gröna stråk som förbinder olika grönytor med varandra och bostadsområdena i tätorten. Några av de stråk som markerats är ofullständiga idag men finns som en ambition att vidareutveckla. I många av stråken finns välanvända promenadvägar, cykel- eller vandringsleder. Några av grönstråken har främst betydelse som spridningskorridorer för djur och växtlighet i den bebyggda miljön.”



Figur 7: Utdrag ur ÖP2040.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Stadsbyggnadskontoret har genomfört en undersökning för att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen, PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken, MB. Detta beslut grundas på bifogad undersökning (checklista) utifrån innebörden i 5 § miljöbedömningsförfordningen. Kommunens ställningstagande sammanfattas nedan:

- Planförslaget bedöms inte negativt påverka platsens förutsättningar.

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- Planförslagets genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för någon vattenförekomst.
- Planförslaget bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Planförslaget bedöms inte negativt påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus. Exempelvis Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Med bakgrund av ovanstående bedömning och nuvarande kunskap bedöms planförslaget inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan och utgör inte någon betydande risk för människors hälsa eller miljön. Föreslagen utveckling bedöms därmed inte i strid med 3, 4, 5 kap. MB.

Undersökningssamråd enligt 6 kap. 6 § MB har genomförts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att de delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i miljöbalken och plan- och bygglagen kommer därför inte att upprättas.

Undersökningen och delegationsbeslutet *Strategiskt beslut om betydande miljöpåverkan* finns att ta del av som bilagor till planförslaget.

GRÖNYTESTRATEGI

En grönytestrategi (GYS) har genomförts för detaljplanen, se bilaga 7 *Grönytestrategi* upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2023-11-15.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att utredningen visar på värdet i att reservera yta för att säkerställa att naturen kring kvartersmarken bevaras. Av det skälet har planförslaget utökats med att naturmark planläggs runt kvartersmarken. Det innebär även att den höga nivån av biologisk mångfald som bedöms finnas inom området pga. områdets brandhistorisk till stor del bevaras.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget uppfyller flera av de mest väsentliga delarna av grönytestrategin. Inom planområdet planeras flerbostadshus med yta för egen bostadsgård och egna täppor för de sammanbyggda en- och tvåbostadshusen (radhusen). Planområdet har även ett godtagbart avstånd till närmaste rekreationsområde, Södra berget.

Utifrån att planområdet gränsar mot naturen och den planläggs och bevaras ställs det inte krav enligt GYS på närhet till kvarterspark eller stadsdelspark inom grönytestrategins angivna avstånd. För de som önskar ta sig till närmaste kvarterspark som är Fridhemsparken (Grevebäcken), belägen cirka 300 meter bort, finns det dock gångbana hela vägen fram längs med vägar med låg hastighetsbegränsning vilket lyfts som positivt i analysen. Detta gäller även för de som önskar nå närmaste stadsdelspark, Fagerdalsparken, belägen cirka 1,2

kilometer bort då den kan nås via både gång- och cykelväg samt genom att gå i natur/parkmark hela vägen dit.

BARNKONSEKVENSANALYS

En barnkonsekvensanalys har genomförts för planförslaget, se bilaga 9 upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2024-04-04 med revidering 2025-01-31. Planförslaget innebär ett tillskott på nya bostäder i form av både flerbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus vilket innebär att barn kan tänkas flytta till området.

Under planprocessen har stadsbyggnadskontoret involverat kollegor på andra avdelningar och förvaltningar som bevakar barn och ungas behov i kommunen och fått tillbaka positiva yttranden. Information har även skickats ut till de närmast belägna för- och grundskolorna för att informera om den förändring som detaljplanen föreslår i deras närområde.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte innebära en uppenbar negativ påverkan för barn. Skogen som planläggs används inte av de närliggande förskolorna som lekskog. Grundskolan som vid vissa tillfällen använder planområdets skog kan känna sig trygga i att det kommer att finnas god tillgång till skogsmiljöer i deras närhet även i fortsättningen. Som fördel för barn som vistas i området vill stadsbyggnadskontoret lyfta fram den stig som ska flyttas i samband med ett genomförande av detaljplanen. Stigen kan bidra till att barn som vistas i skogen kan välja en säkrare plats att korsa Granmodalsgatan än idag. Det pågår även i direkt närhet till planområdet ett arbete med att förlänga den befintliga gång- och cykelvägen längs med Granmodalsgatan i riktning mot Södra berget. Detta bedömer stadsbyggnadskontoret som positivt i synnerhet för barn som vill ta sig vidare söderut mot sporthallen och Södra bergets rekreationsutbud.

Utifrån genomförd analys som sammanfattas ovan är det stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget inte bedöms innebära en negativ påverkan för barn. Vidare analys bedöms inte nödvändig.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET

Planförslaget innebär bland annat att delar av ett icke detaljplanerat skogsområde tas i anspråk och planläggs som kvartersmark för ny bostadsbebyggelse med stöd av kommunens översiktsplan.

För att anpassa detaljplaneförslaget utifrån de naturvärden som finns i området idag har ny kvartersmark avgränsats till ytan närmast befintlig bebyggelse i söder. Detta har valts för att göra mindre intrång i de allmänna intressena för området och minska påverkan på naturmiljön. Som en del i detta bevaras den lövdunge som återfinns längs med Granmodalsgatan i form av planlagd naturmark. Träden kan utgöra en positiv kvalitet till området och utifrån sin karaktär ge ett mervärde för så väl djur som människor när de vistas i området

eller för de människor som färdas förbi längs Granmodalsgatan. Inom planområdet finns flertalet naturvärdesträd i form av höga tallar. Utifrån att kommunen bedömer träden som värdefulla föreslås ingen nybyggnation eller asfaltering där dessa träd återfinns.

Vid genomförandet av planförslaget kommer naturmiljön till viss del att förändras men detta kan även leda till positiva tillskott för både människor och miljö. Den aktuella skogen kan då vakna upp från ett vilande läge och kommunen gå in med åtgärder för att förstärka och röja med respekt för naturen. Sundsvalls kommun arbetar för klimatsmart anpassning av skogen som innebär att skog sparas fram till dess att detaljplanen är antagen och byggherrarna är redo att börja bygga. Då kan förändringarna ske i en samordnad aktivitet och kommunen kan följa upp att det som sker genomförs på ett lämpligt vis med respekt för naturen. Åtgärder kommer att genomföras i naturmarken som nu planläggs och skyddas där skogsskötseln kan ses utifrån ett tank om en trappstegsskog. Lågt växande skog behålls närmast bebyggelsen och skog tillåts växa sig högre längre ifrån bebyggelsen. Detta bedöms även ha sociala förbättringar och inverkan på områden då platser blir mer tillgängliga att vistas i till fördel för fortsatt rekreation.

Utifrån avsikten att även den tillkommande högre bebyggelsen ska utgöra ett positivt tillskott till stads- och landskapsbilden har stadsbyggnadskontoret lagt stort fokus på att dels granska och analysera liknande exploateringar i Sverige, samt med hjälp av illustrationer i 3D och en framtagna sol- och skuggstudie bedöma hur exploateringen kan komma att se ut på platsen. Detta ledde fram till bedömningen att det vid uppförandet av högre bostadshus är av vikt att tänka på luftigheten i exploateringen och att inte tillåta för stora volymer på huskropparna. Även valet av kulörer är viktigt att tänka på och som i detta fall bör byggnaderna utföras i dova kulörer i naturtoner (till exempel grönt, brunt, sand, naturvitt och grått) för att harmoniera med den bakomliggande skogen. Bibehålls en tydlig separering mellan huskropparna skapas en luftighet där naturen och himlen kan skymtas mellan huskropparna och betraktas utan att en husvolym sticker upp som ett dominerande inslag i det övre skiktet av stads- och landskapsbilden. Utifrån detta bedöms det möjligt för byggnaderna att i vissa betraktningssvinklar tillåtas att sticka upp ur landskapet utan att det innebär en negativ påverkan på stads- och landskapsbilden. För att säkerställa detta ställningstagande har utformningsbestämmelser angivits kopplade till byggnadernas placering, volym och fasad- och materialval och som redovisas och beskrivs ytterligare i avsnittet *Planförslag*.

En konsekvens av genomförandet av planförslaget är att den befintliga promenadstigen som går i öst-västlig riktning genom delar av planområdet föreslås bli kvartersmark. Stadsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att det här avsteget kan godtas och kompenseras utifrån att stigen kan flyttas för att säkerställa att grönstråkets funktion och intention enligt översiktsplanen finns kvar. Vidare gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen ÖP 2040:s övergripande intentioner och riktlinjer för LV5-området med hänsyn till det gröna stråkets funktion och att

området i övrigt utpekats som ett MBT-område (mångfunktionell bebyggelse stad/tätort). Markanvändningen innebär att området bedöms som lämpligt för bland annat bostäder och kontor. En exploatering av området bedöms möjlig att genomföra utan att omkringliggande natur påverkas väsentligt.

Planförslagets utformning och avvägningar följer även översiktsplan ÖP 2021 som gällde vid uppstarten av ärendet.

Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget påverkas närliggande fastighet, Regementet 1, utifrån att ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar föreslås införas tillsammans med möjlighet till ny angöring på det som idag är korsmark. Det vill säga mark där i huvudsak komplementbyggnader får uppföras. Dialog har förts med fastighetsägaren under planprocessens gång vilket har lett fram till att detta bedöms utgöra en mindre och godtagbar påverkan för fastighetsägaren. Dessa funktioner och behov kan säkerställas för fastighetsägare inom andra delar av fastigheten.

Planförslaget innebär en förändring för den småhustomt, Sidsjö 2:28, som finns belägen vid Granmodalsgatan. Fastigheten är idag belägen utanför både detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse vilket innebär att fastighetens användning och exploatering idag inte är tydlig.

Stadsbyggnadskontoret ser det som en fördel att planlägga denna fastighet för att ta med den i ett större sammanhang och inkludera den i detaljplanen för att fånga upp den som del i den omvandling som sker i området. Fastigheten bedöms inte påverkas negativt av planläggningen utan bedöms i stället få ett mervärde av att dess användning och framtida möjligheter görs tydliga.

