

Sundsvall.se använder kakor för att ge dig en bättre upplevelse av webbplatsen. Läs mer om kakor: www.sundsvall.se/kakor. Jag godkänner kakor **Behandling av personuppgifter - GDPR**



Anslagna protokoll : Kommunfullmäktige 2020-10-26 §§154-158 och §§160-180

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2020-10-26

Paragrafer

§§154-158 och §§160-180

Justeringsdatum

2020-11-02

Datum då anslaget sätts upp

Meny
•••

2020-11-03

Datum då anslaget tas ned

2020-11-25

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2020-11-03 till och med 2020-11-24

Förvaringsplats för protokollet

Kommunhuset, kommunstyrelsekontoret

Kontakt

Kommunfullmäktige, kommunstyrelsen@sundsvall.se

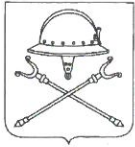
Relaterade dokument

[Protokoll Kommunfullmäktige 2020-10-26 §§154-158 och §§160-180](#)

[Hur du överklagar ett beslut](#)

Senast ändrad: tisdag 3 november, 9.08





§ 169 Antagande av detaljplan för del av Västermalm 1:1

(KS-2020-00803-2)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av Västermalm 1:1, centrumändamål och bostäder väster om kv Trädgårdsmästaren, enligt 5 kap 27§ plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumändamål och bostäder samt att ändra del i gällande detaljplan från parkmark till dagens användning – gatumark. Detaljplaner av principiell betydelse eller i övrigt av större vikt ska antas av kommunfullmäktige, och detta har bedömts vara en sådan plan. Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för standardförfarande, PBL 5:6. Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle att lämna synpunkter under två tillfällen (samråd och granskning). Inkomna synpunkter under samråds- och granskningstiden finns redovisade i samrådsredogörelsen samt granskningsutlåtandet i bifogad antagandehandling.

Överläggning

Stefan Falk (L) yrkar på att ärendet ska återremitteras med följande motivering

För fördjupad granskning då vi ser risker att stadsbilden i ett känsligt område skadas. I återremissen bör Skönhetsrådet och/eller sakkunnig kontrollera att hänsyn till kulturvärden efterföljs liksom utvecklande och bevarande av stadens gröna stråk.

Anders Hedenius (S), Roger Johansson (S), Kjell Bergkvist (C) och Sanna Jonsson (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, dels kommunstyrelsens förslag och dels Stefan Falks (L) återremissyrkande. Hon ställer förslagen mot varandra och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Reservation

Stefan Falk (L) och Catrin Eliasson (L) reserverar sig mot beslutet.

Beslutsunderlag

- Protokoll kommunstyrelsen 2020-10-12 § 200
- Protokoll plan- och utvecklingsutskottet 2020-09-22 §34
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse - KS-2020-00803-2
- Antagande av detaljplan för del av Västermalm 1:1 Centrumändamål och Bostäder väster om kv. Trädgård...
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2020-08-26 § 149
- Antagandehandling Trädgårdsmästaren 200702
- Bilaga 1 Historisk beskrivning 180522
- Bilaga 2 Kulturmiljöanalys 180212
- Bilaga 3 Trafikbullerutredning 191105
- Bilaga 4 Geoteknisk utredning 180831
- Bilaga 5 Markundersökning miljö 191128

Justerandes signatur

AS

Ell

Ju

Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Del av Västermalm 1:1

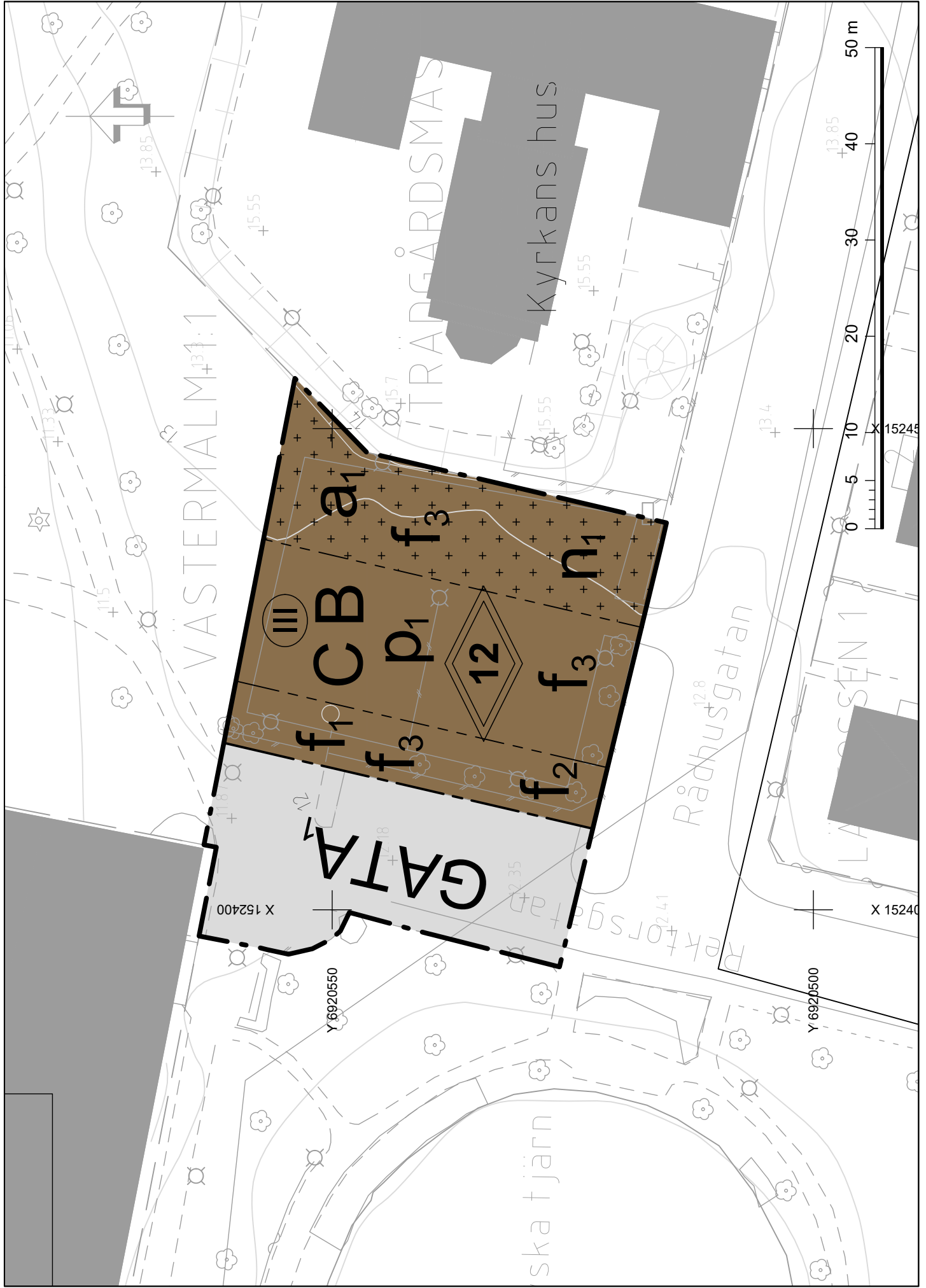
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 10 januari 2020

Kontaktperson:

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33



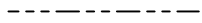
- Samråd t o m 22 maj 2018
- Granskning t o m 8 juni 2020
- Antagen av Kommunfullmäktige 26 oktober 2020
- Laga kraft 30 november 2020



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

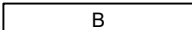
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

	Lokalgata
---	-----------

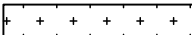
Kvartersmark


	Bostäder
---	----------

	Centrum
---	---------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering
---	--

