

§ 217 Detaljplan för verksamhetsområde i Nedre Stockvik - beslut om antagande

(KS-2022-00703-31)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

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

Ärendet

Planen syftar till att tillskapa ny mark för drivmedelsförsäljning, handel (utom livsmedelsbutiker) och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet är beläget strax öster om E4, i höjd med Stockviks industriområde, ca 3,5 km söder om Sundsvalls tätort.

Samråd om detaljplanen har hållits 10 november – 3 december 2023. Granskning av detaljplanen har hållits 3–30 juni 2024.

Inkomna synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Den synpunkt som föranlett ändring av planförslaget rör avståndet till E4, inklusive påfartsramper, med hänsyn till risk för olyckor och Trafikverkets möjlighet till skötsel av vägen.

Beslutsgång

Ordförande Arianne Sundman (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är kommunstyrelsens. Detta blir också kommunfullmäktiges beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Kommunstyrelsens plan- och utvecklingsutskott - 2024-10-15 - § 74
- Protokollsutdrag Kommunstyrelsen - 2024-11-11 - § 238
- Kommunstyrelsekontorets tjänsteskrivelse - KS-2022-00703-31
- beslut om antagande
- Bilaga Plankarta
- Bilaga Planhandling

Kommunfullmäktige 2024-11-25

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Plats

Kommunhuset, kommunfullmäktigesalen

Paragrafer

§§ 204-222

Justeringsdatum

2024-12-02

Datum då anslaget sätts upp

2024-12-02

Datum då anslaget tas ned

2024-12-24

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2024-12-02 till och med 2024-12-23

Förvaringsplats för protokollet

Kommunstyrelsekontoret



Detaljplan för

NEDRE STOCKVIK

Dingersjö 2:189 och del av 2:116

Stockvik, Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 30 april 2024. Reviderad 23 september 2024.

Kontaktperson: Anders Franzén

Telefon: 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd tom. 3 december 2023
- Granskning tom. 30 juni 2024
- Antagen av Kommunfullmäktige 25 november 2024
- Laga kraft 24 december 2024

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- GATA Huvudgata
- NATUR Natur

Kvartersmark

- E Transformatorstation
- G Drivmedelsförsäljning
- H Detaljhandel utom handel med livsmedel
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

bro, Bro

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 8 meter
- h_2 Högsta nockhöjd är 12 meter
- h_3 Högsta nockhöjd är 16 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- p Byggnadsverk ska placeras minst 4 meter från gräns mot allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

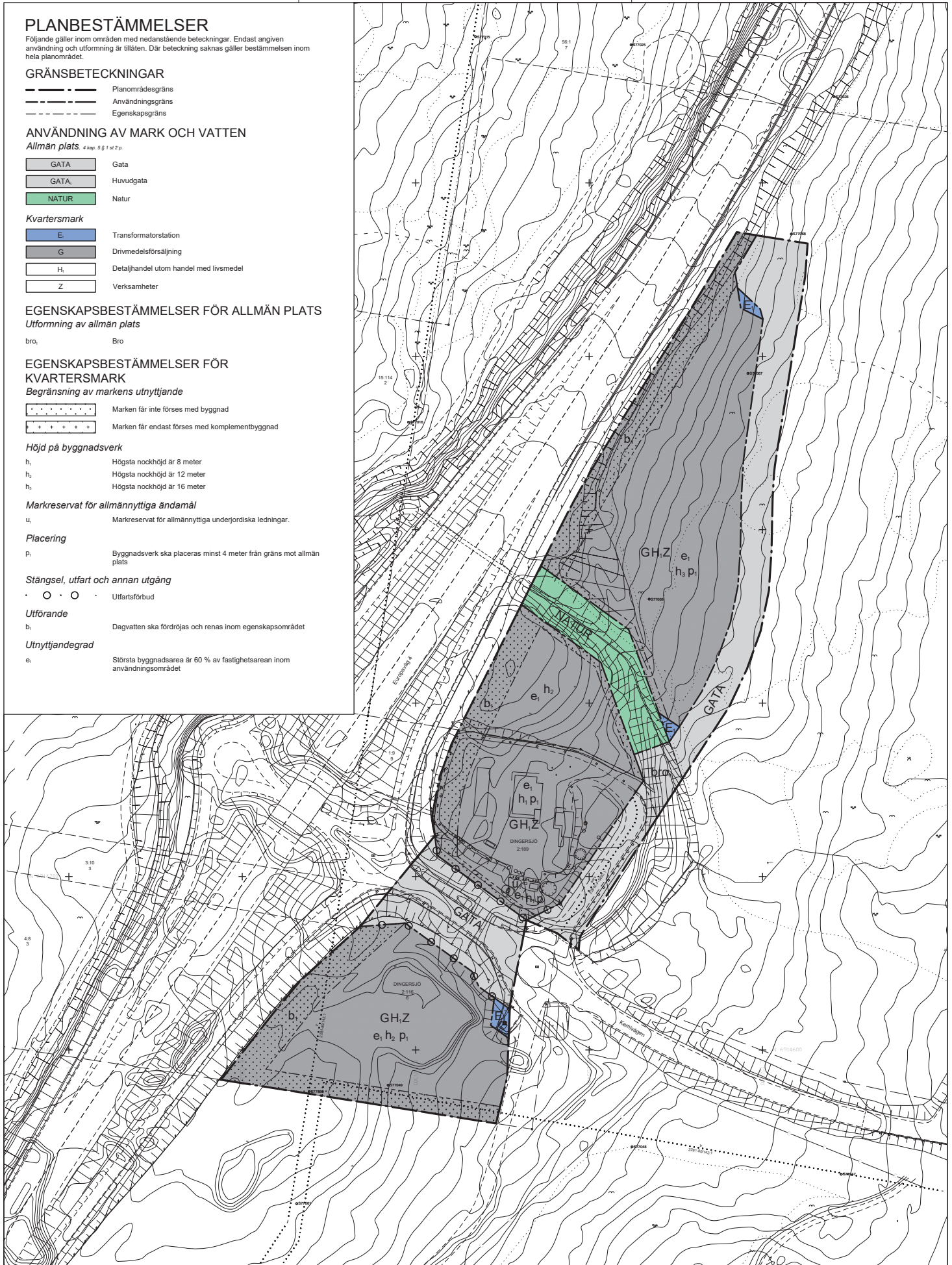
- o Utfartsförbud

Utförande

- b Dagvatten ska fördröjas och renas inom egenskapsområdet

Utnyttjandegrad

- e Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet



Uppgifter om grundkartan
Upprättad genom inmätning/fotografiering
Koordinatsystem: SWEREF99 17 15
Höjdsystem: RH2000
Lantmäterikontoret | Sundsvall 2024-04-17

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Träkgräns
- Kvarterstråk
- Fastighetsgräns
- Rättinghetsgräns
- ROSENBERG Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Staket
- Gata
- Löv- resp barrträd
- Nivåkurvor
- Gatuhöjd

Detaljplan för Nedre Stockvik

Dingersjö 2:189 och del av 2:116

Stockvik, Sundsvalls kommun

Upprättad 2024-04-30

Reviderad 2024-09-23

Olof Lindstrand

Planschef

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

Anders Franzén

Planeringsarkitekt

Beslutsdatum

Godkännande

Antagande

Laga kraft

2024-11-25

2024-12-24

DP-553

2281K-DP-553

PLANBESTÄMMELSER




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

GRÄNSBETECKNINGAR



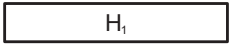

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Gata
	Huvudgata
	Natur

Kvartersmark

	Transformatorstation
	Drivmedelsförsäljning
	Detaljhandel utom handel med livsmedel
	Verksamheter

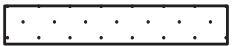
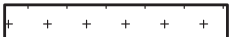
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

bro₁ Bro

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 8 meter
h ₂	Högsta nockhöjd är 12 meter
h ₃	Högsta nockhöjd är 16 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

p₁ Byggnadsverk ska placeras minst 4 meter från gräns mot allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

 Utfartsförbud

Utförande

b₁ Dagvatten ska fördröjas och renas inom egenskapsområdet

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND OCH PLANDATA	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL.....	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	3
OMRÅDET IDAG.....	3
PLANFÖRSLAG	4
GENOMFÖRANDETID.....	4
KVARTERSMARK.....	4
ALLMÄN PLATSMARK.....	4
Huvudmannaskap.....	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	7
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	7
Grundvattenförhållanden.....	7
Markavvattning.....	8
NATUR.....	8
TRAFIK.....	8
RISKER/STÖRNINGAR.....	9
Risk för olyckor.....	9
Radon.....	10
Dagvatten och skyfall.....	10
Buller.....	12
Förorenad mark.....	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN.....	12
Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB.....	12
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB.....	13
Strandskydd 7 kap MB.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
Vatten och avlopp.....	13
Värme.....	14
El.....	14
Avfall.....	14
Elektronisk kommunikation.....	14
PLANERINGSUNDERLAG	14
DETALJPLAN.....	14
PLANPROGRAM.....	14
ÖVERSIKTSPLAN.....	15

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING.....	15
GRÖNYTESTRATEGI	16
BARNKONSEKVENSANALYS	16
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	17
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET.....	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
<i>Tidplan</i>	18
<i>Ansvarsfördelning</i>	18
<i>Avtal</i>	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
<i>Allmänt</i>	18
<i>Fastighetsbildning</i>	18
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	19
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	19
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	20
<i>Nyttillkomna rättigheter inom detaljplanen</i>	20
<i>Nyttillkomna rättigheter utom detaljplanen</i>	20
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	21
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	21
EKONOMISKA FRÅGOR	22
<i>Planekonomi</i>	22
ÖVRIGT	22
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	23
REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING.....	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24

Detaljplan för
Nedre Stockvik
Dingersjö 2:189 och del av 2:116
Stockvik, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att tillskapa ny mark för verksamheter i anslutning till E4 i Stockvik, i enlighet med översiktsplanen. Planområdet inkluderar även en befintlig bensinstation.