Fastigheterna Regementet 2 och Regementet 3 bedöms inte att påverkas negativt av detaljplaneförslaget. Fastigheterna är idag planlagda för ett ändamål, J – småindustri, som ingen av dem nyttjats som varken i närtid eller historiskt innan gällande detaljplan trädde i kraft 1986. Stadsbyggnadskontoret ser det som en fördel att bekräfta fastigheternas nuvarande användning och vad fastigheterna, sett till LV5-områdets omvandling, kan vara lämpliga för i framtiden.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Då området idag nyttjas som ett grönstråk där människor kan vistas fritt kommer en exploatering av området innebära en viss förändring för allmänheten. Likväl som det bedömts vara viktigt att skapa förutsättningar för nya bostäder i centrala lägen har ambitionen varit att beakta allmänhetens intressen. Skogsområdet som nu planläggs som naturmark får i och med planläggningen ett tydligare skydd och ett ställningstagande från kommunen görs gällande allmänhetens rätt till att fortsatt nyttja naturområdet för rekreation. Den skogsmark som bevaras och planläggs som naturmark kommer nu även att knyta ihop kringliggande grönstråk i närområdet vilket följer översiktsplan, ÖP 2040:s ambitioner.

Stråket med stigen som uppmärksammats som populär bland allmänheten tar idag slut vid Granmodalsgatan. Mitt emot förskolan och bostadsområdet på andra sidan om gatan. Ett genomförande av detaljplanen och flytten av den stig

som går genom föreslagen kvartersmark kan sett till den gröna strukturen leda till en förbättring med stöd av översiktsplan, ÖP 2040:s ambition att vidareutveckla ofullständiga grönstråk. Stadsbyggnadskontoret bedömer att flytten av stigen kan bidra till ytterligare positiva aspekter då en omdragning innebär möjligheten att förbättra dess skick och terränglutning samt ändra var stigen mynnar ut mot Granmodalsgatan. Stigen mynnar idag ut i en skarp kurva vilket inte bedöms som lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det överensstämmer heller inte med översiktsplan, ÖP 2040:s ambition om att grönstråken ska knytas ihop utan blir i det här fallet ofullständigt. I samband med att stigen dras om ska därför en justering göras för att stigen ska mynna ut längre norrut där gatan är rakare och en övergång över Granmodalsgatan kan genomföras säkrare och anslutas mot befintlig gång- och cykelväg. Det innebär då att stigen och den naturmark som planläggs knyts ihop med den gröna strukturen i både östlig och västlig riktning. Stadsbyggnadskontoret gör utifrån det bedömningen att planförslaget innebär en positiv förändring för kommunens övergripande mål enligt översiktsplan, ÖP 2040:s för att verka för att knyta ihop den gröna strukturen.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fler att flytta till LV5-området och en trafikökning att ske. En avvägning har gjorts utifrån planförslagets påverkan på trafiksituationen i närområdet och den uppskattade ökningen av antalet boende som planförslaget förväntas innebära. Stadsbyggnadskontoret bedömer med stöd av framtagna trafikutredningar att förslaget inte kommer att medföra en uppenbart negativ trafikpåverkan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2025.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för all allmän plats **[NATUR]** inom planområdet.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för kvartersmarken.

I och med detaljplanens genomförande föreslås de delar av planområdet som utgörs av obebyggd kvartersmark (del av Sidsjö 2:1) att ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spill. Genomförandavtal för VA ska tecknas mellan exploatören/byggherren och Sundsvall Vatten.

Sundsvalls kommun ansvarar för stigen som ska anläggas inom naturmarken.

Avtal

Markanvisningsavtal och planavtal finns tecknat mellan Sundsvalls kommun (Stadsbyggnadskontoret) och exploatörerna för del av Sidsjö 2:1.

Markanvisningsavtalen anger i korta huvuddrag följande:

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Detaljplanearbetet ska bekostas av exploatörerna, inklusive utrednings- och projekteringskostnader.
- Inför en försäljning av marken som idag ingår i Sidsjö 2:1 ska Sundsvalls kommun ansvara för att säkerställa att eventuella markföreningar inom kvartersmarken tas omhand i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen.
- En projektledare ska finnas under detaljplaneskedet.
- Giltighetstiden för markanvisningsavtalen gäller till den 30 juni 2025 med stöd av detaljplanens beräknade tidplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

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

Fastighetsbildning

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

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

Allmän platsmark (kommunalt huvudmannskap)

Allmän platsmark (NATUR) utgörs av del av fastigheterna Sidsjö 2:1 och Sidsjö 2:3 som redan ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Kvartersmark

Nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål (B) genom avstyckning från Sidsjö 2:1.

Nya fastigheter kan bildas för tekniska anläggningar(E) genom avstyckning från Sidsjö 2:1 och Sidsjö 2:3.

Nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål (B) och kontorsändamål (K) genom avstyckning från Sidsjö 2:28.

Nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål (B), centrumändamål (C) och kontorsändamål (K) genom avstyckning från Regementet 3.

Nya fastigheter kan bildas för centrumändamål (C) och kontorsändamål (K) genom avstyckning från Regementet 2.

Genom fastighetsreglering kan mark för bostadsändamål (B), inom Sidsjö 2:3 och Regementet 1, överföras till styckningslotterna.

Genom fastighetsreglering kan mark för bostadsändamål (B), inom Sidsjö 2:3 överföras till Regementet 3. Vidare kan mark för centrumändamål (C) och kontorsändamål (K) fastighetsregleras mellan regementet 2 och 3.

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 kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Om flera styckningslotter bildas Sidsjö 2:1. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

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

Inom de större sammanhängande områdena för kvartersmark i planen kan gator komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter för olika verksamheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

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.

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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 2 befintliga rättigheter.

Ledningsrätt 2281K-A2300.1 för vatten och avlopp som belastar Regementet 2 och 3 till förmån för Sundsvall Vatten AB.

Officialservitut 2281K-A2300.1 för vattenledning som belastar Regementet 2 till förmån för Regementet 3.

Nyttillkomna rättigheter

Följande servitut bör tillkomma:

1. Inom utmarkerat område på fastigheten Sidsjö 2:1 och Sidsjö 2:3 finns möjlighet att anlägga allmänna underjordiska ledningar Dessa kan skyddas genom att bilda ledningsrätt.

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.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta

fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Sidsjö 2:1, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för bostadsändamål (B), inom Sidsjö 2:3 och Regementet 1, kan genom fastighetsreglering överföras till styckningslotterna.
3. Om flera avstyckningar sker för bostadsändamål (B), inom Sidsjö 2:1, kan gemensamhetsanläggningar inrättas för vägar.

Antagande

Del av Sidsjö 2:1 med flera

Bostäder vid LV5-området

Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

4. Mark för bostadsändamål (B) och kontorsändamål (K) inom Sidsjö 2:28, kan avstyckas till egna fastigheter.
5. Mark för tekniska anläggningar (E), inom Sidsjö 2:1 och Sidsjö 2:3 kan avstyckas till egna fastigheter.
6. Nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål (B), centrumändamål (C) och kontorsändamål (K) genom avstyckning från Regementet 3.
7. Nya fastigheter kan bildas för centrumändamål (C) och kontorsändamål (K) genom avstyckning från Regementet 2.
8. Genom fastighetsreglering kan mark för bostadsändamål (B), inom Sidsjö 2:3 överföras till Regementet 3. Vidare kan mark för centrumändamål (C) och kontorsändamål (K) fastighetsregleras mellan regementet 2 och 3.
9. Ledningsrätt kan bildas för allmänna ledningar inom markreservat för underjordiska ledningar (u₁) inom Sidsjö 2:1 och Sidsjö 2:3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen med tillhörande utredningar regleras i avtal och bekostas av beställarna.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

BILAGOR

Bilaga 1 – Historisk beskrivning, Stadsbyggnadskontoret 2023-07-05

Bilaga 2 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret 2024-04-04

Bilaga 3 – Geoteknisk undersökning inkl. MUR, Tyréns 2023-12-22

Bilaga 4 – Dagvattenutredning, konsult 2023-12-22

Bilaga 5 – Miljöteknisk undersökning inkl. bilagor, Tyréns 2023-12-22

Bilaga 6 – Trafikbullerutredning, Tyréns 2023-12-22

Bilaga 7 – Grönytestrategi (GYS), Stadsbyggnadskontoret 2023-11-15

Bilaga 8 – Illustrationer, Stadsbyggnadskontoret 2024-05-25 med revidering 2025-02-11

Bilaga 9 – Barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret 2024-04-04 med revidering 2025-01-31

Bilaga 10 – Skuggstudie, HSB 2025-01-28 med revidering 2025-04-30

Bilaga 11 – Trafik-PM, Tyréns 2025-02-19

Bilaga 12 – Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret 2025-03-31

REVIDERING

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

Plankarta:

- Planbestämmelse **b2**, har tillkommit i västra delen av kvartersmarken samt att texten har omformulerats för att förtydliga syftet med bestämmelsen.
- Planbestämmelse **u1** har tillkommit inom kvartersmarken som länkar samman Regementsvägen med den nya kvartersmarken för bostäder.
- Gränsdragningarna runt område **E1** har förtydligats.

Planbeskrivning:

- Avsnittet *Illustrationer* har uppdaterats tillsammans med bilagan.
- Avsnittet *Skuggstudie* har tillkommit samt finns att se i sin helhet som bilaga till förslaget.
- Avsnittet *Planförslag* har uppdaterats utifrån de justeringar som skett på plankartan, se förtydliganden ovan.
- *Figur 3* har uppdaterats med hänvisningar till planbestämmelser utifrån uppdaterat planförslag.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har uppdaterats med förtydligande information kopplat till vatten och avlopp för samtliga fastigheter som omfattas av detaljplanen.
- Avsnittet *Översiktsplan* har reviderats med förtydligande om översiktsplan 2021 koppling till ärendet och figur 7 har utgått.
- Avsnittet *Undersökning av betydande miljöpåverkan* har uppdaterats efter samrådet inklusive beslut biläggs ärendet.
- Avsnitt *Buller* har förtydligats gällande möjligheten att anordna uteplats vid bostadshus som inte är bullerutsatt.
- Avsnittet *Avvägningar och konsekvenser* har uppdaterats med förtydligande ställningstaganden kopplade till naturmiljö, trafik samt påverkan på stads- och landskapsbilden.
- Avsnittet *Ansvarsfördelning* har uppdaterats med förtydligande information om anslutning till det kommunala VA-nätet.
- Avsnittet *Avtal* har uppdaterats med information om de båda markanvisningsavtalens giltighetstid.
- Avsnittet *Bilagor* har uppdaterats utifrån reviderade och tillkommande utredningar.