	Högsta totalhöjd är 12 meter över allmän platsmark (gata)
--	---

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark
----------------	--

Utformning

f ₁	Marken är avsedd som förgårdsmark. Del av huvudbyggnad får finnas och får uppgå till högst 10% byggnadsarea av huvudbyggnadens byggnadsarea med en totalhöjd av 12 meter över allmän platsmark (gata)
----------------	---

f ₂	Entré ska finnas mot allmän platsmark (gata)
----------------	--

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras
----------------	---

f ₃	Fasad ska utformas huvudsakligen i rött tegel i skiftande rödbruna nyanser med detaljer i glas och/eller trä
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL (2010:900) 9 kap. 8§ punkt 2a

a ₁	Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet
----------------	--

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Illustrationer

	Högsta antal våningar
---	-----------------------



Illustration Situationsplan

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA
PLANBESTÄMMELSER
ILLUSTRATION/SITUATIONSPLAN

PLANBESKRIVNING	4
INLEDNING.....	4
PLANPROCESSEN (PBL 5 KAP 6§).....	4
PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
<i>Markägoförhållanden</i>	<i>5</i>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	5
HISTORISK BESKRIVNING	6
<i>Markföroreningar.....</i>	<i>7</i>
<i>Geoteknik.....</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar.....</i>	<i>9</i>
PLANFÖRSLAG	9
PLANBESTÄMMELSER	10
<i>Radon</i>	<i>12</i>
<i>Buller</i>	<i>13</i>
<i>Dagvatten.....</i>	<i>14</i>
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP MILJÖBALKEN.....	15
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB</i>	<i>15</i>
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB.....</i>	<i>15</i>
<i>Strandskydd 7 kap MB.....</i>	<i>16</i>
<i>Behovsbedömning av miljöbedömning</i>	<i>17</i>
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	17
<i>Konsekvenser utom planområdet.....</i>	<i>18</i>
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>18</i>
<i>Värme.....</i>	<i>18</i>
<i>El.....</i>	<i>18</i>
<i>Avfall.....</i>	<i>18</i>
<i>Tekniska utredningar.....</i>	<i>18</i>
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	19

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

<i>Tidplan</i>	19
<i>Genomförandetid</i>	19
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	19
<i>Avtal</i>	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	19
<i>Allmän plats</i>	20
<i>Kvartersmark</i>	20
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	20
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	20
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	20
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	21
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	21
<i>Planekonomi</i>	21
ÖVRIGT.....	22
ÄNDRINGAR/REVIDERING.....	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	23

SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING
BILAGOR

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Västermalm 1:1

Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av bebyggelse och verksamhet man får bygga och hur den ska se ut. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet.

Planprocessen (PBL 5 kap 6§)



Detaljplanen behandlas med standardförfarande

Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms – ej aktuellt i denna detaljplan.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Granskning – reviderat samrådsförslag där myndigheter, sakägare och andra berörda ges tillfälle att granska förslaget innan antagande.

Antagande - kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte överklagats.

Planhandlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor
- fastighetsförteckning och sändlista
- Eventuella bilagor, exempelvis tekniska utredningar

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra centrumändamål och bostäder samt att ändra del i gällande detaljplan från parkmark till dagens användning - gatemark. Planområdet är en känslig plats som ligger inom riksintresset för kulturmiljö. Hovrätten, Kyrkans hus och GA-kyrkan, där Hovrätten är byggnadsminne, ligger intill planområdet. Tillkommande bebyggelse bör därför utformas med anpassning till riksintresset. För den täta innerstadens möjlighet att växa är planområdet lämpligt som utvecklingsområde för både centrumändamål och bostadsändamål. Området ligger i centrum och kan komplettera och stärka stadskärnan men också skapa ökat underlag för befintlig service genom att erbjuda ett centralt boende.

PLANDATA

Detaljplaneområdet omfattar befintlig parkeringsyta samt gatemark, i hörnet Rektorsgatan – Rådhusgatan, väster om Kyrkans hus - intill Bünsowska tjärn.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Sundsvalls kommun. Kommunen har genom avtal anvisat marken åt en privat exploatör.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är sedan tidigare detaljplanelagt med stadsplan S 1302 från 1973 med fordonsparkering samt park eller plantering.

Planområdet ingår i ett område som pekas ut i Sundsvalls Översiktsplan 2021 som område för stadsutveckling och förtätning.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljö, Sundsvall Y8.

Området ingår i området utpekad för fornlämningar, stadslager Sundsvall 21:1.

2017-08-30 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om positivt planbesked samt att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt PBL 4:2. (§142 Västermalm 1:1, Begäran om planbesked för bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren, SBN-2017-00522-15).

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger centralt i Sundsvall med goda möjligheter till kommunikationer som buss och cykel- och gångstråk. Det är nära till mycket av den centrala stadens utbud. Marken består idag av hårdgjorda ytor för

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

parkeringsändamål, delvis på allmän platsmark på gatan, delvis på kvartersmark på en asfalterad yta. Totalt handlar det om 48 st parkeringsplatser. Inom planområdet, i hörnet mellan Rådhusgatan och Rektorsgatan står några lönnar i en häckplantering. Planområdet angränsar till Rådhusgatan och Rektorsgatan som bedöms ha låga trafikflöden. I norr avslutas Rektorsgatan med en vändplan som delvis används som cykel- och motorcykelparkering. Väster om planområdet ligger Bünsowska tjärn som en grön oas i stadsmiljön. Även norrut omges planområdet av parkmark med gångstråk till Storgatan. Platsen omges av storskaliga institutionsbyggnader men även av en- och flerfamiljshus av trä eller med putsfasader i en miljö tidstypisk för trädgårdsstaden. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö och en varsamhet vid uppförandet av ny bebyggelse krävs. Materialval på fasaderna och skalan på den nya bebyggelsen är viktiga aspekter att ta hänsyn till.

Befintliga ledningar ligger i huvudsak i gata samt två rännstensbrunnar för dagvatten samt en nedstigningsbrunn.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats, se bilaga 1. Det aktuella området har med stor sannolikhet inte tagits i anspråk för någon tidigare verksamhet. Området användes fram till 1967 som skolgård och området har därefter använts för kommunal verksamhet, bland annat som parkeringsyta. Historiskt sett har det funnits byggnader inom området. Vid den arkeologiska undersökningen påträffades rester av bland annat en husgrund. Undersökningen visade också att Bünsowska tjärnen har varit större i utbredning och att omkring halva planområdet tidigare har varit täckt med vatten. Inga övriga uppgifter om verksamheter eller händelser som kan ha bidragit till föroreningar har framkommit.



Del av panorama över Sundsvall (från söder) taget före stadsbranden 1888. Till höger ses kyrkan Lovisa Ulrika som ersattes av Gustav Adolf kyrkan efter branden. Närmast till vänster om kyrkan ses Bünsowska villan.

Markföroreningar

Mot bakgrund av områdets historik utfördes en översiktlig miljöteknisk undersökning (ÅF 2018-10-04). Undersökningen omfattade 5 provpunkter inom det tänkta planområdet på ca 800 m². Jordprover från olika nivåer under markytan analyserades med avseende på metaller, olja och PAH.

Resultaten visade att i tre av fem punkter förekom föroreningar (bly, kobolt, nickel, zink och aromater) i halter över de generella riktvärden som Naturvårdsverket har tagit fram för bostadsmark (KM). Föroreningarna förekom i de delar av området som utgjordes av fyllning.

Utifrån undersökningarna ovan var den samlade bedömningen att det inte förelåg några oacceptabla akuta eller långsiktiga risker för människors hälsa eller miljön. Dock konstaterades att undersökningarna var översiktliga och att det statistiska underlaget därmed var begränsat samt att påvisade föroreningar ej var avgränsade i plan och profil.

Med anledning av detta genomfördes en kompletterande provtagning i samband med den arkeologiska undersökningen som genomfördes i november 2019 (WSP 2019-11-20) se bilaga 5. Totalt analyserades 7 samlingsprover från området fördelat på dels uppgrävda högar och dels från schaktbottenprover. Uttagna prover analyserades med avseende på metaller, aromater, alifater, BTEX och PAH.

Samtliga analyser från undersökningen hade halter under det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Det visar att de föroreningar som påträffades vid undersökningen 2018 är att betrakta som små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet. Vad gäller den samlade bilden av riskerna bedöms de som små. En ny beräkning av UCLM95 har genomförts med programmet ProUCL 5.1. Beräkningen visar att den representativa halten för nickel, bly och zink är under de platspecifika riktvärdena med god marginal.

Utifrån genomförda undersökningar bedömer stadsbyggnadskontoret att marken är lämplig att planlägga för både centrumändamål och bostadsändamål. De föroreningar som noterats bedöms vara små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet.