BAKGRUND OCH PLANDATA

I samband med planeringen av ny E4 söder om Sundsvall beslutades den 11 mars 2009 (§ 42) att planlägga för en rad ”Hot Spots”, dvs. nya attraktiva lägen för verksamheter och industrier intill den nya E4-vägen. Aktuellt planområde utgör en av dessa ”Hot Spots” som kommunen valt att gå vidare med.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Området är beläget strax öster om E4, i höjd med Stockviks industriområde, ca 3,5 km söder om Sundsvalls tätort.

Planområdet är ca 6 hektar stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Drygt fem hektar av området ligger inom del av Dingersjö 2:116 som ägs av Sundsvalls kommun.

Knappt en hektar av planområdet ligger inom Dingersjö 2:189 som är privatägd.

OMRÅDET IDAG

Området är idag starkt påverkat av E4. I och med bygget av den nya vägen utnyttjades området tillfälligt som arbetsplats och upplag för massor. Svartjärnsbäcken som rinner genom området var under byggtiden kulverterad och fick sedan en ny sträckning genom ett ca 30 m brett dike.

Strax söder om bäcken uppfördes en ny bensinstation efter att nya E4 öppnat. Öster om området finns ett orört parti med skog som delvis är väldigt sankt.

PLANFÖRSLAG

Området föreslås bli exploaterat för verksamheter. Platsen är attraktiv för verksamheter riktade mot trafikantservice för E4. Det inkluderar handel (reglerat som H i plankartan), främst restauranger. Livsmedelsbutiker tillåts inte.

Drivmedelsförsäljning tillåts (reglerat som G i plankartan) som t.ex. bensinstationen som finns på platsen idag.

Platsen är även intressant för t.ex. logistikföretag, bilverkstäder och andra verksamheter (reglerat som Z i plankartan) med en begränsad omgivningspåverkan.

Svartjärnsbäcken som rinner igenom området idag kommer att bevaras i sin nuvarande bäckfåra. Även om den relativt nyligen grävdes om så bedöms den hysa påtagliga naturvärden.

Trafikplatsen vid Stockvik är den första platsen längs E4, räknat söderifrån, som har utsikt mot havet. Därför begränsas nockhöjden för byggnader närmast trafikplatsen, till en höjd som motsvarar befintlig bensinstation, för att bevara utsikten.

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.

KVARTERSMARK

Större delen av planområdet blir kvartersmark för verksamheter. Detta innefattar handel, i första hand tänkt som restauranger, drivmedelsförsäljning och även övriga, icke störande verksamheter.

ALLMÄN PLATSMARK

Gatan genom området liksom Svartjärnsbäcken föreslås bli allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planbestämmelser	Motiv
GATA (allmän platsmark)	För att kunna ta sig till föreslagna tomter inom planområdet anläggs en allmän gata.
GATA ₁ (allmän platsmark)	Kemivägen är en statlig väg. För att tydliggöra att utfartsförbud råder mot denna behöver en bit av den detaljplaneläggas.
NATUR (allmän platsmark)	Svartjärnsbäcken ska bevaras som naturmark.
E ₁ (kvartersmark)	Det finns behov av transformatorstationer inom planområdet. Planen reglerar yta för detta i de lägen som passar.
G (kvartersmark)	I enlighet med planens syfte bedöms drivmedelförsäljning med tillhörande verksamheter som en lämplig markanvändning. Viss livsmedelsförsäljning kan tillåtas ske som en del av denna verksamhet, trots nedanstående om handel.
H (kvartersmark)	I enlighet med planens syfte bedöms handel med tillhörande verksamheter som en lämplig markanvändning. Etablering av livsmedelsbutiker bedöms som olämpligt av säkerhetsskäl, i och med närheten till stora industrianläggningar. Inom begreppet handel ryms även restauranger, trots förbud mot livsmedelsförsäljning.

Z (kvartersmark)	I enlighet med planens syfte bedöms verksamheter som en lämplig markanvändning. Med detta menas industri- och lagerverksamheter som endast har en begränsad påverkan på omgivningen. Till exempel en bilverkstad eller ett logistikföretag.
bro ₁	Svartjärnsbäcken får inte kulverteras, utan en ny gata måste passera på en bro över bäcken.
lmed prickar försedd markl	Marken får inte förses med byggnadsverk då den ligger inom vägområdet för E4, samtidigt som det är en privat fastighet.
lmed kors försedd markl	Marken får endast förses med komplementbyggnader. Området ligger inom säkerhetszonen för Nouryons industrier och stadigvarande vistelse bör undvikas.
p ₁	För att undvika intrång på allmän plats vid bl.a. skötsel av fastigheter får byggnader inte uppföras närmare allmän plats än 4 m.
h ₁ , h ₂ , h ₃	Höjden regleras så att ny bebyggelse inte blockerar utsikten mot havet, från E4. I norra delen av planområdet tillåts en högre bebyggelse då ingen utsikt blockeras där. Tillåten höjd anpassas i stället till landskapsbildens skala och standardmått för lagerbyggnader.
b ₁	För att klara en godtagbar dagvattenhantering enligt dagvattenutredningen behövs en yta på 4420 m ² , fördelat på fyra olika delområden, enligt upprättad dagvattenutredning. Tillgängliga ytor är anpassade för den lösning med växtbäddar som presenteras i dagvattenutredningen. Lösningar som bygger på lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som bäst utifrån Sundsvalls kommuns dagvattenplan.

e ₁	Högsta tillåtna exploateringsgrad är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
[Med ringar försedd linje]	Utfartsförbud råder mot statlig väg.
u ₁	Yta för en ledningsrätt säkerställs i detaljplanen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En bedömning av de geotekniska förhållandena har gjorts utifrån tidigare genomförda geotekniska utredningar i området. Bland annat MUR och PM Stockviks industriområde (Bilagor 6 och 7).

Inom större delen av området för detaljplan Nedre Stockvik överlagras berg av ca 4–8 meter morän med inslag av block. I den västra delen av området – längs med E4 – förekommer berg som överlagras av ca 1–5 meter sandig grusmorän. Längs med Kemivägen i söder finns berg som överlagras av sandmorän med inslag av grus och silt med en moränmäktighet av ca 4–9 meter. I områdets östra del – längs med planerad ny ostkustbana – består marken av berg som överlagras av en ca 5–10 meter mäktig morän med inslag av grus, sand och silt.

Utifrån ovanstående information från MUR och PM samt tidigare utförd geoteknik i direkt anslutning till detaljplan för Nedre Stockvik, och med avseende på markens beskaffenhet inom och i direkt närhet av den nya planen anser Sundsvalls kommun att planändamålet är lämpligt såväl utifrån människors hälsa och säkerhet som ur stabilitetssynpunkt.

Inför markberedning och byggnation ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning utföras.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

Grundvattenytan är mellan 1,2 och 2,9 m under befintlig markyta. De större djupen förekommer i västra delen.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

NATUR

En naturvärdesinventering har utförts, inklusive ett fältbesök i maj 2023. Slutrapport bifogas planhandlingen. Sammanfattningsvis rekommenderas följande åtgärder:

- Ta hänsyn till naturvärdesobjekt 2, 3 och 5 med naturvärdesklass 3 - *påtagligt naturvärde* i planeringen. Dessa objekt är knutna till Svartjärnsbäcken och är känsliga för påverkan på hydrologin.
- Ta viss hänsyn till naturvärdesobjekt 1 och 4 med naturvärdesklass 4 - *visst naturvärde* i planeringen.
- Ta fram en plan för att hantera den invasiva främmande arten blomsterlupin som växer utbrett i områdes södra hälft.
- Området hyser miljöer som kan fungera som livsmiljöer för andra artgrupper såsom fåglar. Eventuellt kan det därför krävas fördjupade artinventeringar i syfte att bedöma påverkan på dessa.

Av de identifierade naturvärdesobjekten är det endast nr 2, del av Svartjärnsbäcken, som ligger inom planområdet. Denna bedöms ha påtagliga naturvärden. I planförslaget planläggs bäckenravinen som natur för att ta hänsyn till naturvärdena. Bäckzonen föreslås bli 20–25 m bred.

Inga fridlysta arter förekommer inom planområdet. Fynd av en fridlyst art har gjorts drygt 70 m väster om norra delen av planområdet.

Blodrot är en signalart som återfinns vid plangränsen för den södra delen av planområdet. Denna plats domineras annars av blomsterlupin. Denna växt omfattas inte av lagstiftning som rör invasiva arter men det rekommenderas ändå att spridning av den hindras i enlighet med Naturvårdsverkets metodkatalog.

TRAFIK

Området nås via en ny lokalgata med gång- och cykelbana. Nya fastigheter förläggs väster om denna gata.

Söder om Kemivägen nås området via en befintlig väg.

Efter att ostkustbanan byggts om så blir det möjligt att ansluta området till gång- och cykelvägnätet. Då blir det också möjligt att nå kollektivtrafiken med närmsta hållplats vid väg 562.

RISKER/STÖRNINGAR

Risk för olyckor

Området ligger i nära anslutning till transportleder för farligt gods (väg och järnväg), drivmedelsstation samt farlig verksamhet. En riskutredning har upprättats som identifierar riskkällorna till:

- Urspåring på Ostkustbanan
- Farligt gods-transporter på Ostkustbanan, E4 och Kemivägen
- Hantering av brandfarlig vätska på drivmedelsstation
- Hantering av farliga ämnen på Nouryons industrier

Av dessa riskkällor bedöms främst risker kopplade till farligt gods-transporter på Ostkustbanan, E4 och Kemivägen, samt ammoniakhantering inom Nouryon Surface Chemistry ha påverkan på planområdet. Övriga riskkällor förväntas ha försumbar påverkan på området på grund av skyddsavstånd.

Riskutredningen rekommenderar följande skyddsavstånd:

- 15 meter till Kemivägen
- 30 meter till E4
- 35 meter till Ostkustbanan, förutsatt att den nya järnvägen går i skärning
- 550 meter till ammoniak-cisternerna inom Nouryon Surface Chemistry

Utredningen föreslår ett antal riskreducerande åtgärder. Då vägområdena för statliga vägarna, krav på säkerhetsavstånd från E4 och skyddsavståndet till ammoniak-cisternerna inom Nouryon Surface Chemistry ska beaktas, innebär det att ytorna längs med E4 och Kemivägen ändå inte kan bebyggas.