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

Planbeskrivning:

- Avsnittet *Buller* har uppdaterats ett förtydligande gällande påverkan för närboende.
- Avsnittet *Bilagor* har uppdaterats utifrån reviderade utredningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Hanna Blomqvist och Hampus Berggren, planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL under tiden 31 oktober – 22 november 2024.

Svar har inkommit från:

Svar har inkommit från totalt 19 avsändare utanför stadsbyggnadskontorets förvaltning, varav 15 avsändare har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. De svar som har inkommit med synpunkter redogörs och kommenteras i det här granskningsutlåtandet.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Sundsvall-Timrå Airport
- Luftfartsverket
- Lantmäterimyndigheten

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen inkom med bedömningen att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter utifrån prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att provas.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att samrådshandlingarna är tillräckliga med avseende på beskrivning av planens inverkan på möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska säkerhetsfrågor

Som underlag till planen har en geo- och miljöteknisk utredning tagits fram (2023-12-22). Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens Geotekniska institut (SGI). SGI:s yttrande bifogas Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Sammantaget bedöms stabiliteten för planerade förhållanden inom området vara utredd och bedöms acceptabel.

Översvämning

Som underlag till planen har en dagvattenutredning tagits fram (2023-12-22). Dagvattenutredningen beskriver att ökningen av dagvattenavrinningen från planområdet på grund av exploatering och hårdgjorda ytor inte kommer att bli så stor och att detta kan hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen att om dagvattnet riskerar att ledas till den bäck/ravin som finns i närheten av planområdets östra sida behöver kommunen säkerställa att avrinningen från planområdet sker på ett lämpligt sätt.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att den framtagna dagvattenutredningen redovisar att det dels inte finns någon känd risk för översvämning i området och att fördröjning och hantering av dagvatten kan hanteras utan risk för att påverka närliggande fastigheter eller bäck/ravin. För att säkerställa detta har vi på plankartan valt att förtydliga att det inom kvartermarken i väster finns en yta (b₂) som ska behållas genomsläpplig för fördröjning och anläggandet av exempelvis en damm. Vi har även förtydligat planbestämmelsen b₃ inför granskningsskedet med att bestämmelsen gäller inom hela fastigheten, dvs. även där det är prickad mark som inte får bebyggas.*

Förorenade områden

Länsstyrelsen bedömer att historiken och föroreningsproblematiken är belyst i underlaget till detaljplanen.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att den miljötekniska undersökningen visar att området är lämpligt för den tänkta markanvändningen med avseende på föroreningar i området. Länsstyrelsen delar även kommunens syn gällande rekommendationen om kompletterande provtagning inför kommande markarbeten inom området.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Detaljplanens genomförande innebär att skogsmark tas i anspråk för att möjliggöra nya bostäder. Kommunen har inte genomfört någon inventering av naturvärdena i området vilket länsstyrelsen anser är en brist.

Enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska åtgärder som riskerar att väsentligt ändra en naturmiljö, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser enligt miljöbalken, anmälas för samråd till länsstyrelsen. I ett sådant samråd beaktas hänsynsreglerna i 2 kap. MB, bland annat genom att länsstyrelsen kan förelägga om att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön.

När en naturmiljö väsentligen förändras till följd av en detaljplan är det mer lämpligt att det i planhandlingarna beskrivs hur hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas. Samrådsskyldigheten enligt 12 kap 6 § kan då anses vara uppfylld såvida underlaget är tillräckligt. Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna bör kompletteras med en bättre redovisning av naturmiljön och vilka anpassningar som avses vidtas för att minimera påverkan, både vad gäller planens utformning i sig samt under genomförandetiden. I annat fall kan det krävas separat samråd enligt 12 kap 6 § MB.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att vi har god kännedom om platsen och dess naturvärden som tätortsnära skog i direkt angränsning mot befintlig bebyggelse. Vi har inför granskning utvecklat vår bedömning under avsnitten "Natur" och "Avvägningar och konsekvenser" för att lyfta fram vår kunskap om området, de avvägningar som gjorts i planförslaget med hänsyn till naturmiljön och även beskrivit mer om vad som gäller vid ett genomförande av planförslaget. Utifrån detta står vi trygga i vår bedömning av områdets naturvärden samt kommunens del i att ett genomförande av planförslaget kan ske på ett respektfullt sätt.

Artskydd

Det framgår av planhandlingen att inga fridlysta arter finns registrerade i artportalen. Men eftersom området inte har inventerats menar länsstyrelsen att det inte går att utesluta att det kan finnas fridlysta arter skyddade enligt artskyddsförordningen inom området. Detta behöver kommunen beakta.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att vi har god kännedom om platsen och har gjort bedömningen att detta förhållandevis mindre skogsparti i direkt anslutning till befintlig bebyggelse som nyttjats och påverkats av människor under lång tid inte består av några kända fridlysta arter. Kommunen är även medveten om skyldigheten att rapportera in potentiellt fridlysta arter om det trots allt uppmärksammas.

Kulturmiljövärden

Det aktuella området innehåller inga kända kulturmiljöer. Länsstyrelsen har ur kulturmiljösynpunkt inget att invända mot den föreslagna detaljplanen och kommer inte heller ställa krav på en arkeologisk utredning enligt 2 kap kulturmiljölagen.

Gestaltad livsmiljö

Kommunen har som underlag till detaljplanen tagit fram illustrationsbilder av planförslaget (2024-10-25). Det framgår att ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en viss förändring av stads- och landskapsbilden. Kommunen har bedömt ett uppförande av ett högre flerbostadshus inom den västra delen av kvartersmarken som lämpligt och har som underlag, tagit fram illustrationsbilder. Dessa ska illustrera att terrängen bakom byggnaden, fångar upp byggnadens volym. Länsstyrelsen delar inte bedömningen att bifogade

bilagor på illustrationer redovisar detta. Exploateringen sedd från Rosenborgskajen, ser ut att illustrera byggnader som i stället sticker upp ur landskapet på ett markant sätt.

Länsstyrelsen önskar till granskningsskedet, ett tydligare underlag som illustrerar hur landskapet bakom byggnaden fångar upp byggnadens volym, eftersom detta framförts som ett viktigt skäl till detaljplanen.

Kommentar: Planförslaget har inför granskning kompletterats med tydligare underlag gällande anpassning och påverkan på stads- och landskapsbilden i form av 3D illustrationer och en sol- och skuggstudie. Det är stadsbyggnadskontorets bedömning att med stöd av de bilagor och den analys som genomförts och redogörs för i avsnittet "Avvägningar och konsekvenser" är lämpligt att tillåta högre flerbostadshus på platsen. Byggnaderna kan i vissa betraktningssvinklar tillåtas att sticka upp ur landskapet utan att detta innebär en negativ påverkan på stads- och landskapsbilden. För att säkerställa detta ställningstagande har utformningsbestämmelser angivits kopplade till byggnadernas placering, volym och fasad- och materialval och som redovisas och beskrivs ytterligare i avsnittet "Planförslag".

Utifrån att Rosenborgskajen är ett planerat stadsdelsprojekt med en idag oklar utformning bedömer vi att det var missvisande att använda det som en av utgångspunkterna för att bedöma påverkan på stads- och landskapsbilden. Vi har därför i stället ändrat till att bedöma påverkan utifrån vyn från Ungdomsfältet strax österut som ger en möjlighet till att i framtiden jämföra och bedöma slutresultatet.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen noterar att kommunen använder en utförandebestämmelse b1 för att reglera att byggnadens fasad ska utföras i dova färger.

Länsstyrelsen vill upplysa om att utförandebestämmelser endast får användas för att säkerställa markens lämplighet för det som planeras exempelvis krav avseende grundläggning. För att reglera kulör på fasad ska utformningsbestämmelsen f, användas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har inför granskning justerat detta.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Som underlag till detaljplanen har en barnkonsekvensanalys tagits fram. Det är bra men, länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan se över sin bedömning. Detta med utgångspunkt i att det finns både förskolor och skolor liksom fritidsanläggningar och rekreationsområden i närheten av planområdet. Det framgår inte hur barnen i närområdet i dagsläget använder närmiljön. Planförslaget antas innebära att fler barn flyttar till området varför kunskap om viktiga behov, tillgångar eller brister som barnen ser och kommunen kan ta hänsyn till är viktig.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har inför granskning reviderat barnkonsekvensanalysen (se bilaga daterad 2025-01-31) och utvecklat vår bedömning som även sammanfattas i planbeskrivningen under avsnittet ”Barnkonsekvensanalys”. Som en del i detta kan vi lyfta fram att vi dels skickat ut extra information om detaljplanen till de närmast belägna förskolor och grundskolor samt att vi fått in ett positivt svar från barn- och utbildningsförvaltningen. Barn i närområdet, inflyttande barn såväl som förskole- och grundskolebarn kan känna sig trygga i att det fortsatt kommer finnas god tillgång till skogsmiljöer i deras närhet även i fortsättningen. Ingen etablerad lekskog försvinner i samband med planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret ser utifrån genomförd analys positivt på planförslagets påverkan för barn och unga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

”Barn- och utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till ytterligare bostäder i området, men värnar om att en del skogsmiljö fredas, precis som förslaget anger. Vi kommer eventuellt att se över möjligheter att bygga ut Södra bergets förskola i en framtid, och då kan det bli tal om en ändring i befintlig dp för den fastigheten samt intilliggande norrut. Vi återkommer inom kort med besked i den frågan.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för det positiva yttrandet utifrån samrådsförslaget. Vi avser att gå vidare med ett planförslag som fortsatt fredar en del av skogsmiljön bland annat utifrån avsikten att säkra barn- och ungas tillgång till grönområdet och möjligheten att ta sig vidare till närliggande grönområden inklusive Södra bergets rekreationsområde.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritid har inkommit med följande synpunkter:

”Ur ett trygghetsperspektiv ser jag inget negativt att skapa områden med bostäder och flöden av människor. Husen bör smälta in i omgivningen och inge ett trevligt intryck. Inga ”betonglådor”. Granmodalsvägen upp till Södra berget är redan idag ganska smal för trafik och gångtrafikanter. Området ligger i en genomfart till Södra bergets friluftsområde och hotell så det måste tas med i bilden att trafiken på nämnda väg samt Regementsvägen kommer att bli mer frekvent än idag och att det finns behov av både bättre belysning i det aktuella

området samt plats för gångtrafikanter och cyklister att ta sig fram på ett säkert sätt.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för yttrandet. Vi har inför granskning kompletterat ärendet med resultatet från den genomförda trafikutredningen. Utredningen visar på att det är möjligt att hantera tillkommande trafik från detaljplaneområdet utifrån befintligt vägnät. Under 2025 pågår även ett projekt för att förlänga den befintliga gång- och cykelvägen längs med Granmodalsgatan upp mot Södra berget vilket vi bedömer som positivt även för ett genomförande av den här detaljplanen.