Följande utredningar och undersökningar utgör underlag för ovan nämnda bedömning;

- Historisk beskrivning – Detaljplan för Västermalm 1:1, Trädgårdsmästaren (Stadsbyggnadskontoret 2018-10-12).
- Miljöteknisk markundersökning KV Trädgårdsmästaren, Västermalm 1:1 (ÅF 2018-10-04).
- Arkeologisk undersökning med kompletterande markprover november 2019 (WSP 2019-11-20).

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av ÅF Infrastructure AB, 2018-08-31, se bilaga 4. Undersökningen visar att fyllningen inom planområdet i huvudsak utgörs av grusig och stenig sand med inslag av mulljord och trä- och tegelrester. Rekommendationen är att fyllningen schaktas bort vid anläggning av nya konstruktioner.

Där lösa sediment av silt och lera förekommer rekommenderas att tyngre byggnader grundläggs med pålar. Eventuellt kan byggnader grundläggas på kantförstyvad betongplatta på minst 0,3 meter packat krossmaterial efter utgrävning av befintlig fyllning och återfyllning med friktionsjord som packas

enligt AMA, där ingen lös lera och silt påträffas. Lättare byggnader som är relativt okänsliga för rörelser som carport, kallförråd eller liknande bedöms kunna grundläggas ytligt.

Fornlämningar

Planområdet ligger i centrala Sundsvall och enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök är området utpekad där kulturlager kan väntas påträffas, men utbredningen är okänd. Sundsvalls kommun har varit i kontakt med Länsstyrelsen Västernorrland angående planområdet. Länsstyrelsen bedömer, utifrån den historiska beskrivningen, att en förundersökning gällande fornlämningar ska göras. Den arkeologiska förundersökningen genomfördes i maj 2019 och visade på att det inom planområdet finns äldre husgrunder samt ett äldre kulturlager med fynd av bland annat keramik. Länsstyrelsen anser att fornlämningens värde framför allt ligger i dess kunskapspotential, och att mindre delar av den därför kan tas bort förutsatt att de först blir föremål för en arkeologisk undersökning.

På beslut av Länsstyrelsen genomfördes en arkeologisk slutundersökning av Västernorrlands museum under perioden 18-25 november 2019. Detta för att undersöka det äldre stadslagret inom planområdet. Tillsammans har undersökningarna gett en hel del fynd av vetenskapligt intresse och viktig information har införskaffats för att kunna tolka de norrländska städernas historia. Framför allt hittades husgrunder och ett fint referensmaterial av keramik från 1600-1700-talet som kan vara ett av de bästa beläggen för tidig stadsbebyggelse utanför Åkroken, där den första bebyggelsen var lokaliserad. Undersökningarna är klara och Länsstyrelsen har därmed lämnat klartecken till byggnation på platsen utifrån 2 kap kulturmiljölagen (1988:950).

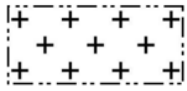
PLANFÖRSLAG

Planförslaget föreslår bostäder i mindre omfattning på mark som idag används för parkeringsändamål. Gatumark som i nuvarande detaljplan anges som parkmark justeras och blir lokalgata, som stämmer med dagens användning. Befintlig motorcykelparkering utmed Rektorsgatan tas bort och motorcyklar hänvisas istället till allmänna parkeringsplatser.

I kommunens planering är kulturmiljö ett av många intressen som ska tas om hand. Det är ett allmänt intresse att bevara vår gemensamma historia både i byggnader och i landskap, samtidigt ska det enskilda intresset få möjligheter att förändra sina byggnader eller sin mark efter önskemål. Eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö har en specifik platsanalys gjorts. Utifrån

den har bestämmelser tagits fram så att den nya bebyggelsen utformas så att den passas in i omgivande miljö med hänsyn till riksintresset. Exempelvis ska Hovrättens rödbruna tegel tas upp i ny bebyggelse samt att totalhöjden på 12 meter är framtagen för att anpassa sig till omgivande bebyggelse.


Planbestämmelser

Planbestämmelse i detaljplanekartan	Syftet med planbestämmelsen
GATA ₁ (allmän platsmark)	I gällande detaljplan är marken anvisad som parkmark. Planförslaget ändrar det till lokalgata enligt dagens användning av området. I området finns idag en yta för parkering av motorcyklar. För att möjliggöra tillträde till exploateringsytan tas motorcykelparkeringen bort. Motorcyklar hänvisas härnäst till allmänna parkeringsplatser inom området. Vändplanen ska fungera för bilar som vänder. Cykelparkeringen vid vändplanen kan finnas kvar. En översyn av markbeläggningen bör ske så att ytan mellan vändplanen och ytan för cykelparkeringen skiljer sig åt.
B (kvartersmark)	Planen möjliggör uppförandet av bostäder.
C (kvartersmark)	Planen möjliggör för verksamheter med centrumändamål. Det är ett samlingsnamn för olika typer av verksamheter, (exempelvis butik, kontor, apotek), som behöver ligga centralt för att nå många människor. Utifrån den kulturmiljöanalys som gjorts i och med framtagandet av planförslaget framgår att centrumändamål är lämpligt på platsen.
Korsmark (bebyggandets omfattning) 	Begränsning av markens utnyttjande. Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering. PBL 4 kap 11§ p.1 (bygglovsbefriade åtgärder) För att skapa mellanrum mellan tillkommande bebyggelse och Kyrkans hus regleras marken närmast Kyrkans hus med korsmark. Det ges möjlighet att placera komplementbyggnader men bygglov krävs.

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun


Planbeskrivning

Totalhöjd (bebyggandets omfattning) 	Bebyggelsens höjd regleras utifrån riksintresset för kulturmiljö och anpassas till omkringliggande byggnadshöjder (CSN och bostadshus). Kyrkans hus är fortsatt dominerande i kvarteret. Högsta totalhöjd är 12 meter över allmän plats (gata).
p_1 (placering)	Placeringsbestämmelse. För att fylla kvarteret utmed gata, enligt riksintresset för stadsplanen, och få den inramning som önskas runt Bünsowska tjärnen samt att skapa mellanrum mellan tillkommande bebyggelse och Kyrkans hus regleras byggnadens placering. Tillkommande bebyggelse ska placeras mot förgårdsmarken mot Rektorsgatan, i linje med befintlig bebyggelse.
f_1 (utformning)	För att behålla bebyggelsens linje utmed Rektorsgatan syftar f_1 till att skapa förgårdsmark framför tillkommande bebyggelse. Det är dock möjligt att en del av huvudbyggnaden får finnas på förgårdsmarken. Del av huvudbyggnad får uppgå till 10% byggnadsarea av huvudbyggnadens byggnadsarea. Det är alltså inte möjligt att placera fristående bostadskomplement/komplementbyggnader på förgårdsmarken.
f_2	Entré ska finnas i väster. För att få en levande gata ska entréer placeras mot Rektorsgatan.
n_1 (markens anordnande och vegetation)	Möjlighet ska finnas att fördröja dagvatten inom kvartersmark genom lokal infiltration. Planbestämmelsen innebär att minst 50% av den korsmarkerade ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. PBL 4 kap 10§. Markytan som avses är 480 m ² . Planbestämmelsen förhindrar att hela fastigheten hårdgörs och lindrar belastningen på ledningsnätet.
f_3 (utformning)	Utformningsbestämmelse som huvudsakligen syftar till att nytillkommande bebyggelse ska förhålla sig till omgivande bebyggelse och riksintresset. Det rödbruna teglet kommer från att man ska ta hänsyn till riksintresset. Det är Hovrättens rödbruna tegel som

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

	åsyftas. Målet är att området ska få en fortsatt hög arkitektonisk kvalitet.
	Administrativa bestämmelser
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.
Genomförandetid	Se vidare under rubriken Genomförandeåtgärder.
Ändrad lovplikt	I ett centralt läge, inom riksintresseområde för kulturmiljö, behöver höga krav i den fysiska miljön ställas med tanke på utformning och placering. Därför reglerar planen ändrad lovplikt. Annars bygglovsbefriade åtgärder kräver därmed bygglov med hänvisning till PBL (2010:900) 9 kap. 8 § punkt 2a.
a1	Genom administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt kan bestämmelsen n1 verkställas. Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.
Strandskydd	Planområdets närhet till Bünsowska tjärn gör att strandskyddet åter träder i kraft vid upprättande av en ny detaljplan. Genom administrativ bestämmelse i detaljplanen upphävs strandskyddet i hela detaljplanen. Se vidare under rubriken Strandskydd 7 kap MB.
Illustrationer 	För att den nya exploateringen inte ska orsaka skada på riksintresset och följa riksintressets värdebärare rekommenderas en exploatering på max tre våningar. Vid gestaltning av ny bebyggelse bör man hålla nere volymskalans till tre våningar likt omgivande villabebyggelse för att inte överordna sig Bünsowska tjärns park, Kyrkans hus och Gustav Adolfs kyrka. Se Kulturmiljöanalys sid. 30.