Planområdets södra gräns ligger cirka 540 m ifrån ammoniak-cisternerna.

Bedömningen utifrån riskutredningen är att ingen bebyggelse som kan antas medföra en stadigvarande vistelse bör uppföras inom skyddsavståndet.

Detaljplanen reglerar därför att bebyggelse inte får uppföras inom den 10 m breda zonen i södra delen av planområdet som ligger närmare än 550 m från cisternerna.

Med detta skyddsavstånd bedöms planerad exploatering uppfylla Plan- och bygglagens krav på lämplig markanvändning och vägledningen för riskhantering

vid transportleder för farligt gods, upprättad av länsstyrelserna i Gävleborg och Västernorrland.

Utöver vad som anges i riskutredningen så tillåts inte någon livsmedelsförsäljning i området, utöver restauranger och det begränsade utbud som kan bedömas som trafikantservice. Området är inte lämpligt som ett externhandelsområde för lokalbefolkningen, då detta medför ett ökat bilberoende och att större folkmängder bör undvikas med hänsyn till närliggande industrier.

Radon

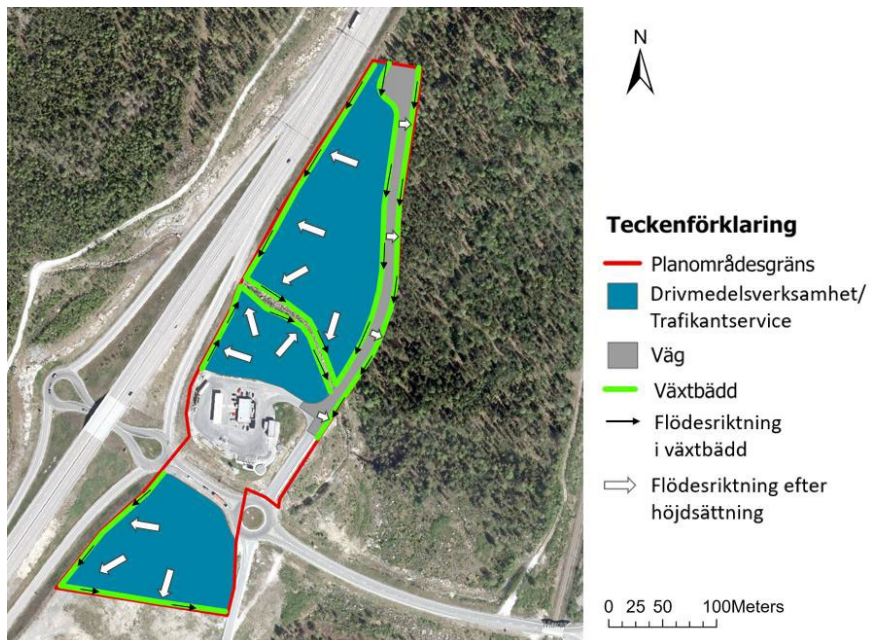
I området har det utförts en översiktlig radonundersökning som inte visade på något annat än lågradonmark. Dock är rekommendationen att det innan byggskedet utförs objektsspecifika radonundersökningar för respektive byggnad för att utreda behov av radonskydd.

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Dagvatten och skyfall

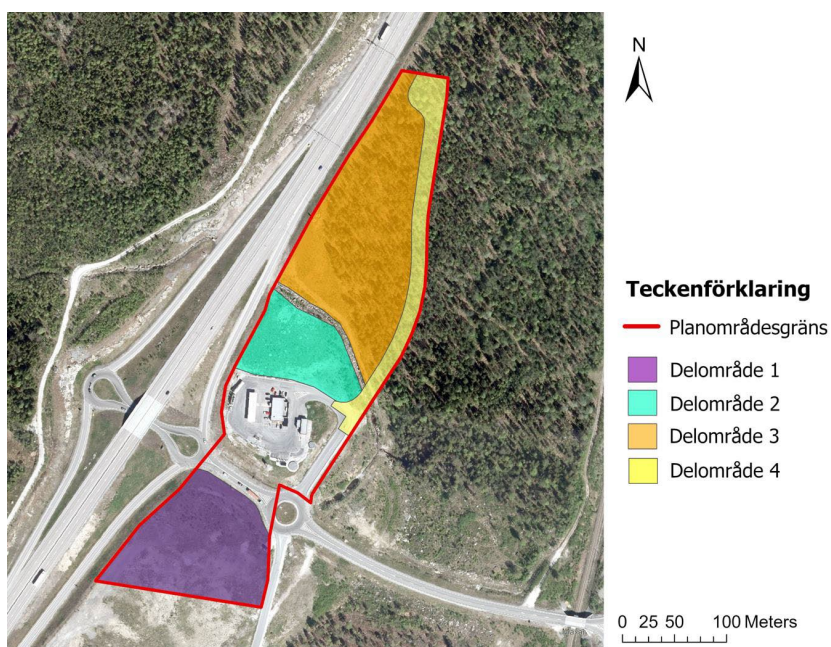
För att klara dagvattenhanteringen föreslås även ytor där lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske. Regleringarna i detaljplanen är anpassade efter det förslag på dagvattenhantering som presenteras i upprättad dagvattenutredning.

Rening och fördröjning av dagvatten föreslås ske via växtbäddar längs med vägkanter, Svartjärnsbäcken och planområdets västra och södra gränser.



Förslag på placering av växtbäddar, från upprättad dagvattenutredning. Bild: Afry

Ytbehovet är totalt 4420 m², fördelat på fyra olika ytor enligt karta och tabell.



Delområden för dagvattenhantering. Bild: Afry

Delområde	Åtgärder	Inflöde* [l/s]	Utflöde** [l/s]	Erfoderlig volym m ³	Tillgänglig volym m ³	Bredd m ²	Yta m ²
1	Växtbädd	320	19	360	1000	4,5	1400
2	Växtbädd	160	13	160	480	3	660
3	Växtbädd	350	58	190	1200	2,5	1700
4	Växtbädd	150	29	81	440	2	660
Totalt		980	119	791	3120		4420

* flödet från framtida 10 årsregn

**flödet från befintligt 10 årsregn

Förslag på åtgärd och behov av volym och ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten per föreslagna delområden. Bild: Afry

Andra möjliga alternativ är tex. infiltrationsdiken med biofilter.

Buller

Då detaljplanens syfte är att planlägga för ny verksamhetsmark har inga beräknade värden för omgivningsbuller tagits fram.

Det är ca 200 m till närmaste bostad, som därmed inte bedöms bli störd av buller från planområdet.

Förorenad mark

Enligt upprättad miljöteknisk markundersökning så överskrids inga riktvärden för metaller, petroleumkolväten eller PAH. Verksamhetsmark bedöms som mindre känslig markanvändning och därmed lämplig.

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

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

E4 precis väster om planområdet och Ostkustbanan är riksintressen för kommunikation. För Ostkustbanan håller en järnvägsplan på att upprättas inför byggandet av dubbelspår mellan Sundsvalls Central och Dingersjö.

Aktuellt planförslag har avgränsats så att det inte ska påverka vare sig riksintressen eller pågående järnvägsplan.

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

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Luft

Det finns inga indikationer på att gränsvärdena för MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN Buller

Det finns inga indikationer på att gränsvärdena för MKN för buller överskrids i området.

MKN Vatten

Påverkade ytvattenförekomster är Vapelbäcken (SE691435-157963) och Svartviksfjärden (SE622000-172300). Ekologisk status är god respektive måttlig. God kemisk status uppnås inte för någon av ytvattenförekomsterna. Framtida mål är att uppnå god ekologisk och kemisk status för båda ytvattenförekomster.

Detaljplanen reglerar att tillräcklig yta finns för nödvändig rening av dagvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära så pass marginella öknings av föroreningar att de inte är mätbara och därmed inte bedöms påverka statusklassningarna för ytvattenförekomsterna.

Strandskydd 7 kap MB

Strandskyddet för Svartjärnsbäcken upphävdes delvis, genom beslut av Länsstyrelsen 2022-11-25. Inom aktuellt planområde upphävdes strandskyddet helt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Aktuellt planområde är omgärdat av stora trafikleder som dessutom är leder för farligt gods. Detaljplanen innebär att hantering av drivmedel kan ske inom området. Det bedöms därmed riskabelt att anlägga dricksvattentäcker inom området. Även förutsättningarna att ordna enskilda avloppsanläggningar för respektive verksamhet inom planområdet bedöms vara begränsade.

Dingersjö 2:189 har kommunalt VA via avtal med huvudmannen för det allmänna VA-nätet. Det bedöms som möjligt att anordna VA trots ovanstående risk, genom en anslutning till det allmänna VA-nätet. Det kan ske antingen via avtal med enskilda fastigheter eller en gemensamhetsanläggning, eller ett utökat verksamhetsområde för allmänt VA.

Det sistnämnda alternativet bedöms som det mest rimliga och långsiktiga, enligt Plan- och bygglagens 2 kap. § 3. Utbyggnad och drift av VA-anläggningen kan då ske på ett ordnat sätt.

Värme

Planområdet kan i dagsläget inte ansluta till det allmänna fjärrvärmenätet.

El

Planområdet kan anslutas till de allmänna el- och optonäten. Nya transformatorstationer kan vid behov förläggas inom de i detaljplanen utpekade områdena för tekniska anläggningar.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Elektronisk kommunikation

Fiberoptiska ledningar finns inom området.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Ingen detaljplan gäller för området idag. Tidigare har det gällt en detaljplan här som reglerade område som skyddsområde gentemot Stockviksverken och som vägreservat för ny E4.

I och med att den nya E4-vägen byggdes upphävdes detaljplanen för området i två omgångar 2009 respektive 2020.

PLANPROGRAM

Ett planprogram upprättades för området och var ute på samråd 2013.

Aktuell planprocess innebär ett omtag som bygger på nya politiska beslut, ny översiktsplan och ett betydligt mindre planområde.

De flesta inkomna yttranden under programsamrådet har ändå tagits hänsyn till.