Gällande belysning i området har vi sett att detta finns för både Granmodalsgatan och Regementsvägen. Det är sedan exploatörerna som ansvarar för belysningen inom den byggbara kvartersmarken.

Gällande utformningen av bostadshusen har vi gjort bedömningen att det inte är materialvalen i sig som är avgörande utan i stället kulörvalen och hur de harmonierar med omgivningen. Det har vi fokuserat på i valet av planbestämmelser som styr de framtida flerbostadshusen.

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsekontorets samlade bedömning över samrådsförslaget är följande:

”Kommunstyrelsekontoret ser positivt på detaljplaneförslaget, som bidrar med ett efterlängtat tillskott av bostäder i ett centrumnära läge. Planen följer översiktsplanen och säkerställer att en stor del av det befintliga skogsområdet bevaras som naturmark. En ny stig med bättre lutning förbättrar tillgängligheten och stärker grönstrukturen i en öst-västlig riktning. Detaljplanen bör ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvattenhantering är i linje med kommunens mål, men det behövs en utökning av verksamhetsområdet för dagvatten. Vid den planerade infarten i sydost bör avrinning mot Regementet 6 undvikas.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för yttrandet. Gällande dagvattenhanteringen så bedömer vi att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära en uppenbar negativ risk för närliggande fastigheter. Ytor finns tillgängliga för att dagvatten ska kunna fördröjas och hanteras inom respektive fastighet.

Miljökontoret

Miljökontoret har inkommit med följande yttrande:

Förorenade områden

”En översiktlig markundersökning har utförts där förhöjda halter av PAH-H har påträffats i en av fem provtagningspunkter. Det saknas

en ytprovtagning som visar hur föroreningen är avgränsad. Innan marken används för bostadsändamål behöver det vara klargjort hur stor yta som har halter över känslig markanvändning, KM. Det behöver även utföras en riskbedömning, för att ta ställning till om restriktioner gällande odling behöver beslutas, för aktuell fastighet. Miljökontoret delar konsultens bedömning om att en anmälan enligt 28§ FMH behöver lämnas in innan schaktarbeten påbörjas. Detta bör hanteras innan bygglov medges.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågan om föroreningar har hanterats i tillräcklig utsträckning för prövningen av detaljplanen. Detta styrks även av länsstyrelsens inkomna yttrande under samrådet.

Buller

”Av planbeskrivningen framgår att beräknade bullernivåer överskrider bullerriktnivå för uteplats. Det bör framgå i plankartan att bullerskydd ska ordnas för uteplats i det området.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har inför granskning justerat detta i planbeskrivningen då texten blev missvisande sett till förutsättningar på platsen. Det finns förutsättningar för att anordna uteplats inom de delar av fastigheten som inte är bullerutsatt.

Naturvärden och ekosystemtjänster

”Exploateringen kommer att innebära att ett stort naturområde omvandlas till bostäder och hårdgjorda ytor. Miljönämnden är medveten om att det finns få områden i Sundsvall att exploatera för till exempel bostäder som inte är naturmark. För att minska den negativa påverkan på växt- och djurlivet och friluftslivet anser miljönämnden att intrånget åtminstone ska kompenseras. Detta vore i linje med kommunens övergripande vision att bygga ett hållbart Sundsvall. Utan kompensationsåtgärder vid exploatering minskar vi hela tiden mängden naturmark och därmed möjligheterna att nå flertalet miljö kvalitetsmål, till exempel ett rikt växt- och djurliv, levande skogar och god bebyggd miljö.”

Samt redogörelse över att miljökontoret är medvetna om att det enligt PBL:s lagstiftning inte finns möjlighet att ställa krav på kompensation men önskan om att lyfta att flertalet kommuner arbetar med så kallad frivillig kompensation och att det är en åtgärd som kan bedömas fördelaktig ur miljösynpunkt, bland annat med hänvisning utifrån Sveriges miljö kvalitetsmål.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har inför granskning utvecklat vår bedömning under avsnitten ”Natur” och ”Avvägningar och konsekvenser” för att lyfta fram vår kunskap om området, de avvägningar som gjorts i planförslaget med hänsyn till naturmiljön och även beskrivit mer om vad som gäller vid ett genomförande av planförslaget.

Det stämmer att det utifrån PBL:s lagstiftning inte finns möjlighet att ställa krav på kompensationer. Vi bedömer att en viss kompensation är vårt ställningstagande att endast föreslå ny exploatering inom skogspartiet närmast befintlig bebyggelse i söder. Cirka hälften av skogsområdet föreslås bevaras och planläggs som naturmark vilket ger skogsområdet ett tydligare skydd och ett ställningstagande från kommunalt håll om att det ska bevaras.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inkommit med ett yttrande kopplat till behovet av brandposter:

”Då det är ett nytt område som inte är bebyggt idag, saknas det helt brandposter i området. Brandposter behöver därför anordnas för att säkerställa räddningstjänstens behov av släckvatten vid en eventuell insats i området. Antalet brandposter och placering på dessa bestäms med fördel i samråd med räddningstjänsten, men en bra grundtanke att ha med sig är att en bra placering för brandposterna skulle kunna vara vid infartsvägarna till det nya området.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret håller med om att detta är en viktig säkerhetsfråga. Möjligheter finns för att samordna detta tillsammans med ledningsdragningar för kommunalt VA till området. Vi planlägger u-områden för underjordiska ledningar där de nya infartsvägarna till området föreslås.

Sundsvall Vatten AB

Sundsvall Vatten AB har inkommit med ett yttrande där de önskar betona följande kopplat till dagvattenhantering:

Planbestämmelse om dagvatten

”Det är mycket positivt att detaljplanen tagit fasta på att dagvattenutredningen har visat att lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt inom de idag obebyggda delarna av planområdet, och lagt en särskild planbestämmelse för detta (b3). Men denna planbestämmelse ligger även på de delar av planen som idag ingår i verksamhetsområde för dagvatten (Sidsjö 2:28, Regementet 2 och Regementet 3). Detta behöver justeras, så att planbestämmelsen om dagvatten gäller för de områden i planen som omfattas av dagvattenutredningen (del av Sidsjö 2:1).”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för yttrandet. Vi har inför granskning gjort justeringar på plankartan så att endast de tillkommande fastigheterna, del av Sidsjö 2:1, omfattas av planbestämmelse b3.

Planbeskrivning s. 16 Dagvatten

”I avsnittet står det att ”Den samlade bedömningen är att planområdet anses ha goda förutsättningar att hantera dagvatten efter planerad exploatering förutsatt att rekommenderade eller liknande åtgärder som beskrivs i

utredningen genomförs.” Eftersom dagvattenutredningen har visat att lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt inom området (de delar av området som omfattas av dagvattenutredningen, dvs del av Sidsjö 2:1) så kommer området inte att ingå i verksamhetsområde för dagvatten, och ingen avledning till det allmänna dagvattennätet kommer att ske. Därför är det mycket viktigt att dagvattenlösningar med motsvarande fördröjningskapacitet som de som beskrivs i dagvattenutredningen faktiskt också kommer att byggas på respektive fastighet. Enligt dagvattenutredningen uppgår fördröjningsbehovet för område A till 165 kubikmeter och 97 kubikmeter för område B. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med villkor om att dagvattenåtgärder på respektive fastighet ska ha genomförts innan bygglov eller startbesked kan ges, eller på annat sätt försäkra sig om att tillräckliga dagvattenåtgärder genomförs.

Dagvattenanläggningar som har utlopp eller bräddutlopp ska utforma dessa så att det inte uppkommer erosionsskador på naturmarken nedanför. Bräddanslutning till kommunalt ledningsnät kommer inte att vara möjligt.”

Kommentar: Utifrån gällande lagstiftning och rättspraxis har vi i detta fall inte möjlighet att villkora mot bygglov eller startbesked för att säkerställa att dagvattenåtgärderna genomförs. Vi har i detaljplanen räknat ut att de fördröjningsvolymerna som behövs ryms inom respektive del av planområdet utifrån den exploateringsgrad som tillåts. Vi har även inför granskning ritat in ett område närmast Granmodalsgatan för fördröjning av dagvatten (se prickad mark med bestämmelsen b₂) där beräknad fördröjningsvolym ryms.

Planbeskrivning s. 19 Teknisk försörjning:

”I planbeskrivningen under teknisk försörjning s. 19 står det att det aktuella planområdet är beläget utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Detta gäller för stora delar av planområdet, men inte för hela. Fastigheterna Sidsjö 2:28, Regementet 2 och Regementet 3 ligger idag inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten och dagvatten gata.