Radon

För arbetsplatser, annat än underjordsarbete, har gränsvärdet för radongas angetts som totalexponering under ett år och får inte överstiga $0,36 \times 10^6$ Bq h/m³ (AFS

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

2011:18). Detta värde motsvarar en exponering på ca 200 Bq/m³. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

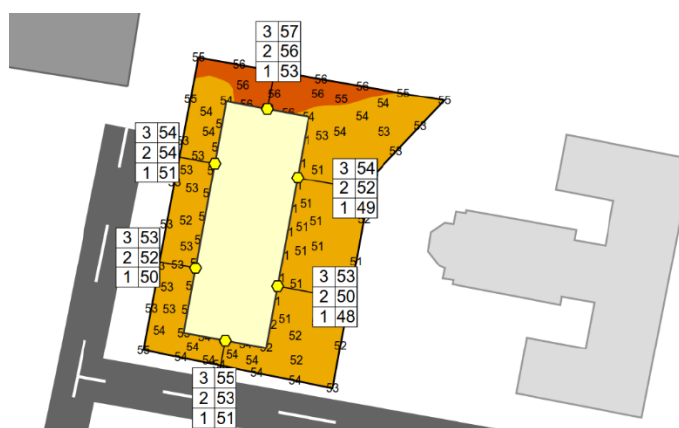
Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En bullerutredning har upprättats av Norconsult AB, daterad 2019-11-05, för att se hur trafiken på omgivande gator som Storgatan och Skolhusallén samt närliggande järnväg, ungefär 200 meter från planområdet, påverkar planområdet.

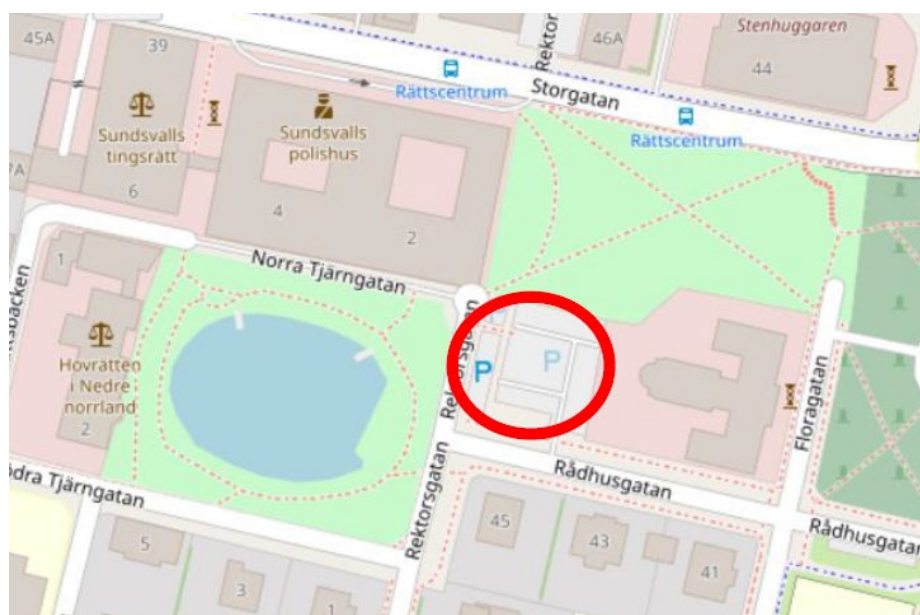
Resultaten av beräkningarna visar att ekvivalenta ljudnivån vid fasad underskrider 60 dBA. Detta innebär att gällande riktvärde för **bostäder vid fasad** klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på uteplats, 50 dBA, överskrids inom hela fastigheten (se figur 1). Den ekvivalenta ljudnivån är som lägst öster om huskroppen, där ljudnivån beräknats till 51-53 dBA. Åtgärder krävs således för att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid **uteplats för bostäder**. Bullernivån för centrumändamål klaras.



Figur 1. Ekvivalent ljudnivå på omgivande ytor.

Möjliga bullerskyddsåtgärder kan vara lokala skärmar vid uteplats eller inglasning av balkong. Det finns dock inga krav i plan- och bygglagen på att anordna uteplatser vid bostäder. Däremot finns krav på friyta. Friytan ska finnas på tomten eller i närheten av denna vilket innebär att också en allmän plats kan tjäna som friyta. Både väster och norr om planområdet finns allmän plats med grönytor som skulle kunna tjäna som friyta.



Planområdet och närliggande allmänna platser som kan fungera som friyta.

Dagvatten

I Rektorsgatan finns dagvattenledningar, det är möjligt för tillkommande bebyggelse att ansluta till befintligt dagvattennät. Andelen hårdgjord yta bedöms bli mindre och möjligheten att infiltrera dagvatten i egna trädgårdar möjliggörs om planförslaget med bostadsbebyggelse genomförs. Planbestämmelsen n_1 – *Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras* (PBL 4 kap 10§), förhindrar att hela fastigheten hårdgörs och lindrar belastningen på ledningsnätet. Markytan som avses är 480 m². Planbestämmelsen bedöms förbättra befintliga förhållanden även vid anläggande av centrumändamål. Genom en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt, a_1 *Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet*, kan bestämmelsen n_1 verkställas.

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

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

Planförslaget handlar om förtätning i en liten skala där höjden anpassas till omgivande bebyggelse och detaljplanen utformas med bestämmelser så att omgivande kulturmiljö inte påverkas negativt. Förslaget förändrar inte heller stadsplanemönstret i området utan inordnas i den befintliga strukturen. Planförslaget har utformats med hänsyn till riksintresset och 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.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

Planförslaget bedöms inte tillskapa någon trafikökning, möjligen en minskning i området och därmed inte heller någon påverkan på MKN luft.

Planområdet omfattar grundvattenförekomst Sundsvalls tätort. Då den historiska beskrivningen pekar på att marken ej tidigare varit i anspråkstagen men att ytliga föroreningar kan förekomma efter att området använts för bilparkering har två markmiljöundersökningar genomförts. De föroreningar som noterats bedöms vara små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet. Utifrån genomförda undersökningar bedömer stadsbyggnadskontoret att marken är lämplig att planlägga för både centrumändamål och bostadsändamål. Marken behöver inte saneras innan den tas i anspråk och det finns ingen risk för spridning av markföroreningar till grundvattnet.

Strandskydd 7 kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4 kap 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap 18 c–d §.

Enligt Miljöbalken 7 kap 18 g § träder strandskyddet in om ett område inom strandskyddsområde upphör att omfattas av detaljplan eller ersätts med ny detaljplan. En kommun kan då enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900) genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet. Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap 18 c §.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det i denna detaljplan finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet (Bünsowska tjärn) inom rubricerat planområde med stöd av punkt 5 i miljöbalken, 7 kap 18§ enligt följande:

5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Strandskydd för kvartersmark upphävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av bostadsförsörjning. Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2021 anger att det finns ett behov av nya bostäder och planförslaget har en markanvändning i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021. Därmed kan även bostadsförsörjning ses som ett angeläget allmänt intresse.

Vid upphävande av strandskydd ska en bedömning även göras om åtgärden kan tillgodoses utanför strandskyddat område. För att uppnå planens syfte om att låta den täta innerstaden växa är planområdet lämpligt som utvecklingsområde för både centrumändamål och bostadsändamål. Området ligger i centrum och kan komplettera Stenstaden men också skapa ökat underlag för befintlig service genom att erbjuda ett centralt boende. I det bostadspolitiska programmet är planer av den karaktären prioriterade. Med förtätning i centrala lägen ökar antalet boende och underlaget till den centrala stadens utbud ökar vilket bidrar till en starkare stadskärna.