ÖVERSIKTSPLAN

Aktuellt planområde anges som ”VIF-ä” i gällande översiktsplan (ÖP2040). VIF-ä innebär att gällande markanvändning ska ändras till verksamhets-, industri- och företagsområde.

Nedre Stockvik utpekats specifikt som intressant för tankstationer, trafikantservice, mindre logistikföretag och lättare industrier.

Exploatering av området ökar behovet av en gång- och cykelväg längs Kemivägen.

Specifika riktlinjer enligt ÖP2040 är:

- Hänsyn måste tas till den skyddszon på 500 m från Nouryon och till omgivande bebyggelse.
- Risker från närliggande industrier är relaterad till kemiska risker. Därför är bostäder, svårutrymda verksamheter som dagis, äldreboende, vård samt verksamheter där personer förväntas sova olämpliga.
- Områdena kommer att vara bullerstörda från både E4 och Ostkustbanan.
- Ta hänsyn till bäckar i området. Delar av området omfattas av strandskydd.
- Viktigt att markföroreningar saneras och att dagvatten renas från föroreningar innan det når hav eller vattendrag.
- Ta hänsyn till framtida dubbelspår för järnvägen.
- Risker och skyddsavstånd till E4 och framtida dubbelspårsjärnväg behöver utredas vidare vid planläggning för de delar av området som ligger inom 150 meter från väg och järnväg.
- Viktigt att detaljutformningen av området görs med hänsynstagande till Svartjärnsbäckens funktion för den biologiska mångfalden.

Syftet med utpekandet i ÖP2040 är att kunna erbjuda strategiskt bra lägen för verksamheter vid nya E4 och industrin.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING

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

Planen bedöms ge konsekvenser som kan innebära en risk för påverkan avseende risk för olyckor och dagvattenföroreningar
Dessa frågor hanteras inom ramen för detaljplanearbetet genom en riskutredning respektive projektering av dagvattenhantering.

Utifrån 5 och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

GRÖNYTESTRATEGI

Området är inte utpekad som grönområde i grönytestrategin.

Behov av grönyta uppstår inte eftersom då det inte planeras för bostäder.

Det är dock värdefullt för de som arbetar i området om det finns vistelseyta med planteringar som ger lä och skugga, samt för klimat och biologisk mångfald.

Området omges av kraftiga barriärer vilket gör att det inte är särskilt attraktivt som rekreatjonsområde. Barriärerna gör det också svårt för de som arbetar inom området att ta sig till andra grönytor för rekreation.

BARNKONSEKVENSPANALYS

Barn kommer framför allt vistas i området som besökare till eventuell trafikantservice. Det ska anläggas en gång- och cykelbana där oskyddade trafikanter kan ta sig fram. Innan ombyggnationen av Ostkustbanan går det inte att anlägga någon gång- och cykelkoppling till området.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Planförslaget bedöms innebära en utökad lokaltrafik i området. Oskyddade trafikanter från Bredsand kommer i en större utsträckning ta sig till planområdet. Därför behöver en ny gång- och cykelväg byggas längs med Kemivägen som sedan kan kopplas till det nya gång- och cykelstråket, samt busshållplats, längs med väg 562.

Då denna sträcka i närtid kommer tas i anspråk för ombyggnation av Ostkustbanan är det inte möjligt att anlägga denna gång- och cykelkoppling förrän efter att järnvägen byggts ut.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas enligt ett standardförfarande och beräknas kunna bli antagen sista kvartalet 2024.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Trafikverket är väghållare för huvudgata (GATA₁).

Avtal

Inga avtal är aktuella.

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 bergtrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän plats

Allmän plats utgörs av del av fastigheten Dingersjö 2:116 och avser gatumark (GATA och GATA₁) samt naturmark (NATUR). Dingersjö 2:116 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Kemivägen (GATA₁) är en statlig väg och Trafikverket har vägrätt och väghållaransvar. Inom planområdet ligger Kemivägen redan inom Dingersjö 2:116.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för drivmedelsförsäljning, detaljhandel och verksamheter (GHZ) samt tekniska anläggningar (E), genom avstyckning från Dingersjö 2:116 och Dingersjö 2:189. Fastighetsreglering kan även ske mellan Dingersjö 2:189 och Dingersjö 2:116 för att utöka Dingersjö 2:189.

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.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

- Om flera avstyckningar görs inom område för drivmedelsförsäljning, detaljhandel och verksamheter (GHZ) kan gemensamhetsanläggningar inrättas för dagvattenhantering.

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.

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

Följande officialservitut ska omprövas

1. Servitut för väg till förmån för Dingersjö 2:189 belastande Dingersjö 2:116, akt 2281K-F-5492.

Följande avtalsservitut kan komma att förordnas inom detaljplanen

1. Servitut för elledning till förmån E.ON belastande Dingersjö 2:189, akt D-2020-00351562:1.

Följande avtalsservitut kan förordnas att gälla i anslutning till detaljplanen omprövas

1. Avtalsservitut för väg till förmån för Nolby 7:17 som belastar Dingersjö 2:116.

Följande ledningsrätter kan komma att omprövas och upphävas

1. Ledningsrätt för luftledning till förmån för Granlo 3:173 (E.ON) belastande Dingersjö 2:116, akt 2281K-80/142.
2. Ledningsrätt för underjordisk ledning till förmån för Granlo 3:173 (E.ON) belastande Dingersjö 2:116, akt 2281K-80/142.

Nyttillkomna rättigheter inom detaljplanen

1. Inom u₁ markerat område på fastigheten Dingersjö 2:189 finns möjlighet att anlägga allmännyttig underjordisk elledning genom ledningsrätt.
2. Ledningsrätt för underjordiska ledningar inom allmän platsmark fram till områden för drivmedelsförsäljning, detaljhandel och verksamheter (GHZ) och tekniska anläggningar (E).

Nyttillkomna rättigheter utom detaljplanen

Följande servitut kan tillkomma:

1. anslutning till sydöstra delen av Dingersjö 2:116 kan utfartsservitut på befintlig väg för blivande styckningslott bildas.

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.

Omrövning 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 drivmedelsförsäljning, detaljhandel och verksamheter (GHZ), kan bildas genom avstyckning från Dingersjö 2:116 och Dingersjö 2:189.
2. Mark för tekniska anläggningar (E), kan bildas genom avstyckning från Dingersjö 2:116.
3. Mark för drivmedelsförsäljning, detaljhandel och verksamheter (GHZ), kan genom fastighetsreglering överföras till Dingersjö 2:189 från Dingersjö 2:116.
4. Inom utmarkerat område på fastigheten Dingersjö 2:189 finns möjlighet att anlägga allmännyttig underjordisk elledning genom ledningsrätt.
5. Ledningsrätt kan inrättas för underjordiska ledningar inom allmän platsmark på fastigheten Dingersjö 2:116 fram till områden för drivmedelsförsäljning, detaljhandel och verksamheter (GHZ) och tekniska anläggningar (E).
6. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för dagvattenhantering inom styckningslotterna för drivmedelsförsäljning, detaljhandel och verksamheter (GHZ).
7. Ledningsrätt för luftledning till förmån för Granlo 3:173 (E.ON) belastande Dingersjö 2:116, akt 2281K-80/142 kan omprövas och upphävas.

8. Ledningsrätt för underjordisk ledning till förmån för Granlo 3:173 (E.ON) belastande Dingersjö 2:116, akt 2281K-80/142 kan omprövas och upphävas.
9. Servitut för väg till förmån för Dingersjö 2:189 belastande Dingersjö 2:116, akt 2281K-F-5492 ska upphävas eftersom servitutsområdet blir beläget inom allmän platsmark.
10. Utfartsservitut för blivande styckningslott i det sydöstra planområdet kan komma att bildas på Dingersjö 2:116 utom planområdet, vägen ägs av Nolby 7:17.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen tas av Sundsvalls kommun och bekostas genom försäljning av framtida fastigheter.

ÖVRIGT

- Bilaga 1 – Miljöteknisk markundersökning, Vectura 2013-09-11
- Bilaga 2 – PM Geoteknik, Sweco 2015-02-05
- Bilaga 3 – Markteknisk undersökningsrapport, Sweco 2015-02-05
- Bilaga 4 – Riskbedömning, WSP 2022-11-18
- Bilaga 5 – Miljöbedömning, SBK 2023-02-02
- Bilaga 6 – Möjlig utformning, Förprojektering plan & sektion, AFRY 2023-06-12
- Bilaga 7 – Naturvärdesinventering, Väg & Miljö 2023-10-09
- Bilaga 8 – Dagvattenutredning, AFRY 2024-04-12

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

- Bestämmelser om riskreducerande åtgärder har ersatts med ”prickmark” inom 30 från E4 och 15 m från Kemivägen.
- Planbeskrivningen redogör för slutsatserna påverkade vattenförekomster enligt VISS och angående MKN vatten.
- Geotekniskt PM och Mur befogas planhandlingarna. Planbeskrivningen redogör för de geotekniska förutsättningarna.
- Planbeskrivningen redogör bättre för fridlysta respektive invasiva arter.
- Plangränsen justeras så att den hamnar minst 14,5 m från vägkant på E4 och att befintligt viltstängsel längs med E4, inklusive yta för skötsel, hamnar utanför planområdet. Avståndet till norra påfartsrampen blir minst 10 m.
- En dagvattenutredning bifogas planhandlingarna. Denna ersätter den systemskiss som bifogades planhandlingarna under samrådet. Planbeskrivningen redogör dagvattenhantering och reglering införs i plankartan.
- Planbeskrivningen redogör för den korrekta lydelsen av bestämmelsen Z – verksamhetsområde med begränsad omgivningspåverkan.
- Planbestämmelsen E ändras till att avse transformatorstationer.
- Planbestämmelsen ’H – Detaljhandel’ förtydligas så att det framgår att livsmedel inte tillåts.
- Planbeskrivningen redogör för en bedömning angående behovet av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.
- Natur ändras till gata där det är tänkt att gå en gata över Svartjärnsbäcken.
- Bestämmelse om exploateringsgrad på 60 % av fastighetsarean läggs in i plankartan, utifrån vad som bedöms som en rimlig exploateringsgrad.
- Högsta tillåten totalhöjd ändras till högsta tillåten nockhöjd. För området söder om Kemivägen tillåts 12 m i stället för 8 m.
- Formuleringen för ”prickad” mark ändras så att ’byggnader’ inte får uppföras, snarare än ’byggnadsverk’.
- En placeringsbestämmelse läggs in i plankartan, som reglerar ett avstånd på 4 m mellan bebyggelse och allmän plats.
- I och med att all mark inom planområdet tillhörande Stockvik 5:1 har övergått till Dingersjö 2:116 så ändras planbeskrivning, plankarta och grundkarta samt övriga dokument så att hänvisningar till Stockvik 5:1 utgår.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

- Plangränsen justeras så att den ligger 14,5 m ifrån E4, inklusive påfartsramper.
- Översiktsbilden på första sidan ändras till en mer aktuell.
- Felaktig information om ägare till befintlig VA-ledning, till Dingersjö 2:189, tas bort.
- Mark där komplementbyggnader får uppföras utgår och ersätts med mark där byggnader inte får uppföras alls.
- Planbeskrivningen revideras för att mer utförligt redogöra för riskutredningens bedömning angående närheten till Stockviksverken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Anders Franzén Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Nedre Stockvik
Dingersjö 2:189 och del av 2:116
Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Samrådsredogörelse

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 10 november – 3 december 2023.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter och bolag

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av

- dess påverkan på riksintresset för kommunikationer enligt 3 kap. miljöbalken,
- huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap. miljöbalken
- dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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, PBL).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

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

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet angränsar till väg E4 som är av riksintresse för kommunikationer.