Det är korrekt att det finns möjlighet till anslutning via avtal mellan exploatören och Sundsvall Vatten (SVAB). Områdets närhet till det befintliga verksamhetsområdet (VO) gör att det bör införlivas i VO när exploateringen/utbyggnation av ledningsnät är utfört. Avtalet som skrivs bör benämnas ”genomförande avtal för VA” istället för exploateringsavtal, då vi fått synpunkter på att vi benämner vårt avtal på samma sätt som kommunens avtal med exploatören. Ett genomförandebrev medför att exploatören planerar och bygger va-anläggningen (ledning mm) enligt SVABs material- och utförandestandard. SVAB tar ut en administrativ avgift för granskning av handlingar samt byggledare på plats. När anläggningen är besiktigad och godkänd tar SVAB över denna utan ersättning till exploatören och området införlivas i det kommunala verksamhetsområdet i samband med nästkommande beslut om utökning av VO (tas vartannat år). Exploatören betalar ingen förbindelsepunkts-, servislednings- eller tomtteavgift utan

endast lägenhetsavgifter debiteras för byggnader som uppförs inom exploateringsområdet.”

Kommentar: *Inför granskning har justeringar gjorts i planbeskrivningen utifrån de uppgifter som ni skickat in så att förutsättningarna beskrivs korrekt.*

”SVAB har inte utrett huruvida planen medför krav på åtgärder på den befintliga vatten- och spillvattenanläggningen. Om ledningsnät eller tryckstegring för vatten är i behov av uppdimensionering ska exploitören finansiera detta.”

Kommentar: *Vi för vidare informationen till exploitörerna.*

”Det är viktigt att säkra ledningars placering i planen. Det är oklart hur man planerar byggnader och om det finns u-områden som säkrar placering av ledningar för att försörja området med vatten och spillvatten.”

Kommentar: *Inför granskning har en justering gjorts på plankartan vid fastigheten Regementet 1 för att visa att det kan genomföras ett stråk med underjordiska ledningar där. Se tydligare redovisning på plankartan.*

Dagvattenutredning s. 20 föroreningsberäkning

”I avsnittet står det att kommunen dagvattenplan inte ställer några krav på rening av dagvatten från bostadsområden vid infiltration till grundvatten. Detta stämmer, men det gäller under förutsättning att det inte finns några större parkeringar i området (fler än 50 p-platser). I så fall ska dagvattnet från parkeringen renas innan infiltration.”

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret tackar för informationen. Vi för vidare den här informationen till exploitörerna.*

Övrigt

”Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållsspillvatten gäller SVABs ”Krav på utsläpp av avloppsvatten till VA-nätet”

(<https://msva.se/vatten-och-avlopp/verksamheter/riktlinjer-for-verksamheter/riktlinjer-for-verksamheter-i-sundsvall/krav-lagar-och-gransvarden>)”

Kommentar: *Vi för vidare informationen till exploitörerna.*

Sundsvall Elnät

Yttrar sig gällande elkraft till området:

”Sundsvall Elnät ser positivt till planläggningen av nya bostäder.

Idag är det begränsat med elkraft fram till området, så det behövs en utbyggnad av ledningsnätet. I samband med det nya vägnätet önskar vi tidig samplanering

kring förläggning av nya msp ledningar till planerad E-ruta och så långt som möjligt lsp i övriga området.

I Övrigt: Det finns ett par befintliga ledningar inom området, krävs flytt av ledningar så måste planering av dessa ske i ett tidigt skede.”

Kommentar: Vi för vidare informationen om ledningar och behovet av samplanering till exploatörerna.

Sundsvall energi

”Utifrån behov av energitillförsel till området har Sundsvall energi återkommit med svar om att området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för informationen. Vi för vidare detta till exploatörerna.

Skanova

Ledningar i området:

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för informationen. Vi för vidare den här informationen till exploatörerna.

Företag och organisationer

E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert svar och kommer utifrån informationen inte att skicka ytterligare utskick till er gällande denna detaljplan.

Privatpersoner

Utifrån GDPR redovisas inte privatpersoners namn, fastighetsbeteckningar och adresser i denna redogörelse.

Privatperson #1

Privatperson #1 har inkommit med synpunkter med hänvisning till sina föräldrars fastighet i närområdet.

”...Trafiken på Granmodalsgatan genom villaområdet har ökat kraftigt de senaste åren i takt med att friluftsverksamheten på Södra berget har vuxit. Trafiken upplevs mycket störande då bilarnas hastighet dessutom är hög, dvs på den del av vägen mellan LV5-området och korsningen Parkgatan/Grängsgatan. Frekvensen av bilar och hastigheten på vägen är problemet då vägen inte är dimensionerad för den trafiken. Säkerheten är även en viktig aspekt här.

Vi önskar därför att ni tar hänsyn till trafiken på den redan hårt belastade Granmodalsgatan och konsekvenserna om bostäder och nya verksamheter planeras inom LV5- området. Vi kunde inte hitta någon information om någon utredning om trafiken i Detaljplanens handlingar. Önskvärt är om fler vägar kan anslutas till området, för att avlasta Granmodalsgatan.”

***Kommentar:** Vi har förståelse för att det kan upplevas annorlunda när en förändring, som när nya bostäder byggs, sker i ens närområde. Vi har fått in en trafikutredning för att bedöma dessa frågor då trafiksäkerheten, både för närboende samt framtida inflyttande, är något som vi tar på allvar. Resultatet från trafikutredningen visar på att trafiksäkerheten i området är god och att mängden trafik som förväntas tillkomma inte bedöms överskrida acceptabla nivåer och utgöra en negativ påverkan för närboende. Trots utredningens slutsats kan såklart den individuella upplevelsen vara annorlunda när fler bostäder byggs i ens närområde. Den här trafikutredningen finns med som bilaga till det detaljplaneförslag som nu skickats ut på granskning.*

Vi kan även berätta att stadsbyggnadskontoret har gjort trafikmätningar i området som visar på att hastighetsbegränsningarna idag generellt hålls och att människor i många fall kör i lägre hastighet än vad som anges på skyltarna.

Privatperson #2

Fastighetsägare bosatt i närområdet har inkommit med följande synpunkter:

”Vi som är boende i detta planerade område, vill uttrycka vår djupa oro över det föreslagna borttagandet av det gröna området för att göra plats för en ny byggnad. Detta gröna område är en viktig del av vårt samhälle, som erbjuder en plats för rekreation avkoppling och kontakt med naturen.

Dessutom kommer byggandet av en ny byggnad utan tvekan att leda till en ökning av trafiken vilket redan är ett betydande problem i vårt område. Den ökade trängseln skulle inte bara påverka invånarnas dagliga liv utan också utgöra säkerhetsrisker särskild för barn och äldre personer. Vi ber er vänligen att

överväga denna plan på nytt och undersöka alternativa lösningar som bevarar vårt gröna område och tillgodoser samhällets behov utan att förvärpa det befintliga trafikproblemet. Tack för er uppmärksamhet till denna viktiga fråga.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att det här projektet innebär en förändring för er som bor i närområdet. Bevarandet av gröna områden är något som även vi ser som viktigt att säkerställa för både nuvarande samt framtida generationer. Av den anledningen har vi valt att följa Sundsvalls kommuns översiktliga styrdokument, Översiktsplanen, som pekat ut delar av skogsområdet som lämpligt för förtätning. Den del som är i direkt anslutning mot den befintliga bebyggelsen i söder, mot Regementsvägen föreslås därför lämplig att bebygga medan vi värnar om och bevara resterande delar av skogen. Det är därför som vi valt att planlägga ungefär hälften av skogsområdet, den bit som är närmast närboende i norr, som allmänt tillgänglig naturmark. Det här ger ett skydd för vad marken är lämplig att användas till, något som idag inte finns.

Som en del i vårt fortsatta arbete med det här förslaget har en trafikutredning tagits fram. Resultatet från trafikutredningen visar på att trafiksäkerheten i området är god och att mängden trafik som förväntas tillkomma inte bedöms överskrida acceptabla nivåer och utgöra en negativ påverkan för närboende. Trots utredningens slutsats kan såklart den individuella upplevelsen vara annorlunda när fler bostäder byggs i ens närområde. Den här trafikutredningen finns med som bilaga till det detaljplaneförslag som nu skickats ut på granskning. Vi kan även berätta att stadsbyggnadskontoret har gjort trafikmätningar i området som visar på att hastighetsbegränsningarna idag generellt hålls och att människor i många fall kör i lägre hastighet än vad som anges på skyltarna.

Privatperson #3 och #4

Fastighetsägare bosatta i närområdet har inkommit med följande synpunkter: ”Vi vill påpeka trafiksituationen längs Granmodalsgatan. Den är idag under intensiva perioder livlig och svår att hantera t.ex. in och ut på vår parkering samt snöskottning. Vi funderar också på höghusens betydelse för soltimmarna under vår och höst då vi redan befinner oss på skuggsidan.”

Kommentar: Vi på stadsbyggnadskontoret har under processens gång med att ta fram det här förslaget till ny detaljplan fått in utredningar som stöd för att bedöma om platsen är lämplig att bygga på. Den trafikutredning som tagits fram finns med som bilaga till det här detaljplaneförslaget och visar på att trafiksäkerheten i området är god och att mängden trafik som förväntas tillkomma inte bedöms överskrida acceptabla nivåer och utgöra en negativ påverkan för närboende. Trots utredningens slutsats kan såklart den individuella upplevelsen vara annorlunda när fler bostäder byggs i ens närområde. Vi kan även berätta att stadsbyggnadskontoret har gjort

trafikmätningar i området som visar på att hastighetsbegränsningarna idag generellt hålls och att människor i många fall kör i lägre hastighet än vad som anges på skyltarna.

Vi har även undersökt om ni som närboende kan påverkas av skuggning från de nya bostadshusen som föreslås byggas inom planområdet. Utredningen kallar vi för en Skuggstudie och visar på att det inte finns risk för att ni kommer bli skuggade från de planerade bostäderna. De nya bostäderna kommer att byggas med ett längre avstånd från er som innebär att den skuggning som de kan ge inte sträcker sig fram till era fastigheter. Den skuggning som ni märker av redan idag kommer från skogen närmast intill er och den kommer att bevaras. Du hittar skuggstudien som bilaga till planförslaget.

Privatperson #5 och #6

Två boende i närområdet har inkommit med följande synpunkter kopplade till planförslaget:

”Detta väckte en del funderingar, framförallt vad gäller den planerade nybyggnationen och vilka eventuella konsekvenser den kan medföra.

Vi valde en gång vår fastighet med tanke på närheten till skogsområdet ovanför samt relativt begränsad genomfartstrafik i kombination med närhet till centrum. Hur påverkas allt detta av ev nybyggnation?