Strandskydd för allmän platsmark gata upphävs på grund av att området redan är ianspråktaget som gata. I gällande stadsplan S1302 från 1973 är området markerat som fordonsparkering. Strandskydd för kvartersmark upphävs på grund av att området idag är väl avskilt från strandlinjen genom Rektorsgatan. Detta bidrar till

Antagande

Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

att allmänheten har tillgång till området närmast parken och strandlinjen (Bünsowska tjärnen) och den exploaterbara ytan inordnas i den befintliga kvartersstrukturen. Lokalgatan utgör även kopplingen mellan den allmänna platsmarken - parkerna. Platsen bedöms inte heller ha några kända naturvärden som kan påverkas av byggnationerna i området.

Med ovan nämnda motiv bedöms intresset för att ta området i anspråk för bostäder alternativt centrumändamål väga tyngre än strandskyddsintresset. Upphävandet av strandskyddet gäller för hela planområdet.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Planförslaget bedöms förenligt med 5 kap MB och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB är inte nödvändig.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget tar 48 st allmäntillgängliga parkeringsplatser i anspråk, både på gatumark och på kvartersmark. Det innebär att antalet parkeringsplatser centralt i staden minskar. För de boende kan det innebära mindre trafik i området av bilar som söker allmänna parkeringsplatser. För den täta innerstadens möjlighet att växa är planområdet lämpligt som utvecklingsområde. Området ligger i centrum och kan komplettera Stenstaden men också skapa ökat underlag för befintlig service genom att erbjuda ett centralt boende. I det bostadspolitiska programmet är planer av den karaktären prioriterade samt att planförslaget har en markanvändning som är i enlighet med Sundsvalls Översiktsplan 2021.

Lönnarna samt befintlig häckplantering inom planområdet kommer med största sannolikhet att tas bort vid exploatering av ny bebyggelse. Lönn bedöms vara ett vanligt inslag av trädsort i gatubilden i Sundsvall. Närheten till omgivande parker gör dessutom att det inte råder någon brist på stora träd i angränsning till planområdet.

Olika typer av plattsättning på vändplanen i slutet av Rektorsgatan rekommenderas för att skilja befintlig cykelparkering och vändplan åt.

Ytan för motorcykelparkering tas bort och motorcyklar hänvisas istället till allmänna parkeringsplatser inom området. Detta gör att mindre yta avsätts som

gatumark i detaljplanen och parkmarken sydväst om vändplanen, som i gällande detaljplan är parkmark fredas som parkmark.

Belysningsstolpar bör flyttas så att det finns på kommunal gatumark. Elskåpet som finns i planområdets sydöstra hörn är ett kundskåp och Sundsvalls kommun är kund. Elskåpet försörjer motorvärmarna med el och kan vid behov kopplas bort.

Konsekvenser utom planområdet

Idag används området mellan Rektorsgatan och Kyrkans hus till allmänna parkeringsplatser. I och med att detaljplanen genomförs kommer dessa platser att försvinna. Några parkeringsplatser kan ersättas och skapas längsmed Rådhusgatan samt Rektorsgatan. I närområdet finns allmänna parkeringsplatser utmed järnvägen. Planförslaget kan innebära ett högre tryck på omgivande allmänna parkeringsplatser och på längsgående parkering utmed gatorna. Det är viktigt att den gång- och cykelväg som fortsätter norr om Rektorsgatan ner till Storgatan sandas och plogas vintertid.

Med förtätning av bostäder i centrala lägen ökar antalet boende och underlaget till den centrala stadens utbud ökar. Det möjliggör för fler att bo i ett läge som möjliggör hållbart resande dvs. gång-, cykel- och kollektivtrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Fjärrvärme finns i området, i Floragatan och Södra Tjärngatan.

El

Området ansluts till befintligt ledningsnät.

Avfall

Avfall ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning finns för planområdet som säkerställer att marken är lämplig att bebygga, dock behöver grundläggning ske med pålning. Se bilaga 4.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft tidigast tredje kvartalet 2020.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Stadsbyggnadsnämnden har upplåtit området till Corner Properties AB genom markanvisningsavtal. Inför antagandet av detaljplanen ska ett genomförandeavtal tecknas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

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 t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergtrum eller ett våningsplan i en byggnad. Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän plats

Allmän platsmark (GATA₁) inom planområdet utgörs av del av fastigheten Västermalm 1:1. Västermalm 1:1 ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för centrumändamål (C) och/eller bostadsändamål (B), genom avstyckning från Västermalm 1:1.

Gemensamhetsanläggning

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

Någon gemensamhetsanläggning bedöms inte behövas.

Servitut och ledningsrätt

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

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Inga befintliga rättigheter finns inom planområdet.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana

avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Ledningar kan förekomma inom nuvarande plan på allmän platsmark, eftersom kommunala ledningshavare har avtal med Sundsvalls kommun om att de få dra ledningar på dessa områden utan ledningsrätt eller servitut.

Nyttillkomna rättigheter

Inga nya servitut bedöms behövas bildas.

Fastighetskonsekvenser

Mark för bostadsändamål (B) och/eller centrumändamål (C), inom Västermalm 1:1, kan avstyckas till egna fastigheter.

Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av Sundsvalls kommun, detta regleras vidare i markanvisningsavtalet och genomförandeavtalet med exploatör.

Behöver befintliga dagvattenbrunnar (nedstigning- och rännstensbrunn) flyttas, bekostas detta av exploatören.

Ny utformning av gaturummet (GATA₁) bekostas och genomförs av Sundsvalls kommun (Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning).

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Historisk beskrivning, 2018-05-22

Bilaga 2 – Kulturmiljöanalys, 2018-02-12

Bilaga 3 – Trafikbullerutredning, 2019-11-05

Bilaga 4 – Geoteknisk utredning, 2018-08-31

Bilaga 5 – Markundersökning, 2019-11-28

Slutrapporten av den arkeologiska slutundersökningen levereras under våren 2020 och kommer att bifogas antagandehandlingen.

ÄNDRINGAR/REVIDERING

- Planbestämmelsen **P-PLATS₁** har tagits bort och ytan för motorcykelparkering utgår därmed. Motorcyklar hänvisas till allmänna parkeringsplatser inom området.
- Planbestämmelsen **e₁** har tagits bort och ersatts av en specifikt angiven yta för C och B i kombination med bestämmelsen *korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering.*
- Planbestämmelsen **n₁** förhindrar att hela fastigheten hårdgörs och lindrar belastningen på ledningsnätet.
- En administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt har lagts till på plankartan, **a₁** *Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet*, för att **n₁** ska kunna verkställas.
- Planbestämmelsen **f₂** har lagts till på plankartan, *Entré ska finnas i väster.*
- Planbestämmelsen **u₁** har tagits bort då elskåpet som försörjer befintlig parkeringsyta med ström till motorvärmastolpar inte längre behövs.
- Planbestämmelsen **Högsta totalhöjd** har förtydligats med att det är planområdets omgivande gator som avses som allmän platsmark.
- Planbestämmelsen **Högsta totalhöjd** har ändrats från 13 till 12 meter för att passa in med omgivande bostadsbebyggelse.
- Texten om strandskydd har uppdaterats och förtydligats. Se vidare under rubriken **Strandskydd**.
- Texten om buller har uppdaterats. Se vidare under rubriken **Buller**.
- Texten om fornlämningar har uppdaterats. Se vidare under rubriken **Fornlämningar**.
- Texten om markföroreningar har uppdaterats. Se vidare under rubriken **Markföroreningar**.
- Texten om fastighetsrättsliga frågor har uppdaterats. Se vidare under rubriken **Fastighetsrättsliga frågor**.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av planeringsarkitekt Heléne Swang (samråd) och Ann-Mari Lopez (granskning) Planavdelningen, Mattias Strömbom Mark- och exploateringsavdelningen, Maria Jonasson (samråd) Stina Feil (granskning) Gatuavdelningen, Christer Nordin (samråd) och Mattias Johansson (granskning) Lantmäteriet.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Del av Västermalm 1:1

Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2020-01-10

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 24 april – 22 maj 2018.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

- *Strandskydd:* Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser.

Kommentar: *Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande kring hur strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken är upphävt. Se vidare under rubriken **Strandskydd** i planbeskrivningen.*

- *Strandskydd:* Kommunen behöver motivera varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, enligt 4 kap 17§ plan- och bygglagen.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret bedömer att det i denna detaljplan finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet (Bünsowska tjärn) inom rubricerat planområde med stöd av punkt 5 i miljöbalken, 7 kap 18§ enligt följande:*

5. *Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.*

Strandskydd för kvartersmark upphävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av bostadsförsörjning. Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2021 anger att det finns ett behov av nya bostäder och planförslaget har en markanvändning i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021. Därmed kan även bostadsförsörjning ses som ett angeläget allmänt intresse.