Väg E4 är utpekad som ett funktionellt prioriterat vägnät, har en hög ÅDT och är utpekad som transportled för farligt gods. Därav finns det flera olika samhällsaspekter att väga samman när planläggning nära denna typ av väg görs. Enligt plankartan möjliggörs byggnationer fram till fastighetsgräns. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt med verksamheter så nära som ca 10 m från väkant.

Det råder utökad tillståndspliktig zon för väg E4 om 40 m från vägområdet. Med detta som bakgrund och eftersom exploateringen innebär stadigvarande vistelse

bedömer länsstyrelsen att ingen ny bebyggelse ska förekomma närmre än 30 m från väggkant. Den mark som i plankartan redovisas med utförandebestämmelser behöver därför ersätts med prickmark. Prickmarken ska sträcka sig minst 20 m från planområdesgräns. Detta för att säkerställa att ingen bebyggelse hamnar närmre väg E4 än 30 m.

Kommentar: Detaljplanen ändras enligt önskemål.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivning saknas grundläggande information om berörda vattenförekomsternas statusklassning och vilken MKN som ska uppnås. I planbeskrivningen konstateras endast att detaljplanen reglerar tillräcklig yta för nödvändig rening av dagvatten och att detaljplanen inte bedöms påverka MKN för vatten. Det framgår dock inte hur kommunen kommit fram till den slutsatsen. Den aktuella statusen i vattenförekomsten får inte försämrats i något avseende. Länsstyrelsen anser att planen behöver kompletteras med detta.

Kommentar: Ett PM om dagvatten har tagits fram inför granskningen av detaljplanen. Denna redogör för påverkan på MKN vatten. Ytvattenförekomster som påverkas av detaljplanen är Vapelbäcken och Svartviksfjärden. Påverkan på grund av detaljplanen är så pass marginell att den inte anses mätbar. Planbeskrivningen uppdateras för att redogöra för slutsatserna angående MKN vatten.

Hälsa och säkerhet

Ras, skred eller erosion:

Kommunen bedömer risken för ras bedöms som liten och att marken är lämplig för ändamålet. Det har inte funnits någon markteknisk undersökningsrapport (MUR) eller annat geotekniskt underlag bilagt till detaljplanen. Av den anledningen kan länsstyrelsen inte ta ställning till om undersökningen är tillräcklig för planändamålet och om slutsatserna är rimliga. Planen bör därför kompletteras med en MUR. Länsstyrelsen saknar även bedömning av stabilitet för planerade förhållanden, det vill säga inklusive nybyggnation med mera.

Kommentar: Det finns ett geotekniskt PM med MUR som upprättades 2015. Denna hade tyvärr fallit bort under samrådet men biläggs planhandlingarna inför granskningen. PM:t redovisar ett idag inaktuellt förslag som täcker ett större område, men redovisningen av befintliga förhållanden är oförändrad. Marken består av ett yttligt lager morän och sedan berg.

Utifrån information från tidigare framtagen MUR respektive PM, avseende markens beskaffenhet inom och i direkt närhet till det nu aktuella planområdet, anser Sundsvalls kommun att planen är lämplig såväl utifrån människors hälsa och säkerhet som ur stabilitetssynpunkt.

Det har även tagits fram geotekniska utredningar för E4, Kemivägen och Ostkustbanan, som omgärdar området. Dessa bekräftar ovanstående utredning. Sammantaget bedöms stabiliteten för planområdet och omgivningarna som god.

Inför markberedning och byggnation ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning utföras.

Planbeskrivningen uppdateras med en sammanfattning av geotekniska utredningar och bedömning utifrån de geotekniska förutsättningarna.

Farligt gods:

Som underlag till detaljplanen har kommunen tagit fram en riskbedömning. Där framgår att ett skyddsavstånd på 30 m bör hållas till väg E4. Vidare framgår att det går att hålla ett lägre avstånd om riskreducerande åtgärder vidtas. Utredningen föreslår åtgärder för utrymningsvägar, friskluftsintag, ventilation och att fasader utformas med lägst brandteknisk klass EI 30. I och med detta bedöms avståndet kunna minskas till de minimikrav som Trafikverket har på avstånd från väggkant för 110-vägar, det vill säga 11 meter. Det presenteras inga andra bedömningar i underlaget än att konsulten bedömer att risken *reduceras i tillräcklig omfattning om åtgärder för att begränsa påverkan i händelse av pölbrand, gräsbrand och utsläpp av giftig gas begränsas*. Länsstyrelsens bedömning är att det ur ett riskperspektiv balanserar på gränsen till vad som är lämpligt.

Kommentar: *Detaljplanen kompletteras med att en 30 m bred zon "prickad mark", som inte får bebyggas.*

Övriga synpunkter

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

Naturmiljö

Skyddade arter enligt artskyddsförordning:

Kommunen skriver att inga fridlysta arter förekommer inom planområdet. I naturvärdesinventeringen (2023-10-09) beskrivs fynd av nattviol som är fridlyst enligt § 8 artskyddsförordningen. Länsstyrelsen har inte haft tillgång till en

shapefil från planområdet och eftersom konsulten inte har lagt in sina fynd i artportalen (vilket är krav enligt SIS Standard) så kan länsstyrelsen inte avgöra om fyndet hamnar innanför eller utanför planområdet. Enligt kartan kan fyndet ligga innanför planområdet. Kommunen behöver kontrollera detta. Är fyndet inom planområdet behöver kommunen hantera det enligt artskyddsförordningens krav. Alla Sveriges fåglar är fridlysta. Det har inte gjorts någon fågelinventering som skulle kunna visa vilka arter som finns i området. Avverkningen av skogen behöver utföras utanför häckningstid 1 april – 31 juli för att inte utlösa förbud i artskyddsförordningen. Slutligen skulle kommunen kunna redovisa åtgärder för att begränsa spridning av blomsterlupin.

Kommentar: Nattviolen växer drygt 70 m väster om planområdet. Planbeskrivningen kompletteras.

Detaljplanen styr inte när skogen avverkas, men synpunkten noteras inför exploatering av området. Det är endast en mindre del av norra planområdet som är skogbevuxen i dagsläget.

Blomsterlupinen bör hanteras i enlighet med Naturvårdsverkets rekommendationer, när planområdet exploateras.

Trafik

Trafikverket hävdar vägområdet och säkerhetsavståndet. Ingenting får uppföras inom vägområdet och säkerhetsavståndet. Säkerhetsavståndet är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta och oeftergivliga föremål. Säkerhetsavståndet bestäms av vägens utformning och tillåten hastighet. I detta fall ska säkerhetsavståndet vara minst 11 m från väggkant då hastigheten är 110 km/h.

Detaljplaneförslaget kan medföra att oskyddade trafikanter kan ha behov av att besöka området. Det framgår av planbeskrivningen att en gång- och cykelbana inte går att anlägga innan ombyggnationen av Ostkustbanan. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det finns en gång- och cykelbana till området.

Kommentar: Plangränsen mot E4 flyttas österut så att avståndet mellan detaljplan och väggkant på E4 blir 14,5 m, vilket är vad Trafikverket krävt i ett kompletterande yttrande. För Dingersjö 2:189, där en befintlig bensinstation ligger, kommer plangränsen fortsatt gå längs med fastighetsgränsen för att hela fastigheten ska bli planlagd.

Avståndet här blir som minst 10 m. Det ligger mot en av påfartsramperna där hastigheten i praktiken aldrig uppgår till 110 km/h. Hela ytan som ligger inom 30 m från påfartsrampen blir prickad mark.

Kommunen instämmer om att en GC-väg till området är viktig. I och med att den behöver gå över en järnväg som inte är byggd ännu går det inte att anlägga gc-vägen förrän Ostkustbanan är projekterad och byggd.

Postnord

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

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

Kommentar: *Inga villor, radhus eller flerfamiljshus är aktuella i området.*

Statens Geotekniska Institut

Enligt 2 kap. PBL ska vid planläggning hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap. 4–5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Aktuellt område behandlas under rubrik ”planeringsförutsättningar” där det konstateras att ”Risken för ras bedöms därmed som liten.” I planbeskrivningen kommenteras också att ”Kommunen bedömer att marken är lämplig för ändamålet.” SGI har i granskningen inte haft tillgång till en MUR där utförd geoteknisk undersökning är redovisad och kan därför inte ta ställning till om undersökningens omfattning är tillräcklig för planändamålet, samt om de i stycket ovan återgivna slutsatserna kan bedömas som rimliga. SGI anser att planhandlingarna behöver kompletteras med MUR.