Vore därför tacksam om du kunde besvara frågeställningarna nedan.

Tack på förhand!

- Är detaljplan för området redan upprättad och fastställd, var kan vi i så fall ta del av den i sin helhet?
- Är bygglov beviljat för nybyggnationen vid LV5-området? Om inte detaljplan är upprättad och antagen verkar det märkligt om bygglov redan är beviljat!
- De planerade höghusen, som tydligen är 7 våningar höga, kommer troligtvis att skymma/skugga fastigheterna från solen norr om nybyggnationen, ex vår fastighet. Dessutom utgöra ett oönskat inslag i landskapsbilden från vårt hus.
- Vi har också funderingar kring bullret under byggtiden och ev sprängarbeten?
- Hur många boende är området planerat för?
- Med fler boende i området kommer rimligtvis trafikflödet att öka på Granmodalsvägen, vilket resulterar i ökat buller och sämre luftmiljö som konsekvens. Hur tänker kommunen kring detta?
- Kommer det befintliga naturreservatet att påverkas och i så fall på vilket sätt?
- En viktig synpunkt är de estetiska konsekvenserna! Höghusen kommer att dominera landskapsbilden på Södra berget och som vi upplever det, på ett mycket negativt sätt! Förutom husens högt belägna placering på sluttningen upp till Södra berget kommer de även nå en ansenlig höjd vilket gör dem synliga över stora delar av Sundsvall. Det innebär att

man bryter sönder bilden av småhusbebyggelsen som präglar stora delar av Södra berget idag.

- Vi vill ta del av en konsekvensanalys som redovisar och belyser ovan nämnda frågor men gärna även andra aspekter som inte tagits upp här!”

Kommentar: I samband med att synpunkterna inkom till stadsbyggnadskontoret via mejl fick avsändaren ett mejlsvar, som finns diariefört i ärendet, för att direkt förtydliga att:

”Det här är ett pågående detaljplaneärende som innebär att det ni fått se är ett förslag till en ny detaljplan för området. Detaljplanen är under arbete och ännu inte antagen och fastställd. Bygglov förväntas ske efter att en ny detaljplan upprättats för området.

Alla handlingar (plankarta, planbeskrivning som förklarar förslaget i text och utredningar) som ligger till grund för det förslag som ni nu har fått tycka till om finns tillgängliga på hemsidan Sundsvall växer. Ni når dem via den här direktmlänken: www.sundsvallvaxer.se/dpsidsjo2_1

Vi kommer att återkoppla till er med svar på era synpunkter i samband med att detaljplanen går vidare till nästa skede, granskning. Det väntas ske under våren 2025. Ni får då ett nytt utskick via post med uppdaterad information om ärendet och det som föreslås byggas på platsen.”

Stadsbyggnadskontorets återkoppling som svar på övriga synpunkter redogörs här nedan:

- **Påverkan på stads- och landskapsbilden och risk för skuggning:**
Stadsbyggnadskontoret har under arbetet med förslaget till ny detaljplan arbetat omfattande med att ta fram ett förslag där nya bostäder kan byggas på höjden och bli ett positivt tillägg till stads- och landskapsbilden. Anpassningar har gjorts och utredningar genomförts i form av både 3D-visualisering (illustrationer) och skuggstudier för att leda fram till ett förslag som inte kommer att dominera. Skuggstudien visar på att det inte finns risk för skuggning från de planerade bostäderna utifrån deras placering ett längre avstånd från er än vad skuggning kan skapas. Den skuggning som ni märker av redan idag kommer från skogen närmast intill er och den kommer att bevaras. Mer om det här kan ni läsa om i planbeskrivningen samt se i de utredningar som vi bilägger planförslaget.
- **Buller under byggtid och behov av sprängning:**
Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att det under byggskedet kan förekomma ljud som hörs i omgivningen men vill lyfta fram att det här är något som är tillfälligt och inte permanent. Buller från byggarbetsplatser ska följa Naturvårdsverkets föreskrift och det förutsätter vi att framtida exploatörer kommer att följa. Det kan även

vara bra att veta att området där de nya bostäderna kan byggas är beläget cirka 140 meter bort från er fastighet och den skog som kommer att bevaras kan tillsammans med avståndet sig bidra till att ni inte blir direkt berörda av buller under byggtiden. Om det under byggskedet finns anledning att spränga finns det tydliga säkerhetskrav och riktlinjer som ska följas. Enligt Svensk Standard ska det alltid upprättas en riskanalys inför alla typer av vibrationsalstrande arbeten, som exempelvis sprängning. Vi förutsätter därför att framtida exploatörer följer dessa regler och säkerställer att inga skador sker på närliggande fastigheter.

- **Förväntat antal nya boende:** Stadsbyggnadskontoret kan inte i det här tidiga skedet svara på exakt hur många nya boende som det kan förväntas bli inom planområdet. Ett möjligt scenario är att det byggs 24 nya radhus och två flerbostadshus med lägenheter i 12 våningar.
- **Trafikpåverkan, trafikbuller och luftkvalitet:** Under planprocessen har förutsättningarna i området undersökts. Som en del i det har utredningar tagits fram som undersöker både trafiksäkerhet och trafikbuller. Utredningarna visar på att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära en negativ påverkan för er närboende gällande varken trafiksäkerheten och ökad trafik eller utifrån luftkvalitén.
- **Påverkan naturreservat:** Det område som detaljplanen avser är inte ett naturreservat. Närmaste naturreservat är Sidsjöns naturreservat som är beläget cirka 1 kilometer (fågelvägen mätt) från området som vi nu vill detaljplanelägga och det kommer inte att påverkas av det här projektet.
- **Konsekvensanalys och övrigt om detaljplaneprojektet:** All information om detaljplanen inklusive de utredningar som genomförts finns som tidigare svarat tillgängligt på hemsidan Sundsvall växer. Som en del i planbeskrivningen finns bland annat avsnittet "Avvägningar och konsekvenser". Ni kan nå informationen via den här direktlänken: www.sundsvallvaxer.se/dpsidsjo2_1

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Sidsjö 2:1 m. fl.

Bostäder vid LV5-området

Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-05-08

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL under tiden 31 oktober – 22 november 2024 följt av granskning under perioden 3 april – 17 april 2025. Personer i närområdet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer samt förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter under planprocessen.

Svar har inkommit från:

Svar har inkommit från totalt 11 avsändare, varav 8 har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. De svar som har inkommit med synpunkter redogörs och kommenteras i den här samrådsredogörelsen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Lantmäterimyndigheten
- Räddningstjänsten
- Sundsvall Elnät

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritid inkom med följande synpunkter:

Trygghet

”Det är bra att man gjort en genomlysning av trafiksäkerheten och kommit med bra lösningar på detta.”

Rekreation och friluftsliv

”Området används idag främst för kortare promenader med eller utan hund, samt som en passage såväl i nord-sydlig riktning som öst-västlig. Inga kända friluftsanläggningar finns i området.

Den föreslagna flytten av stigen i öst-västlig riktning kommer öka dess tillgänglighet, vilket bör medföra att den blir mer användbar. Stigarna i nord-sydlig riktning är branta, vilket också är svårt att åtgärda. Trots det kommer de troligen att bli mycket välanvända då det är den genaste vägen mot centrum. Det är därför viktigt att någon av de branta stigarna i nord-sydlig riktning som ansluter till Stenhammargatan, även ansluts mot ny bebyggelse.”

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är troligt att de branta stigarna i nord-sydlig riktning fortsatt kommer att nyttjas. Planförslaget möjliggör för fortsatta anslutningar från den nya bebyggelsen mot stigarna. Se gärna de tre befintliga inmätta stigarna direkt väster om den nya kvartermarken. Det är även troligt att området efter inflyttning kan komma att utvecklas och nya stigar trampas upp.*

Kulturmiljö – bedömning:

”Sundsvalls museum vill lyfta att bebyggelsen bör uppföras med stor hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur, inte minst den trästadsmiljö som växte upp för arbetare och småhantverkare på Stenhammaren, från 1860 och en bit in på 1900-talet. Man bör i den fortsatta utvecklingen av området ta fasta på tidigare arbete i, ”Strategi för ökat träbyggande i Sundsvalls kommun” som fastställdes 2019, om fördelarna med att bygga i trä och att Sundsvall tidigare var en föregångare i Sverige när det gällde att bygga flervåningshus i trä (Mitthem 2005/06).

Nya bostäder bör anpassas i skala och proportioner, i val av material och färgsättning. Vidare, anpassa byggnadernas placering efter landskapets uttryck och karaktär och beakta den gröna struktur som är en del av platsens rumsligheter och den biologiska mångfalden. Viktigt därför att anpassa och varsamt placera utökad bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier, Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret håller med om att de aspekter som lyfts är viktiga. Av den anledningen har vi under planprocessen arbetat med detta. Utifrån vårt arbete och analys har vi bedömt att de viktigaste delarna att fånga upp i detaljplanen, särskilt vid byggnation av högre bostadshus, är just anpassning och reglering av kulörval och byggnadernas volym och placering. För att värna om den gröna strukturen och helheten planlägger vi ett stort område som naturmark samt reglerar att det ska finnas bostadsnära grönska inom den nya bebyggelsen. För att bedöma påverkan utifrån stads- och landskapsbilden har vi dels genomfört en 3D-illustration och en skuggstudie.*

Vi bedömer att planförslaget har potential för att bli ett positivt tillskott till området med en bebyggelse som är väl anpassad utifrån stads- och landskapsbilden.

Kommunstyrelsekontoret

I sitt yttrande önskar KSK fortsatt framhålla dagvattenproblematiken i närområdet, mot angränsande fastighet Regementet 6 utifrån att det redan idag beskrivs finnas en problematik med dagvattenavrinning där.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att det här inte kan regleras vidare i detaljplanen men vi för vidare informationen till exploatörerna så att de har kunskap om detta inför byggstart. Platsen utgörs redan idag av en hårdgjord yta och det är möjligt att förbättringsåtgärder önskar genomföras i samband med att det skapas en ny angöringspunkt. Det är sedan varje fastighetsägares skyldighet att inte negativt påverka angränsande fastigheter vilket vi förutsätter efterföljs.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet. Vi kan dock konstatera att ett ökat antal bostäder, beroende på storlek och målgrupp, kan komma att innebära ett förändrat behov av förskoleplatser i området. Dialog kring typ av bostäder känns behövligt i det fortsatta arbetet framåt, så att vår förvaltning kan möta ett förväntat ökat behov.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Inom den tillkommande kvartersmarken föreslås både radhus och flerbostadshus (lägenheter) byggas. Ni är välkomna att ta kontakt med oss om ni önskar diskutera vidare kring frågor som exempelvis ändring eller ny detaljplan för närliggande förskola.