För att uppnå planens syfte om att låta den täta innerstaden växa är planområdet lämpligt som utvecklingsområde för både centrumändamål och

Antagande

Detaljplan för del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

bostadsändamål. Området ligger i centrum och kan komplettera Stenstaden men också skapa ökat underlag för befintlig service genom att erbjuda ett centralt boende. I det bostadspolitiska programmet är planer av den karaktären prioriterade. Med förtätning i centrala lägen ökar antalet boende och underlaget till den centrala stadens utbud ökar vilket bidrar till en starkare stadskärna.

Strandskydd för allmän platsmark gata upphävs på grund av att området redan är ianspråktaget som gata. I gällande stadsplan S1302 från 1973 är området markerat som fordonsparkering. Strandskydd för kvartermark upphävs på grund av att området idag är väl avskilt från strandlinjen genom Rektorsgatan. Detta bidrar till att allmänheten har tillgång till området närmast parken och strandlinjen (Bünsowska tjärnen) och den exploaterbara ytan inordnas i den befintliga kvarterstrukturen. Lokalgatan utgör även kopplingen mellan den allmänna platsmarken - parkerna. Platsen bedöms inte heller ha några kända naturvärden som kan påverkas av byggnationerna i området.

*Med ovan nämnda motiv bedöms intresset för att ta området i anspråk för bostäder alternativt centrumändamål väga tyngre än strandskyddsintresset. Upphävandet av strandskyddet gäller för hela planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats, se vidare under rubriken **Strandskydd** i planbeskrivningen.*

- *Strandskydd: Kommunen ska tydliggöra varför föreslagen bebyggelse inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.*

Kommentar: *I det bostadspolitiska programmet är planer av denna karaktär prioriterade och planförslaget går i linje med den markanvändning som föreslås i Sundsvalls Översiktsplan 2021. För den täta innerstadens möjlighet att växa är planområdet lämpligt som utvecklingsområde för både centrumändamål och bostadsändamål. Området ligger i centrum och kan komplettera Stenstaden men också skapa ökat underlag för befintlig service genom att erbjuda ett centralt boende. Med förtätning i centrala lägen ökar antalet boende och underlaget till den centrala stadens utbud ökar och därmed stärks stadskärnan. Se vidare under rubriken **Strandskydd** i planbeskrivningen.*

- *Dagvatten: Kommunen bör redovisa ifall takavrinning har någon betydelse för möjligheten att omhänderta dagvatten i planområdet.*

Kommentar: *När planarbetet startade bestod planområdet av en hårdgjord asfalterad parkeringsyta. Bedömningen är att med föreslagen bostadsbebyggelse kommer andelen hårdgjord yta att bli mindre och möjligheten att infiltrera dagvatten i egna trädgårdar möjliggörs om planförslaget genomförs. Planbestämmelsen **n₁** har införts för att förbättra befintliga förhållanden även vid uppförande av centrumändamål. Bestämmelsen har kompletterats med en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt **a₁** som möjliggör verkställandet av **n₁**.*

- *Fornlämningar:* I dagsläget kan länsstyrelsen inte utesluta att det kan finnas bevarande delar av fornlämningen inom planområdet, varför det sannolikt kan bli aktuellt med en arkeologisk förundersökning enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950).

Kommentar: En arkeologisk slutundersökning har utförts av Västernorrlands museum under perioden 18-25 november 2019. Då undersöktes det äldre stadslagret. Tillsammans har de båda undersökningarna gett en hel del fynd av vetenskapligt intresse och viktig information har införskaffats för att kunna tolka de norrländska städernas historia. Framför allt hittades husgrunder och ett fint referensmaterial av keramik från 1600-1700-talet vilket bedöms vara ett av de bästa beläggen för tidig stadsbebyggelse utanför Åkroken, där den första bebyggelsen var lokaliserad. De fynd som hittades är borttagna och Länsstyrelsen har lämnat klartecken till byggnation på platsen utifrån 2 kap kulturmiljölagen. Den slutgiltiga rapporten levereras till våren 2020 och kommer då att bifogas antagandehandlingen. Se vidare under rubriken **Fornlämningar** i planbeskrivningen.

Trafikverket

- *Buller:* Trafikverket bedömer att det finns behov av att upprätta en bullerutredning för denna detaljplan.

Kommentar: En bullerutredning har upprättats av Norconsult AB, daterad 2019-11-05. Resultaten av beräkningarna visar att ekvivalenta ljudnivån vid fasad underskrider 60 dBA. Detta innebär att gällande riktvärde för bostäder vid **fasad** klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Däremot finns det ingen plats vid den planerade byggnaden som klarar de gällande riktvärdet avseende ekvivalent ljudnivå vid **uteplats för bostäder**. Bullernivån för centrumändamål klaras.

Möjliga bullerskyddsåtgärder kan vara lokala skärmar vid uteplats eller inglasning av balkong. Det finns dock inga krav i plan- och bygglagen på att anordna uteplatser vid bostäder. Däremot finns krav på friyta. Friytan ska finnas på tomten eller i närheten av denna vilket innebär att också en allmän plats kan tjäna som friyta. Både väster och norr om planområdet finns allmän plats med grönytor som skulle kunna tjäna som friyta.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

- *Förskola/Skola:* Då planen rör en mindre mängd bostäder är bedömningen att det inte påverkar förskolorna och grundskolan i någon större utsträckning.

Kommentar: Synpunkten från Barn- och utbildning har noterats.

NAVI

- Inga synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

- *Tillgänglighet:* I samband med planläggningen bör man säkerställa att tillgängligheten till Storgatans kollektivtrafik och gång- och cykelväg från Rektorsgatan blir mycket god.

Kommentar: Rektorsgatans koppling till gång- och cykelväg samt Storgatans kollektivtrafik säkerställs i detaljplanen.

Kultur & Fritid

- *Hustyp:* Radhus avråds på tomten då bebyggelsen strider mot områdets karaktär.

Kommentar: Eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö har en specifik platsanalys gjorts. Utifrån den har bestämmelser tagits fram så att den nya bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och materialval. Förslaget har utformats så att befintligt stadsplanemönster upprätthålls och inordnas i den befintliga strukturen. Planförslaget bedöms på så vis inte påverka riksintresset negativt utan passa väl in i befintlig miljö.

Inom området råder idag blandad bebyggelse och bedömningen är att både centrumändamål med en offentlig byggnad samt bostadsändamål med radhus skulle bli ett bra tillskott i den centrala staden. Båda användningarna bedöms passa in på aktuell plats då omgivande bebyggelse består av både offentliga byggnader samt bostadsbebyggelse.

- Området mellan ny bebyggelse och absiden mot Kyrkans hus (gårdsplan) bör vara öppen grönyta/bakgård för att lämna utrymme mot den monumentala arkitektur som kyrkans hus utgör.

Kommentar: Planbestämmelsen, **p₁** – Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark samt planbestämmelsen **korsmark** – Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering, styr att den nya bebyggelsen placeras så långt västerut som möjligt så att ytan närmast Kyrkans hus förblir öppen.

Medelpads Räddningstjänstförbund

- Inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Miljönämnden

- *Markföreningar:* Miljökontoret vill ta del av resultaten av planerade undersökningar och bedömningar, inklusive eventuella förslag till åtgärder och bestämmelser innan vi yttrar oss över markens lämplighet med avseende på markföreningar.

Kommentar: För att utreda föreningssituationen och bedöma om marken är, eller kan bli lämplig för planerade ändamål har översiktliga miljötekniska markundersökningar genomförts.

En kompletterande undersökning genomfördes efter samråd i samband med den arkeologiska slutundersökningen i november 2019 (WSP 2019-11-20). Totalt analyserades 7 samlingsprover från området fördelat på dels uppgrävda högar och dels från schaktbottenprover. Uttagna prover analyserades med avseende på metaller, aromater, alifater, BTEX och PAH.