SGI saknar bedömning av stabilitet för planerade förhållanden, det vill säga inklusive nybyggnation m.m. SGI anser att det behöver säkerställas att planen varken påverkar eller påverkas av områden i direkt anslutning till planområdet, vilket gör att även stabilitetsförhållanden utanför planområdet behöver klarläggas. Det framgår inte i det geotekniska underlaget om även stabilitet för kringliggande slänter har bedömts. Vi anser att detta behöver kompletteras i handlingarna.

Kommentar: Se kommentar på Länsstyrelsens yttrande.

Trafikverket

Avstånd mot väg E4

Väg E4 är en europaväg och utpekad som ett funktionellt prioriterat vägnät samt riksintresse med hög ÅDT. Därtill är vägen utpekad transportled för farligt gods. Det är därför flera olika samhällsaspekter att väga samman när planläggning nära denna typ av vägar görs och det är viktigt att göra avvägningar av vad som är lämpligt, likaså vad som inte är lämpligt. Dels ur trafikanternas perspektiv, dels påverkan av denna väg på kringliggande bebyggelse, i synnerhet när det innebär stadigvarande vistelse.

Enligt plankartan möjliggörs byggnationer fram till fastighetsgräns. Trafikverket anser inte att det är lämpligt med verksamheter så nära som cirka 10 m från väggkant. Trafikverket tillåter inga föremål inom vägområdet och säkerhetszonen. Detta för att underhåll obehindrat ska kunna utföras av vägen, viltstängsel samt kringliggande delar som är den del av vägens funktion. Därutöver vill Trafikverket framföra att det råder utökad tillståndspliktig zon för E4an om 40 m från vägområdet. Med detta som bakgrund samt att exploateringen innebär stadigvarande vistelse har Trafikverket i detta fall bedömt att ingen ny bebyggelse ska förekomma närmre väg E4 än 30 m från väggkant. Därför vill vi se att den mark som idag redovisats med utförandebestämmelser (b₁, b₂, b₃, b₄ och b₅) ersätts med prickmark. Prickmarken ska sträcka sig minst 20 m från planområdesgräns. Detta för att säkerställa att ingen bebyggelse hamnar närmre väg E4 än 30 m. Befintlig bebyggelse på grannfastighet Dingersjö 2:189 håller ett avstånd om cirka 35 m från väggkant på väg E4 och vi ser ingen anledning att byggnader ska placeras närmre än detta.

Trafikverket hävdar vägområdet och säkerhetsavståndet. Ingenting får uppföras inom vägområdet och säkerhetsavståndet. Vägområde är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som väg till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om 0,5 m vid åkermark respektive 2 m vid skog. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt. Vägområdet är en förutsättning för att kunna sköta drift- och underhåll av vägen på ett bra sätt då det exempelvis måste finnas plats för ett snöupplag vid sidan om vägen vid snöröjning. Säkerhetsavståndet är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta och oeftergivliga föremål. Säkerhetsavståndet bestäms av

vägens utformning och tillåten hastighet. I detta fall ska säkerhetsavståndet vara minst 11 meter från vägkant då hastigheten är 110 km/h.

***Kommentar:** Se kommentar på Länsstyrelsens yttrande.*

GC-koppling till området

Eftersom befintlig etablering (bensinmacken) och detaljplaneförslaget syfte innebär att oskyddade trafikanter kan ha behov av att besöka området både för inköp/service och som arbetsplats är Trafikverkets åsikt att det behövs en gång- och cykelväg till området. Eftersom Trafikverket inte har några målpunkter på sträckan och det är en detaljplan som kommunen har nytta av anser Trafikverket att kommunen ska finansiera ovan nämnda gång- och cykelväg. Trafikverket anser att finansiering och andra nödvändiga frågor behöver regleras i ett medfinansieringsavtal.

Trafikverket har tidigare meddelat kommunen att en gång- och cykelväg kan samordnas med den bro över ny järnväg som OKB-projektet ska projektera och bygga. Om kommunen vill samordna sitt projekt med järnvägsprojektet behöver Trafikverket få kännedom om det senast i mitten av februari 2024.

***Kommentar:** Kommunen har meddelat att samordning ska ske och frågan om finansiering har lösts.*

Kommunala myndigheter och bolag

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län

När Trafikverkets ombyggnad av väg 562 blir klar våren 2024 kommer linje 120 åter att trafikera väg 562 från Stockvik till Bredsand. Då kan den ombyggda hållplatsen Mäsvägen tas i bruk. Mellan den hållplatsen och planområdet blir gångavståndet drygt 500 meter. Kemivägen som är statlig väg saknar GC-väg. Nuvarande trafikavtal för kollektivtrafiken gäller till december 2027. Inom ramen för detta avtal finns inga planer på att lägga om trafik i Njurunda via Kemivägen. I planhandlingen anges att: ”Efter att ostkustbanan byggts om så blir det möjligt att ansluta området till gång- och cykelvägnätet. Då blir det också möjligt att nå kollektivtrafiken med närmsta hållplats vid väg 562”.

Av Trafikverkets hemsidor för projektet dubbelspår OKB, etapp Dingersjö – Kubikenborg, framgår att byggstart planeras ske 2028 och trafikstart sker 2032. Detaljplanen kan gärna kompletteras med uppgift när i tid det kan finnas

förbättrade gångavslutningar till hållplatser på väg 562 relaterat till projekt dubbelspår OKB.

KTM anser att det redan nu är möjligt att nå hållplatser på väg 562, även om gångavståndet är längre än vad som anses ge god tillgänglighet till kollektivtrafik och det saknas GC-nät. Lämpligheten med fler gående längs Kemivägen med dess nuvarande utformning får värderas av andra. Blir området handelsorienterat kan det förväntas att kunder utan tillgång till bil söker sig till området oavsett. Detaljplanen får med nuvarande utformning betraktas som helt bilorienterad. Såväl anställda som besökare antas resa med bil.

***Kommentar:** Trafikverket kan mycket väl uppdatera sin tidplan. Det blir därför vanskligt att skriva in i tid när det finns förbättrade gånganslutningar då kommunen inte har kontroll över Trafikverkets tidplaner.*

Individ- och arbetsmarknadsnämnden
Har inga invändningar mot detaljplaneförslaget.

***Kommentar:** Noterat.*

Kommunstyrelsekontoret

Översiktsplanering

Planförslaget stämmer väl överens med Översiktsplan Sundsvall 2040.

Hänsyn måste tas till skyddszonen på 500 m från Nouryon till omgivande bebyggelse. Tidig dialog ska föras med industrin vid planläggning. Risker och skyddsavstånd till E4 och framtida dubbelspårsjärnväg behöver utredas vidare vid planläggning för de delar av området som ligger inom 150 m från väg och järnväg. Se även Trafikverkets linjeförändring av Ostkustbanan mellan Sundsvall och Dingersjö.

***Kommentar:** En riskbedömning finns i planhandlingens bilaga 2. Denna tar hänsyn till farligt gods på E4 och Ostkustbanan samt Nouryons industrier. Byggrätten för den sydligaste delen av planområdet begränsas, just därför att det ligger närmare än 500 m från Nouryon.*

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats i dagsläget är "Mässen" som trafikeras av linje 120 med relativt hög turtäthet och på tider som innebär möjligheter för arbetspendling till

och från det planerade verksamhetsområdet. Avståndet till hållplatsen kommer att vara ca 600 m som kortast och ca 900 m som längst. Rekommenderat maximalt avstånd till närmaste hållplats är 400 m för att kollektivtrafiken ska anses vara ett attraktivt val av färdmedel. I detta fall blir avstånden till närmaste hållplats betydligt längre, vilket då talar för att de som kommer att besöka eller arbeta på platsen sannolikt kommer att välja andra färdmedel än buss.

Kommunstyrelsekontoret inser att den aktuella detaljplanen inte kan ändra på dessa förutsättningar eftersom Ostkustbanan gör att passage endast kan ske i en punkt. Om Ostkustbanans plan- eller profilsträckning skulle förändras och skapa möjligheter till passage även på andra platser vill kommunstyrelsekontoret poängtera vikten av att gena stråk till närmaste hållplats så långt som möjligt skapas. Linje 120 kommer sannolikt i framtiden att flyttas från Stockviksvägen/Appelbergsvägen till Kustvägen, vilket gör att avståndet till närmaste hållplats kommer att kunna bli kortare än vad som är fallet med dagens linjesträckning.

Avfall

Inom fastigheterna och/eller byggnaderna ska de utrymmen som krävs för en fungerande sortering av tillämpliga avfallsfraktioner för verksamheterna finnas, samt tillräckligt med utrymme för fungerande logistik för hämtning av de olika fraktionerna. Se gärna Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. De fraktioner som det enligt lagkrav ska finnas lösningar för utsortering av är:

- Matavfall
- Pappersförpackningar
- Plastförpackningar
- Metallförpackningar
- Ofärgade glasförpackningar
- Färgade glasförpackningar
- Restavfall

Vid dimensionering rekommenderas att ta höjd för ytterligare fraktioner som kan tillkomma, som t.ex. returpapper, elektronik, ljuskällor och batterier, grovavfall, återbruk samt textil.

Vatten och avlopp

Enligt samrådshandlingen kommer detta att hanteras innan granskning, så inga synpunkter i dagsläget.

Klimatanpassning

Bebyggelsen ska planeras och konstrueras så att byggnaderna inte riskerar att bli för varma på somrarna, då värmeböljor kommer att vara mycket vanligare i framtiden. Möjligheterna att använda träd för ekosystemtjänster som skuggning och för att suga upp vatten bör övervägas.

Andelen hårdgjord yta på fastigheterna bör också begränsas för att minska riskerna för översvämningar för nedströms liggande infrastruktur och fastigheter.

För att minska klimatpåverkan från ny bebyggelse bör hänsyn tas både i byggprocessen, vid val av byggmaterial och till energiförbrukningen under byggnadens livslängd. Klimatbelastande material som betong och stål bör undvikas till förmån för t.ex. trä som även lagrar kol under byggnadens livslängd. Se även Sundsvalls strategi för ökat träbyggande.

***Kommentar:** Framtagen dagvattenutredning inkluderar förslag på lösningar avseende översvämningar.*

Byggande i trä kan inte regleras i detaljplan utöver fasadmaterial. I sådant fall behöver det vara av estetiska eller kulturhistoriska skäl.