Miljökontoret

Förorenade områden

”Miljönämnden gör fortfarande bedömningen att det bör vara utrett innan planen antas hur stor yta som har halter över känslig markanvändning i det blivande bostadsområdet. Men frågan om föroreningshalter i mark kan också hanteras i samband med bygglov eller när en anmälan enligt 28§ FMH lämnas in innan schaktarbeten påbörjas. Detta bör hanteras innan bygglov medges.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågan om föroreningar har hanterats i tillräcklig utsträckning för prövningen av detaljplanen. Detta styrks av länsstyrelsens inkomna yttrande under samrådet.

Radon

”Marken i den sydöstra delen av området består av flera meter grusig sand. Detta innebär att det finns mycket jordluft som kan sugas in i fastigheter.

Tyréns har gjort markradonmätningar på två punkter inom området men inte just här. Det behöver därför göras en kompletterande radonmätning inom detta område då markförutsättningarna innebär risk för höga radonvärden.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tolkar det som att ni syftar till den bebyggda småhustomten. Fastigheten/tomten utgör en redan bebyggd bostadstomt och utifrån förutsättningarna gör vi bedömningen att vi i detta skede inte kan ställa ytterligare krav. Frågan ska hanteras vidare vid en framtida nybyggnation. Det är då upp till byggherren att säkerställa att följa Boverkets byggregler om att radonmätning ska ske efter inflytt samt förhålla sig utifrån gällande riktvärden. Om resultatet visar på förhöjda halter kan i så fall förbättringsåtgärder vidtas av fastighetsägaren.

Privatpersoner och övriga

Sekretessbelagda uppgifter som personers namn, adresser och fastighetsbeteckningar har utelämnats enligt Offentlighets- och sekretesslagen (OSL). Yttranden maskas därför med markering XXX och citeras i övrigt ordagrant.

Yttrande 1

”Detta är vårt andra svar, eftersom vi återigen mottagit samma informationsbrev med en uppmaning att lämna våra synpunkter på projektet. Vi som bor i det planerade området vill uttrycka vår djupa oro över det föreslagna borttagandet av det gröna området för att göra plats åt en ny byggnad. Det gröna området är en ovärderlig del av vårt samhälle och erbjuder en viktig plats för rekreation, avkoppling och kontakt med naturen. Dessutom kommer byggnationen av en ny byggnad sannolikt att medföra en betydande ökning av trafiken, ett problem som redan påverkar området negativt. Vägen till Södra berget passerar genom området, vilket bidrar till en hög trafikbelastning. Denna ökade trängsel skulle inte bara inverka negativt på invånarnas vardag och hälsa, utan också innebära allvarliga säkerhetsrisker, särskilt för barn och äldre.

Vi vädjar därför till er att omvärdera planen och undersöka alternativa lösningar som både bevarar vårt gröna område och tillgodoser samhällets behov utan att förvärra trafikproblemet.

Tack för er omtanke och er uppmärksamhet i denna angelägna fråga.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret vill tacka för ert yttrande gällande det uppdaterade förslaget till detaljplan. Vi har utifrån att det efterfrågas fler bostäder i centrala delar av Sundsvall fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att skapa en ny detaljplan för det här området. Förslaget innebär att ungefär hälften av skogsområdet planläggs och bevaras som naturmark/skog och att ny bostadsbebyggelse får byggas mot den befintliga bebyggelsen i söder mot Regementsvägen. Som vi nämnde i vårt tidigare svar till er har vi en förståelse för att det här förslaget kan upplevas som en förändring för er som närboende. Vi vill uppmärksamma er om att när

det kommer till trafiksäkerheten så har en trafikutredning genomförts och den visar på ett positivt resultat. Utifrån trafikutredningen finns det inget som visar på att de planerade bostäderna och den trafik som de förväntas generera kommer att innebära en allvarlig säkerhetsrisk. Det gäller även för barn.

Yttrande 2

”Har fått brev med anledning att jag bor och är lagfaren ägare av fastighet som anses berörd av förslaget om detaljplan.

Det jag är speciellt oroad av är att det kommer bli en förändring av landskapsbilden. Dessutom kommer trafiksituationen bli påverkad i en negativ ej hållbar riktning. Den tredje aspekten, som jag vill påpeka är en större och längre tids skugga av de planerade 12 våningshusen! Det kommer i första hand påverka de som bor i anslutning till byggnationen.”

1. Höghusen

”De 12 våningar höga husen kommer att dominera landskapsbilden på Södra berget och som jag ser det på ett negativt sätt!

På tisdagen den 9/4-25 satt jag på Norra Berget och tittade mot Södra Berget. Det man kan se är hotellet på toppen av berget. Därunder endast skog ner till Granmodalsgatan och övrig bebyggelse runtomkring. Man kan möjligen skymta uppfarten mot LV5 och Södra Berget! Detta kommer naturligtvis förändras med 12 våningshusen!”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret är medvetna om att den här föreslagna exploateringen kommer att innebära en viss förändring sett till hur LV5-området och närliggande bebyggelse kopplas ihop idag. Vi har därför utrett lämpligheten noga och anpassat förslaget till detaljplan utifrån ambitionen att även de högre bostadshusen ska kunna genomföras på platsen utan att innebära en negativ påverkan på stads- och landskapsbilden. Vi har dock full förståelse för att människor på individnivå kan göra olika bedömningar i frågan om hur staden bör utvecklas, särskilt i ens närområde.

2. Trafiksituationen

”Eftersom jag bott på Granmodalsgatan i ca 40 år, har jag bra koll på trafikflödet, nu och 40 år tillbaka i tiden.

Det har alltid varit en naturlig länk upp till LV5 området och vidare upp till toppen.

Trafikflödet har blivit större allteftersom LV5 området har förändrats.

Dessutom har evenemang och aktiviteter på berget förändrats.

Men det som planeras gör att trafikflödet kommer att ökas väsentligt!”

Kommentar: Förväntat trafikflöde från planområdet har utretts i en trafikutredning som finns med som bilaga till förslaget. Resultatet från trafikutredningen visar på att trafiksäkerheten i området är god och att mängden trafik som förväntas tillkomma inte överskrider acceptabla

riktvärden/nivåer. Det finns inget som signalerar att den tillkommande trafiken från de nya bostäderna kommer att utgöra en negativ påverkan utifrån trafiksäkerheten. Som vi nämnt tidigare har vi dock förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.

3. Skuggstudie

”Det har gjorts en ” Skuggstudie ”. Datum för prognosen var 20/3 , 20/7 och 20/9.

Är det en skuggstudie, som baseras på 12 våningshus?

Hur ser denna studie ut om man mäter, gör en prognos under den övriga delen av året?

Vinterhalvåret ser vi solen lägre på himlavalvet!

Förmodligen mycket annorlunda!

Vi får räkna med mer skugga längs Granmodalsgatan!”

Kommentar: Skuggstudien är genomförd utifrån vedertagen standard för framtagning av den här typen av undersökningar där datumen har valts i närheten av vår- och höstdagjämning samt vid ett tillfälle under sommaren. Detsamma gäller för de klockslag som valts. Skuggstudien redovisar ett möjligt scenario där flerbostadshus (lägenhetshus) byggs upp utifrån högsta tillåtna höjd och volym (det vill säga ytan byggnaderna tar upp på mark) som detaljplanen tillåter. Utifrån det här vedertagna tillvägagångssättet bedömer vi att studien ger en tydlig bild över hur de föreslagna flerbostadshusen kommer att upplevas på platsen.

Yttrande 3

”Vi bor i nära anslutning till planområdet och har inga invändningar mot att området används till nybebyggelse. Däremot har vi synpunkter på visionen om två höghus, trafiksituationen, skuggstudien och ärendets handläggning.”

Trafiksituationen

”Trafiken längs med Granmodalsgatan har sedan många år upplevts som störande av de boende i området. Trafikintensiteten är periodvis mycket hög och för varje år i ökande. Den trafikutredning som stadsbyggnadskontoret hänvisar till bedömer vi sakna trovärdighet. Trafiksäkerheten är inte god : Vi ser ofta incidenter med olämpliga omkörningar och framförallt att för hög hastighet. Påpekandet att ” i många fall hålls en lägre hastighet än vad skyltar anger ” är en skymf mot oss boende som i många år kontaktat myndigheter med vädjan om åtgärder. Om de boende upplever problem med trafiken så föreligger ett problem även om trafikutredningen, vars arbetsmetod för oss är oklar, bedömer annorlunda.

Krav: Trafiksituationen bör diskuteras med boende i ett fysiskt möte.”

Kommentar: Den trafikutredning som har tagits fram är genomförd av ett konsultföretag utifrån vedertagen standard där bland annat förväntat trafikflöde från planområdet har utretts. Resultatet från trafikutredningen visar på att trafiksäkerheten i området är god och att mängden trafik som förväntas tillkomma inte överskrider acceptabla riktvärden/nivåer. Det finns inget som signalerar att den tillkommande trafiken från de nya bostäderna kommer att utgöra en negativ påverkan utifrån trafiksäkerheten. Som vi nämnt tidigare har vi dock förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.

Skuggstudien

”Kvarteren norr om planområdet ligger i solskugga från mitten av november till mitten av februari. Den återvändande solen är mycket välkommen. Därför innebär scenariet 2 bostadshus hot om skuggning. Enligt uppgift är den första skuggstudien gjord den 20 mars således en månad efter solen återkomst när skuggningseffekten är i avtagande. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att skuggning kommer att orsakas av den bevarade skogen i planområdets norra del. Innebär detta att höghusens höjd ej kommer att nå över skogsskärmen? Ett framtida problem är att skogen i planområdet som skall bevaras löper risk att inom ett fåtal år avverkas på grund av hög ålder och vanskötsel av kommunen. Bilder finns att se från olika datum.