Samtliga analyser från undersökningen hade halter under det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Det visar att de föroreningar som påträffades vid undersökningen 2018 är att betrakta som små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet. Vad gäller den samlade bilden av riskerna bedöms de som små. En ny beräkning av UCLM95 har genomförts med programmet ProUCL 5.1. Beräkningen visar att den representativa halten för nickel, bly och zink är under de platsspecifika riktvärdena med god marginal.

Utifrån genomförda undersökningar bedömer stadsbyggnadskontoret att marken är lämplig att planlägga för både centrumändamål och bostadsändamål. De föroreningar som noterats bedöms vara små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet. Fullständig utredning återfinns som bilaga 5.

Miljökontoret har delgivits resultaten genom stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning.

Följande utredningar och undersökningar utgör underlag för ovan nämnda bedömning:

- *Historisk beskrivning – Detaljplan för Västermalm 1:1, Trädgårdsmästaren (Stadsbyggnadskontoret 2018-10-12).*
- *Miljöteknisk markundersökning KV Trädgårdsmästaren, Västermalm 1:1 (ÅF 2018-10-04).*
- *Arkeologisk undersökning med kompletterande markprover november 2019 (WSP 2019-11-20).*
- *Markföroreningar: Historiken bör uppdateras ur ett föroreningsperspektiv inför att miljötekniska markundersökningar genomförs.*

Kommentar: *Det aktuella området har med stor sannolikhet inte tagits i anspråk för någon tidigare verksamhet. Området användes fram till 1967 som skolgård och området har därefter använts för kommunal verksamhet, bland annat som parkeringsyta. Historiskt sett har det funnits byggnader inom området. Vid den arkeologiska undersökningen påträffades rester av bland annat en husgrund. Undersökningen visade också att Bünsowska tjärnen har varit större i utbredning och att omkring halva planområdet tidigare har varit täckt med vatten. Inga övriga uppgifter om verksamheter eller händelser som kan ha bidragit till föroreningar har framkommit. Den historiska beskrivningen*

av området har uppdaterats och finns att läsa om under rubriken **Historisk beskrivning**. Se även bilaga 1.

En kompletterande markundersökning genomfördes i samband med den arkeologiska slutundersökningen i november 2019 (WSP 2019-11-20). Samtliga analyser från undersökningen hade halter under det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Det visar att de föroreningar som påträffades vid undersökningen 2018 är att betrakta som små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet. Utifrån genomförda undersökningar bedömer stadsbyggnadskontoret att marken är lämplig att planlägga för både centrumändamål och bostadsändamål. De föroreningar som noterats bedöms vara små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet. Se markundersökning, bilaga 5. Läs mer under rubriken **Markföroreningar** i planbeskrivningen.

- *Strandskydd*: Miljökontoret ser inte några hinder till att upphäva strandskyddet. Planområdet är redan ianspråktaget av parkeringar.

Kommentar: Synpunkten noteras.

- *Dagvatten*: Dagvatten bör tas omhand genom lokal infiltration inom kvarteret.

Kommentar: När planarbetet startade bestod planområdet av en hårdgjord asfalterad parkeringsyta. Bedömningen är att med föreslagen bostadsbebyggelse kommer andelen hårdgjord yta att bli mindre och möjligheten att infiltrera dagvatten i egna trädgårdar möjliggörs om planförslaget genomförs. Planbestämmelsen **n₁** har införts för att förbättra befintliga förhållanden även vid uppförande av centrumändamål. Bestämmelsen har kompletterats med en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt **a₁** som möjliggör verkställandet av **n₁**.

Socialnämnden

- *Hyreslägenheter*: Socialnämnden beskriver ett stort behov av mindre hyreslägenheter för att täcka sitt behov av boende för socialt utsatta personer, personer med olika typer av funktionsnedsättningar och ensamkommande barn. Nämnden beskriver även hur dessa bör vara lokaliserade och utformade.

Kommentar: Det är inte möjligt att i en detaljplan reglera upplåtelseformen för bostäder. Användningsbestämmelsen **B - Bostäder** är generell och omfattar alla typer av bostäder, även bostäder som innefattar visst inslag av omsorg, detta kan emellertid inte detaljstyras med planbestämmelser.

MittSverige Vatten & Avfall AB

- *Ledningar*: Ledningar i Rektorsgatan – säkerställa att byggrätt ligger 4 meter från befintliga ledningar.

Kommentar: Ledningar i Rektorsgatan säkerställs genom att användningen *GATA₁* - Lokalgata finns på plankartan, vilken inte går att bebygga.

Sundsvall Energi AB, elnät

- Området är elektrifierat och anslutning till elnätet är möjligt.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Sundsvall Energi AB, Servanet

- Fiber finns i området.

Kommentar: Synpunkten noteras.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Del av Västermalm 1:1

Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 14 maj – 8 juni 2020.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

- *Inga synpunkter.*

Trafikverket

- *Inga synpunkter.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

- *Gångväg:* Kommunstyrelsekontoret är mycket positiva till detaljplanen och dess utformning men bedömer att det är en fråga som återstår, som inte kan hanteras i plankartan och som inte är besvarad i planbeskrivningens text. Då lutningen ner till busshållplatsen på Storgatan är relativt brant (ca 5-9% lutning beroende på om man väljer den genare gångvägen eller omvägen enligt bild nedan) ser vi det som viktigt att gångvägens kvalitet och vinterväghållning säkerställs. Om detta medför någon form av investeringsbehov bör frågan hanteras i samband med exploateringsavtal eller liknande.

Kommentar: *Era intentioner är goda men då gångvägen ligger utanför planområdet kan vi inte påverka dess kvalitet och vinterväghållning. Det vi däremot kan påverka och har säkerställt i planförslaget är att kopplingen till gång- och cykelvägen från Rektorsgatan blir kvar och inte blockeras. I kommunens webbkarta under "kommunikation" visas att gång- och cykelvägen både plogas och sandas vintertid.*

IAN (Individ- och Arbetsmarknadsnämnden)

- *Inga synpunkter.*

Antagande

Detaljplan för Del av Västermalm 1:1
Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Kultur&Fritid

- *Markanvändning:* Kultur och fritid bedömer att det i planförslaget tagits hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och att det i planbestämmelserna framgår att riksintressets värden ämnas tillvaratas, beaktas och förstärkas i den nya bebyggelsen. Det kan dock nämnas att Kultur och fritid tidigare framfört rekommendationer att den nya bebyggelsen bör ha en offentlig funktion och att bostadstyp ”radhus” bör undvikas. Detta har i planförslaget tagits upp, och bedömts att både icke rekommenderad funktion och bostadstyp enligt egen bedömning passar in i omgivande bebyggelse.

Kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen medger även ändamålet centrum för att möjliggöra för annan typ av bebyggelse vilket också gör detaljplanen mer hållbar över tid.

Miljöförvaltningen

- *Markföreningar:* Miljökontoret håller inte med om bedömningen avseende föreningssituationen på fastigheten. Den första provtagningen som gjorts på fastigheten visar på förekomst av föreningar som kan innebära en risk för människors hälsa. Miljökontoret ser inte att detta hindrar att detaljplanen antas, föreningarna behöver dock utredas vidare och åtgärdas innan människor kan tillåtas bo på fastigheten.

Kommentar: Det har tagits markprover på fastigheten vid två tillfällen. Vid det första tillfället visade det att i tre av fem punkter förekom föreningar. Utifrån första undersökningen var den samlade bedömningen att det inte förelåg några oacceptabla akuta eller långsiktiga risker för människors hälsa eller miljön.

Dock konstaterades att undersökningarna var översiktliga och att det statistiska underlaget därmed var begränsat samt att påvisade föreningar ej var avgränsade i plan och profil.

Med anledning av detta genomfördes en kompletterande provtagning i samband med den arkeologiska undersökningen som genomfördes i november 2019. Totalt analyserades 7 samlingsprover från området fördelat på dels uppgrävda högar och dels från schaktbottenprover. Uttagna prover analyserades med avseende på metaller, aromater, alifater, BTEX och PAH.

Samtliga analyser från undersökningen hade halter under det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Det visar att de föreningar som påträffades vid undersökningen 2018 är att betrakta som små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet.

Vad gäller den samlade bilden av riskerna bedöms de som små. En ny beräkning av UCLM95 har genomförts med programmet ProUCL 5.1. Beräkningen visar att den representativa halten för nickel, bly och zink är under de platsspecifika riktvärdena med god marginal.

De föreningar som noterats bedöms vara små lokala avvikelser som inte överensstämmer med den generella bilden av planområdet.