Kultur- och Fritidsförvaltningen

Som det står i planhandlingen så är trafikplatsen Stockvik en bra plats för att se omgivande topografi och landskapsbild. Sundsvalls museum rekommenderar att potentiella utsiktsplatser inom planområdet identifieras och utvecklas.

***Kommentar:** Potentiella utsiktsplatser torde vara väster om E4, utanför aktuellt planområde. Annars är det från själva E4 som utsikten är som bäst. Potentiella utsiktsplatser skulle även kunna vara att något som anordnas av de framtida verksamheterna. Det blir i så fall på privat initiativ. Detaljplanen reglerar byggnadshöjden så att ny bebyggelse inte riskerar att täcka för utsikten.*

Lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra i samrådet.

***Kommentar:** Noterat.*

Medelpads räddningstjänstförbund

Den detaljerade riskbedömningen är på det stora hela väl genomarbetad och har fångat upp många av dom riskerna som räddningstjänsten också kan se. Men räddningstjänsten har följande synpunkter att lämna samt följande fundering kring de dimensionerade scenarierna är följande:

Har man tittat någonting på ett scenario med påkörningsrisken av till exempel en lastbil från E4:an? Vi kan bara utläsa att dom dimensionerande scenarierna är brand och utsläpp av giftig gas. 11 meter från E4:an känns spontant som ett ganska litet avstånd från farligt gods leden om vi har en lastbil lastad med farligt god som kör av vägen, även om man nu skulle utföra de skyddsåtgärder som föreslås. Är det endast 11 meter till byggnaderna bör man kanske fundera på om det ska vara några fysiska skydd i form av mur eller plank mellan E4:an och det tänkta områden också kopplat till risken för påkörning?

Har man tittat någonting på det nya områdets påverkad på omgivningen? Vi kan bara utläsa att man har kollat på omgivande verksamheters påverkad på det tänkta området men inte vilka risker som det tänkta området har på omgivningen samt om det kan vara några begränsningar där på vad som kan vara lämpligt att exploatera på det nya området. Exempelvis om en ny verksamhet som också klassas som Farlig verksamhet eller Sevesoanläggning placeras på det nya området så blir avstånden från denna väldigt korta till intilliggande E4:an om det bara skulle vara 11 meter. Men det kanske enbart är tal om verksamheter som riktas mot trafikantservice för E4:an i området?

Beroende på vilka typer av verksamheter som placeras i området kan det vara bra att ha med sig att det kan vara aktuellt med två infartsvägar till området, exempelvis om det handlar om industriverksamheter där utsläpp av gas eller liknande kan ske behöver man kunna ta sig till området från två olika väderstreck. Men är det enbart tal om verksamheter med trafikantservice för E4:an så är det en annan sak.

Gällande brandposter så finns inga sådana i området idag och det är bra att ha med sig i ett tidigt skede i processen. Antalet brandposter, flöde på dessa brandposter samt placering på dessa bör samrådas med räddningstjänsten, men en grundläggande inställning att ha med sig är att avstånd och flöde på dessa behöver följa de krav som nämns i Svenskt Vattens publikation P114, för att man ska kunna säkerställa tillgången till brandvatten vid en räddningsinsats samt att räddningsinsatsen ska kunna påbörjas inom en godtagbar tid.

***Kommentar:** Avståndet om 11 m till E4 utökas till 14,5 m. Ytan inom 30 m från E4 blir mark där byggnader inte tillåts. Se yttrande och kommentar från Länsstyrelsen och Trafikverket.*

Endast trafikantservice, handel och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan kommer att tillåtas inom planområdet. Sevesoanläggningar är därmed inte tillåtna. Någon speciell utredning kring påverkan på omgivningen utifrån säkerhetsaspekten har inte bedömts behövas.

Brandposter regleras inte i detaljplan men synpunkten tas med i det fortsatta arbetet.

Miljönämnden

Förorenade områden

Påverkan kan finnas från omgivande industrier. Eftersom området även nyttjades tillfälligt som arbetsplats och upplag för massor vid bygget av E4 behöver det undersökas/redovisas om föroreningar kan finnas inom området. Eventuella föroreningar får inte riskera att spridas med dagvatten eller vid hantering av massor vid exploatering.

***Kommentar:** Det finns inga kända föroreningar i området idag. Spridning av föroreningar via dagvatten eller massahantering är inget som kan regleras genom en detaljplan utan det får tas med i det fortsatta arbetet med ett genomförande av detaljplanen.*

Naturvärden och ekosystemtjänster

Bra att en naturvärdesinventering är genomförd och att naturvärden längs bäcken skyddas med en skyddszon och en bro. Skyddszonen bör vara minst 10 meter per sida av bäcken. I och med att området angränsar till befintlig infrastruktur är det viktigt att tänka på att behålla skyddszoner runt området mot befintlig infrastruktur och exploaterad mark för att minska den ytterligare barriärens påverkan.

Blomsterlupin är en invasiv främmande art som ger stora skador på den biologiska mångfalden. Den har fått stor spridning i vår kommun, främst längs vägdkilen. Blomsterlupin är i dagsläget inte med på EU förteckningen men bedöms som problematisk och bör bekämpas utifrån hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken. En

plan för att förhindra risken för spridning av blomster behöver tas fram och hantering av schaktmassor ska inte sprida lupinen vidare.

***Kommentar:** Skyddszonen till bäcken är 10–15 m bred på var sida om bäcken.*

Blomsterlupin hanteras enligt Naturvårdsverkets rekommendation i senare skeden. Det kan inte hanteras i en detaljplan.

Dagvatten och snöhantering

Den information som finns gällande dagvattenhanteringen är otydligt redovisad. Beskrivning av hur dagvattenhanteringen kan utföras på ett sätt som uppfyller strategiska ställningstaganden, riktlinjer m.m. i dagvattenplanen saknas.

Det finns information om att, om dagvattnet kan tas om hand via kommunala anläggningar behöver ca 10 % av markytan vara genomsläpplig. Vilka kommunala anläggningar menas? Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för VA.

Bilaga 4, systemskiss dagvatten, ser ut att redovisa ytor för biofilter utanför planområdet, öster om vägen. I vilket syfte och sammanhang är handlingen framtagen? Område B1 är inte med i planområdet. Yta för biofilter är markerad i buffertzonen till bäcken vilket är direkt olämpligt.

Risken för utsläpp av olja är stor vid transportintensiva verksamheter. Vid verksamheter där risk föreligger för spill och andra utsläpp bör hårdgjorda ytor finnas för att kemikalier, oljor och liknande inte ska infiltrera och riskera att nå grundvattnet. Det ställer krav på val av lämplig lösning för hantering av dagvatten. En dagvattenlösning bör väljas där det finns möjlighet att stänga av flödet vid utsläpp av olja. Det saknas en beskrivning och riskbedömning gällande olja/drivmedelsläckage och infiltration till grundvatten och närliggande bäck.

En dagvattenutredning behöver redovisas där det är beskrivet hur dagvatten kan hanteras i enlighet med riktlinjerna i kommunens dagvattenplan. Det ska framgå hur förorenat dagvatten ska renas och hur det hanteras så att dagvatten inte påverkar Svartjärnsbäcken, som är ett mindre vattendrag som är känsligt för påverkan. Ytor behöver markeras i plankartan för att säkerställa att tillräckliga ytor finns för ett säkert och robust omhändertagande och rening av dagvatten sker inom planområdet.

Lämpliga ytor behöver avsättas i plankartan för hantering av snö för att förebygga transporter av snö, samt för att förebygga att förorenad snö läggs upp på olämplig plats. Exempelvis är det inte lämpligt att snö tippas ut mot buffertzonen till bäcken.

Kommentar: Systemskissen som bilades samrådshandlingarna har bytts ut till ett PM för dagvattenhantering.

Då dagvattenhanteringen inte föreslås bli kommunal så behöver bestämmelsen om 10 % ersättas. En generell bestämmelse om dagvattenhantering införs i stället, men begränsas till att endast gälla på de ytor som blir prickad mark. Andelen prickad mark utökas. 40–50 % av den prickade markens area behöver tas i anspråk för en godtagbar dagvattenhantering.

Verksamheter som hanterar olja ska ha oljeavskiljare. En lösning med hårdgjorda ytor som beskrivs ovan är fördelaktig, men kan inte regleras i detaljplanen annat än ett konstatera att den lösningen är möjlig att genomföras.

En lämplig snöhantering bedöms kunna anordnas lokalt. Det kan inte regleras i plankartan men stora ytor med prickad mark föreslås, där snöhantering kan ske.

Buller

Bestämmelsen Z (kvartersmark) innebär industri- och lagerverksamheter som inte stör omgivningen. Till exempel en bilverkstad eller ett logistikföretag. Miljökontoret vill informera om att den typen av verksamheter inte är tillståndspliktiga enligt miljöbalken, vilket anges i planbeskrivningen. Bullerfrågan kan inte skjutas fram till en prövning av verksamheterna, i och med att de kan vara så kallade u-verksamheter som inte behöver göra en anmälan till tillsynsmyndigheten. Bensinstationer och verkstäder exempelvis kan vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken beroende på vilka mängder kemikalier som hanteras.

Om logistikföretag och liknande verksamheter etableras som medför ökad mängd tunga transporter kan det ge upphov till buller som skulle kunna upplevas som störande vid närmaste bostäder. Även lastning/lossning medför buller. En bullerutredning bör tas fram i detaljplanearbetet.

Miljökontoret vill också informera om att klagomål har inkommit gällande buller från Circle-K vid bostäder vid övre Bredsand.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras så att Z anges som verksamheter med ”begränsad omgivningspåverkan”. Då blir bestämmelsen i enlighet med Boverkets allmänna råd. Inom begreppet Z ryms just sådana verksamheter som inte behöver något speciellt tillstånd enligt miljöbalken. Meningen om att

tillståndsprovning avseende buller behövs, vid etablering av respektive verksamhet, tas bort.

Bensinstationer går under bestämmelsen G, som också föreslås gälla för området.