Krav : Skuggstudien bör kompletteras och diskuteras med närboende vid ett fysiskt möte.”

Kommentar: Skuggstudien är genomförd utifrån vedertagen standard för framtagning av den här typen av undersökningar där datumen valts i närheten av vår- och höstdagjämning samt vid ett tillfälle under sommaren. Detsamma gäller för de klockslag som valts. Skuggstudien redovisar ett möjligt scenario där flerbostadshus (lägenhetshus) byggs upp utifrån högsta tillåtna höjd och volym (det vill säga ytan byggnaderna tar upp på mark) som detaljplanen tillåter. Utifrån det här vedertagna tillvägagångssättet bedömer vi att studien ger en tydlig bild över hur de föreslagna flerbostadshusen kommer att upplevas på platsen och att bostadshusen inte kommer att innebära en negativ skuggning för närboende norr om planområdet. Stadsbyggnadskontoret kan även berätta att kommunen kommer att se över skogen som föreslås bevaras och där förstärka och röja med respekt för naturen med stöd av kommunens nya skogsstrategi.

Ärendets handläggning

”När en detaljplan skall upprättas förutsätts att stadsbyggnadskontoret förutsättningslöst gör en bedömning av omfattning och arten av lämplig bebyggelse. I det aktuella fallet föreligger överraskande nog redan före granskningsstadiet detaljerade planer på si och så många radhus och framförallt två höghus vars höjd vida överskrider all bebyggelse på Södermalm. Det går ej att befria sig från misstanken att planutredningen låtit sig styras av enskilda byggherres önskemål. Är sådant förfarande i överensstämmelse med lagen. Se artikel ST 20220606.

Krav : Se fråga i text”

Kommentar: Det här ärendet utgår från inkomna ansökningar från två företag som önskar bygga bostäder i området. Platsen i sig är utpekad som lämplig för bostadsändamål i kommunens översiktsplan som är ett vägledande underlag beslutad av kommunfullmäktige. Uppdraget att ta fram en ny detaljplan är i sin tur beslutad av politikerna i stadsbyggnadsnämnden som gett oss på stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utföra uppdraget. I uppdraget ingår att utreda om marken är lämplig att bebygga för ändamålet med hänvisning till plan- och bygglagens lagstiftning. Våra ställningstaganden granskas även under planprocessens gång av länsstyrelsen.

Då vi inte vet vilken artikel i Sundsvalls tidning som ni hänvisar till kan vi inte bemöta den synpunkten. Vi har heller inte möjligheten att tillmötesgå era önskemål om att diskutera detaljplaneförslaget vid ett fysiskt möte.

Yttrande 4

” Förslaget visar på att angöringspunkt för de planerade bostäderna kommer att vara via Regementsvägen. Detta innebär att trafiken kommer att passera våra bostäder på XXX.

Flertalet av lägenheterna ligger nära Granmodalsgatan. Vissa uteplatser samt sovrum ligger ca 25 meter från vägbanan och bilar är parkerade max 10 meter från vägbanan. Många barn, katter och hundar bor i bostadsområdet.

Redan idag kör mycket trafik längs Granmodalsgatan. Kvällstid åker ofta epor/mopedbilar samt motorcyklar och sportbilar upp mot Södra Berget. Även en stor del tyngre transporter passerar som ska till LV5 samt Södra Berget.

Den ökade förväntade trafikprognosen för kommande år samt bebyggelse av flerbostadshus och radhus med ett ökat trafikflöde kommer att innebära ytterligare buller samt dammbildning på bilar och fastighet.

XXX anser därför att Kommunen bör bekosta och bygga ett buller- och dammskydd i form av ett bullerplank längs med Granmodalsgatan för den del som gränsar mot fastigheten.

Vi ser positivt på satsningen i stort och vi tycker även att det är en högst rimlig investering. Vi tar gärna en vidare diskussion närmare projektstart och vi föreslår att bullerplank sätts upp innan trafik för nybygge startar.”

Kommentar: Utifrån förutsättningarna i det aktuella fallet kan stadsbyggnadskontoret, som i detta fall representerar kommunen, inte tillgodose ert önskemål om att bygga ett bullerplank längs med Granmodalsgatan. Bidrag utbetalas inte till fastigheter byggda efter 1997 och där det ställts krav på ljud/bulleråtgärder i samband med framtagning av detaljplan och prövning om bygglov. Där den vanligaste åtgärden är att bostäderna utrustats med 3-glasfönster och anpassat placering av sovrum mot tyst sida. Vi har kontrollerat i kommunens arkiv och sett att krav ställdes dels i detaljplanen inför att området där ni bor skulle exploateras samt under hanteringen av bygglovsärendet. Utifrån den byggnadsstandard som gällde då

ska era bostadshus redan vara utrustade med 3-glasfönster och inte ha sovrum som vetter direkt mot Granmodalsgatan. Möjlighet till skyddad uteplats ska redan finnas eller gå att anordna mot tyst sida.

Resultatet från trafikutredningen visar på att trafiksäkerheten i området är god och att mängden trafik som förväntas tillkomma inte överskrider acceptabla riktvärden/nivåer. Utifrån den framtagna trafikutredningen finns det inget som signalerar att den tillkommande trafiken från de nya bostäderna kommer att utgöra en negativ påverkan för er. Vi har dock förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Sidsjö 2:1 med flera
Bostäder vid LV5-området
Södermalm, Sundsvalls kommun

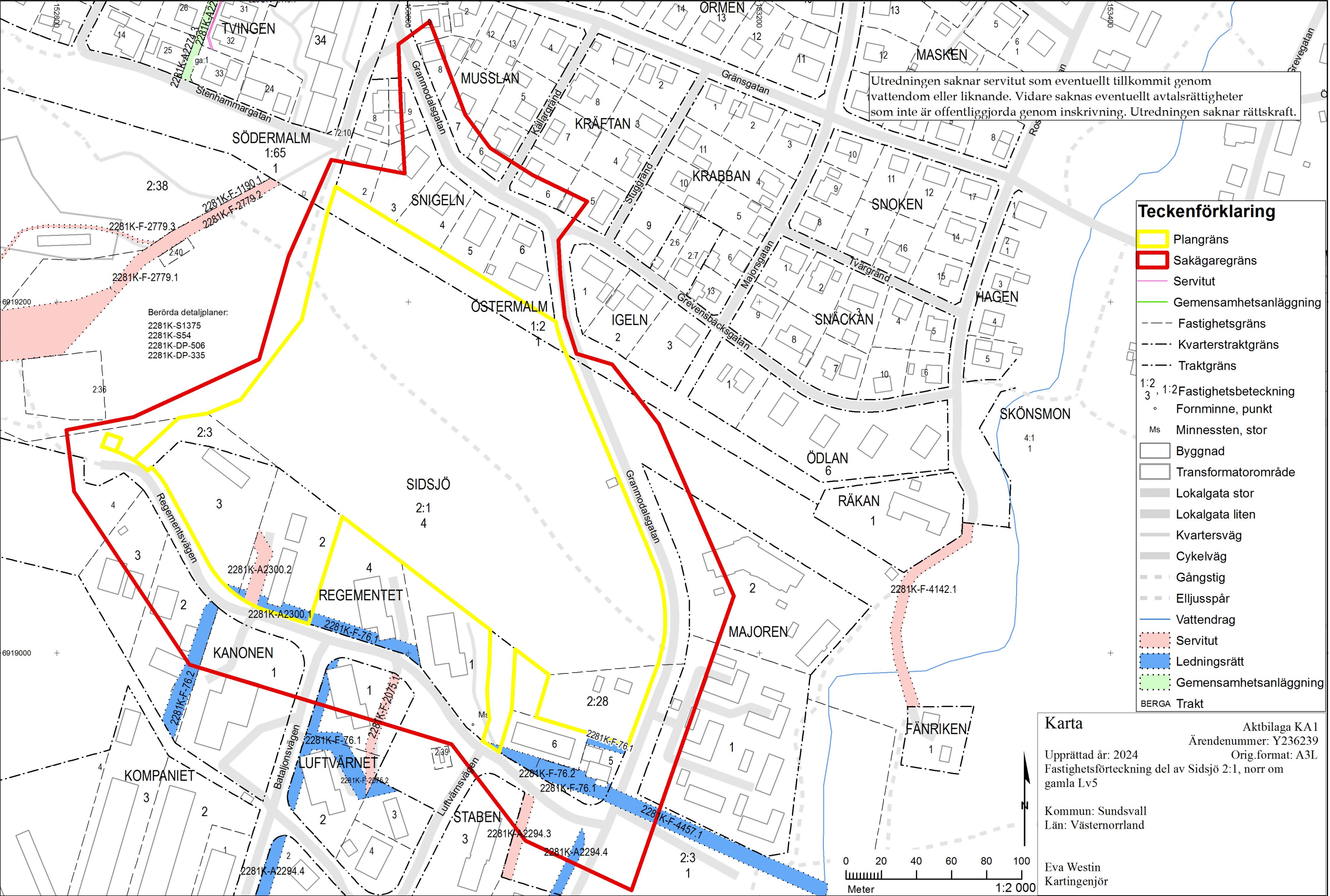
SÄNDLISTA

Polisen, Sundsvall
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur- och fritidsförvaltningen
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- bygglovavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning



Teckenförklaring

- Plangräns
- Sakägaregräns
- Servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Fastighetsgräns
- Kvarterstraktgräns
- Traktgräns
- 1:2, 1:2 Fastighetsbeteckning
- 3, 1:2 Fornminne, punkt
- Ms Minnessten, stor
- Byggnad
- Transformatorområde
- Lokalgata stor
- Lokalgata liten
- Kvartersväg
- Cykelväg
- Gångstig
- Elljusspår
- Vattendrag
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- BERGA Trakt

Karta

Upprättad år: 2024
Fastighetsförteckning del av Sidsjö 2:1, norr om gamla Lv5

Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Eva Westin
Kartingenjör

Aktbilaga KA1
Ärendenummer: Y236239
Orig.format: A3L

0 20 40 60 80 100
Meter 1:2 000