Stadsbyggnadskontoret ser inga skäl till att inte lita på de undersökningar som utförts utan litar på att dessa har utförts på ett korrekt sätt.

Utifrån genomförda undersökningar gör därför Stadsbyggnadskontoret fortfarande bedömningen att planområdet är lämpligt att planlägga för både centrumändamål och bostadsändamål utan att villkora i detaljplan att marken ska saneras först.

Sundsvall Energi AB, elnät

- Området är elektrifierat och anslutning till elnätet är möjligt.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

- Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, Servanet

- Fiber finns i området.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Medelpads Räddningstjänstförbund

- *Brandpost:* Räddningstjänsten förutsätter att den brandposten som finns i dagsläget blir kvar även i framtiden för att täcka behovet av tillgång på släckvatten vid en eventuell insats. Den brandposten är placerad på Rådhusgatan nästan uppe vid korsningen mot Rektorsvägen, men det ser ut som själva Rådhusgatan ligger utanför detaljplaneområdet som kommer ändras, så borde inte innebära någon ändring för brandposten.

Kommentar: Brandposten berörs inte av planförslaget och lämnas intakt.

Företag:

TS Skanova Access AB

- Skanova har flera 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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.
- Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: I det fall någon av Skanovas ledningar behöver flyttas eller skyddas regleras eventuell ersättning i befintligt avtal mellan kommunen och Skanova.

Postnord

- *Placering av postlådor:* Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.
- Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.
- En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Intresseföreningar:

LRF

- *Inga synpunkter.*

Privatpersoner:

- *Inga synpunkter.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Miljökontoret
Kultur & Fritid
Kommunstyrelsekontoret

Detaljplan för

Del av Västermalm 1:1

Centrumändamål och bostäder väster om kv. Trädgårdsmästaren
Västermalm, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

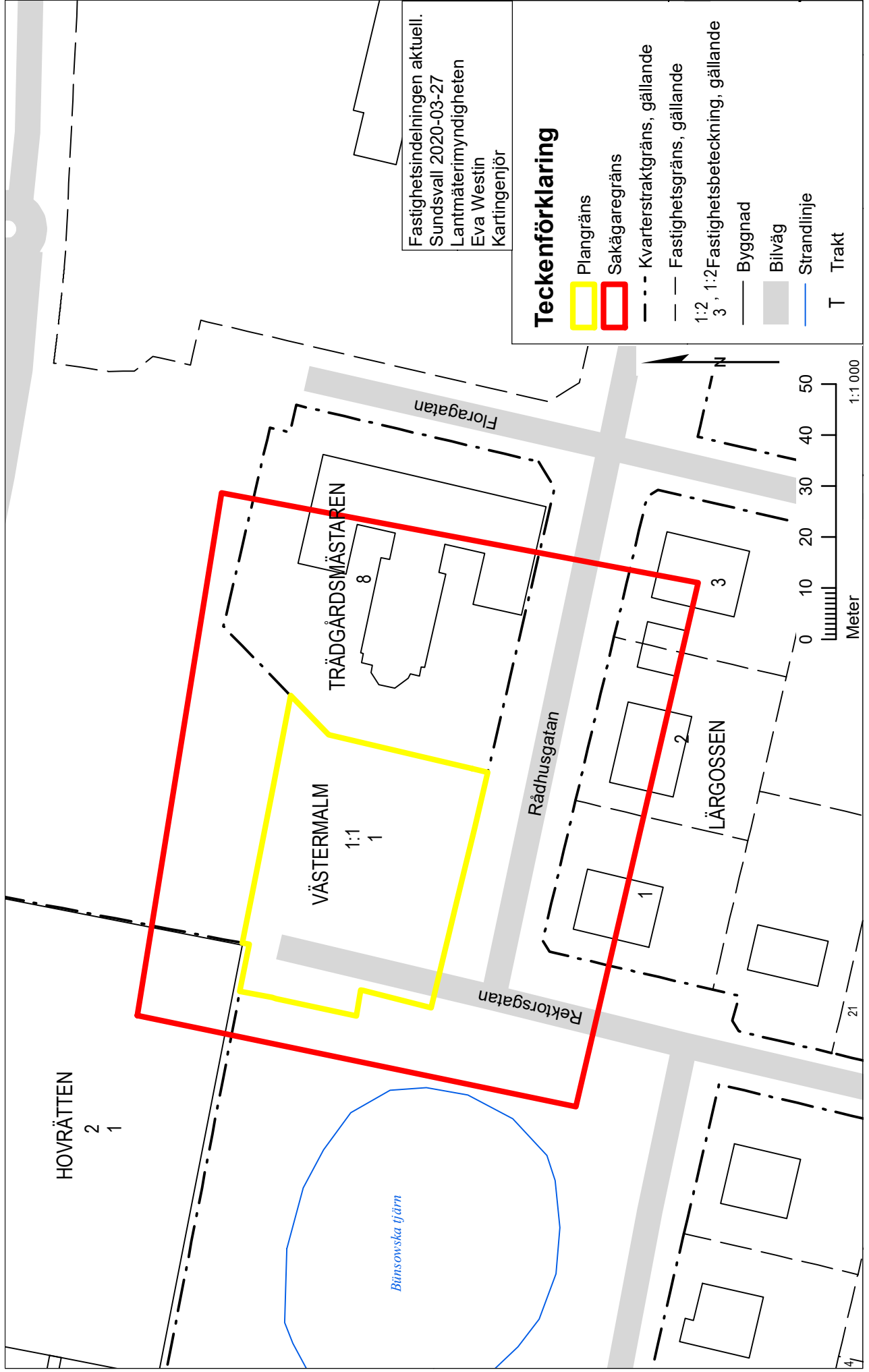
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätsplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND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

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
Mittsverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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



Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2020-03-27
Lantmäterimyndigheten
Eva Westin
Kartingenjör

Teckenförklaring

- Plangräns
- Sakägaregräns
- Kvarterstraktgräns, gällande
- Fastighetsgräns, gällande
- 1:2, 1:2 Fastighetsbeteckning, gällande
3
- Byggnad
- Bilväg
- Strandlinje
- T Trakt



Samråd - detaljplan för del av Västermalm 1:1, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av

- huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser.

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö, Sundsvall (Y8).

Länsstyrelsen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses medföra en påtaglig skada på riksintresset, givet att de intentioner som redogjorts i kulturmiljöanalysen följs. Detta innebär att materialval, volym och placering på tillkommande bebyggelse är viktigt att förhålla sig till.

Strandskydd

Kommunen behöver motivera varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen vill också att kommunen tydliggör varför förslagen bebyggelse inte kan tillgodose utanför strandskyddat område.

Övriga synpunkter

Dagvatten

Det framgår inte av planhandlingarna om hänsyn tagits till takavrinning och dess belastning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa ifall takavrinning har någon betydelse för möjligheten att omhänderta dagvatten i planområdet

Fornlämningar

Planområdet är lokaliserat inom fornlämning Raä Sundsvall 21 som utgörs av äldre stadslager. I dagsläget kan länsstyrelsen inte utesluta att det kan finnas bevarade delar av fornlämningen inom planområdet, varför det sannolikt kan bli aktuellt med en arkeologisk förundersökning enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Förundersökningen kan avgränsa eventuella bevarade delar av fornlämningen samt klargöra om fornlämningen riskerar att ta skada av byggnationen.

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag för detaljplan på del av fastigheten Västermalm 1:1. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumändamål och bostäder samt ändring i gällande detaljplan från parkmark till dagens användning – gatumark.

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

Det här beslutet har fattats av enhetschef Stina Pettersson efter föredragning av planhandläggare Adrian Nordlund. I den slutliga handläggningen har Michael Thörne, samhällsbyggnadsenheten, John Molin, samhällsbyggnadsenheten, Maria Höglund, miljöskydds-enheten och Frida Uebel, miljöskydds-enheten, deltagit.



Granskning - detaljplan för Västermalm 1:1, Sundsvall kommun

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag för detaljplan på del av fastigheten Västermalm 1:1. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumändamål och bostäder. Planförslaget innebär också att den del av Rektorsgatan som ingår i planområdet delvis behöver byggas om.

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

Det här beslutet har fattats av enhetschef Stina Pettersson efter föredragande av planhandläggare Adrian Nordlund.