Har det i dagsläget inkommit ett klagomål så är detta oberoende av detaljplanen. Miljökontoret behöver utföra bullermätningar för att avgöra om det är Circle K som verkligen är bullerkällan och gränsvärdena för buller faktiskt överskrids. Det är mer än 500 m till Övre Bredsand och planområdet ligger på andra sidan E4. Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta läge inte att ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära ökade bullerstörningar för Övre Bredsand.

Sundsvall Elnät
Har inga synpunkter.

Kommentar: Noterat.

Sundsvall Vatten AB

Verksamhetsområde för allmänna vattentjänster

Som detaljplanen är presenterad så omfattar området ett fåtal fastigheter. Sundsvall Vatten anser att det är för få för att utgöra ett större sammanhang. Området uppfyller således inte kraven i 6§ lagen om allmänna vattentjänster för att bilda verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Kommentar: *Detaljplanen kommer möjliggöra för avstyckning av 8-12 fastigheter i området. Beslut är också taget att planlägga för en andra etapp öster om den väg som ingår i aktuell detaljplan.*

ÖP2040 har dessutom identifierat fler utbyggnadsområden i anslutning till det nu aktuella.

Det är knappt 200 m till befintligt verksamhetsområde för allmänt VA, men ca 1 km om man ska följa befintliga ledningsdragningar.

Oavsett om detta bedöms utgöra ett "större sammanhang" eller inte så ska bedömningen i första hand göras med hänsyn till människors hälsa och miljö.

Aktuellt planområde är omgärdat av stora trafikleder som dessutom är leder för farligt gods. I området kan drivmedel komma att hanteras. Det bedöms därmed riskabelt att anlägga dricksvattentäcker inom området.

Gällande spillvatten görs motsvarande bedömning, dvs att enskilda avlopps-lösningar riskerar att bidra till ökad belastning på yt- och grundvatten i förhållande till om planområdet ansluts till det kommunala spillvattennätet.

Det kan konstateras att Dingersjö 2:189 har kommunalt VA via avtal. Servis-ledningar finns framdragna till fastigheten. Därmed bedöms det som möjligt att anordna VA trots ovanstående risk, oavsett om detta sker via avtal, utökat verksamhetsområde för allmänt VA, eller en lösning med gemensamhetsanläggning.

Avtal är inget tvingande och en gemensamhetsanläggning kan vara begränsande i onödan. Därmed bedömer Stadsbyggnadskontoret att ett utökat verksamhetsområde för dricks- och spillvatten är det praktiskt mest rimliga och långsiktiga alternativet.

Planbeskrivningen uppdateras med ovanstående bedömning.

För dagvatten så instämmer Stadsbyggnadskontoret i Sundsvall Vattens bedömning.

Vatten/Spillvatten

Det kan finnas möjlighet att ansluta planområdet till kommunalt vatten och spillvatten i anslutning till Kustvägen. En utredning får visa om möjlighet finns för de verksamheter som ska etableras inom planområdet att ansluta sig via avtal om anslutning utanför verksamhetsområde. Denna utredning betalas av exploatören/exploatörerna.

Verksamheter som ger upphov till annat än normalt hushållspillvatten, ska installera en erforderlig olje-eller fettavskiljare.

***Kommentar:** I och med att Sundsvall vatten i programsamrådet uttryckt att det är möjligt att ansluta planområdet enligt ovan och att det redan finns en vattenledning till Dingersjö 2:189 så har Stadsbyggnadskontoret förutsatt att det är tekniskt möjligt att ansluta.*

Dagvatten

Det framgår av bilaga 4 att det finns goda förutsättningar att hantera dagvattnet på ett för miljön godtagbart sätt genom enskilda anläggningar.

Kompletteringar plankarta

Plankartan behöver kompletteras för att säkerställa att dagvattnet från området hanteras på ett miljömässigt godtagbart sätt.

De ytor som finns redovisade i bilaga 4 behöver ha ett skydd i plankartan, för att säkerställa att de kommer att nyttjas för dagvattenrening. Exempelvis som prickmark, med en kompletterande förklaring i planhandlingen, eller annat skydd som bedöms som lämpligt.

Plankartan behöver även kompletteras med en egenskapsbestämmelse där lov och/eller startbesked villkoras. Lov och/eller startbesked får inte ges innan dagvattenanläggning med motsvarande kapacitet och reningsprestanda som de som redovisas i dagvattenutredningen är färdigställd.

Synpunkter på planhandlingen

I planhandlingen står det att lantmäterikontoret har bedömt att det inte behöver inrättas några gemensamhetsanläggningar. Om varje delyta kommer att vara en fastighet, så kommer varje fastighet att ansvara för fastighetens dagvattenrening. Men om det sker en avstyckning av fastigheter så behöver det bildas gemensamhetsanläggningar för dagvatten.

Reningskravet på dagvatten styrs inte av MKN i Draget, utan av att dagvattnet ska avledas till Svartjärnsbäcken. Enligt planhandlingen bedöms Svartjärnsbäcken ha påtagliga naturvärden.

Enligt Sundsvallskommuns dagvattenplan ska hårt belastade ytor som avleds till bäckar ha långtgående rening, och punktutsläpp till bäckar är inte tillåtna.

Framtagande av dagvattenutredning eller PM dagvatten

Det är inte tillräckligt att redovisa hanteringen av dagvatten enbart i en systemskiss. Det blir omöjligt att uttolka hur anläggningarna har dimensionerats, och vilka förutsättningar och krav som man utgått ifrån vid framtagande av systemskissen. Systemskissen måste kompletteras med en dagvattenutredning eller åtminstone ett PM. Följande punkter ska redovisas i dagvattenutredning eller dagvatten PM, och frågorna besvaras:

- Vald återkomsttid, rinntid och varaktighet samt vald klimatfaktor.
- Varje delytas storlek och avrinningskoefficient före och efter exploatering.
- Flöde från respektive delyta vid dimensionerande regn före exploatering.
- Dimensionerade flöde från respektive delyta vid dimensionerade regn efter exploatering.
- Förslag på reningsmetod och motivering av vald metod.
- Dimensionering av rening för respektive delyta. Hur stor del av det dimensionerade flödet ska också renas?
- Beräknad föroreningsreduktion för relevanta föroreningar i föreslagna anläggningar och beräknade utgående halter.
- Var kommer utsläppen att ske till Bredsandsbäcken?

- Hur ska dagvattnet från gatan och vändplanen renas?

***Kommentar:** En utredning angående dagvattenhantering har tagits fram inför granskningen av detaljplanen. Denna redovisar svaren på ovanstående frågor. Planbeskrivningen uppdateras utifrån utredningen.*

Bredsandsbäcken påverkas inte av planförslaget. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att Sundsvalls Vatten egentligen menar Svartjärnsbäcken och Vapelbäcken.

Servanet

Fiberoptiska ledningar finns inom området. Krävs flytt av ledningar så måste detta ske i god tid. Servanet önskar bli kontaktade så snart som möjligt.

Servanet önskar att vara med i eventuellt projekt och förlägga kanalisation till dom tilltänkta fastigheterna.

***Kommentar:** Noterat.*

Övriga

E.ON

Inom området har E.ON låg- och mellanspänningskablar i säkert läge. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 m från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För E-områdena som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1 - Transformatorstation”.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Lägesbestämning för kablar tas i ett senare skede. Bestämmelsen för E-områdena ändras enligt önskemål.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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.

Kommentar: Noterat.

Övriga justeringar av planhandlingen

- Natur ändras till gata där det är tänkt att gå en gata över Svartjärnsbäcken
- Bestämmelserna b₁ – b₄ tas bort även där de inte ersätts med prickad mark, då riskreducerande åtgärder mot Kemivägen endast behövs inom 15 m från väggkant, men samrådsförslaget hade åtgärderna inom 30 m.
- Bestämmelse om exploateringsgrad på 60 % av fastighetsarean läggs in i plankartan, utifrån vad som bedöms som en rimlig exploateringsgrad.
- Högsta tillåten totalhöjd ändras till högsta tillåten nockhöjd. För området söder om Kemivägen tillåts 12 m i stället för 8 m.
- En placeringsbestämmelse läggs in i plankartan, som reglerar ett avstånd på 4 m mellan bebyggelse och allmän plats.
- I och med att all mark inom planområdet tillhörande Stockvik 5:1 har övergått till Dingersjö 2:116 så ändras planbeskrivning, plankarta och grundkarta samt övriga dokument så att hänvisningar till Stockvik 5:1 utgår.

- Användningen 'H – Detaljhandel' förtydligas så att det framgår att livsmedel inte tillåts.
- Formuleringen för ”prickad” mark ändras så att 'byggnader' inte får uppföras, snarare än 'byggnadsverk'.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Nedre Stockvik
Dingersjö 2:189 och del av 2:116
Stockvik, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 2024-06-03 – 2024-06-30.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som, Riksintressen 3 kap. MB, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap.

Kommunikationer:

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Trafikverket. Sedan samrådet har kommunen reviderat plangräns och den prickade marken efter de avstånd som fördes fram i tidigare skede. Däremot har detta justerats enbart för delar av planen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över avstånden till väg E4 för hela planen för att vägen ska kunna underhållas och funktionen inte påverkas. Länsstyrelsen noterar även att formuleringen av bestämmelsen om prickmark har ändrats från *marken får inte förses med byggnadsverk* i samrådet till att i granskningshandlingen lyda *marken får inte förses med byggnad*. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt med någon form av byggnadsverk inom den prickade marken och anser att plankartan behöver revideras inför antagande.

Kommentar: Plangränsen ändras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Planen ger endast möjlighet till byggnadsverk. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadsverk som utgörs av anläggningar t.ex. parkeringar kan vara lämpliga på den prickade marken. Därför bedöms ordalydelsen "marken får inte förses med byggnad" som lämplig. Eventuella byggnadsverks lämplighet enligt PBL kommer att behöva en ytterligare bygglovsprövning. Länsstyrelsen kommer att höras även i en sådan process.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Sedan samrådet har kommunen kompletterat planbeskrivningen med berörda vattenförekomster. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik:

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från SGI och bedömer att de kompletteringar som efterfrågades i samrådet har genomförts på ett tillfredsställande sätt och har inga ytterligare synpunkter ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att plangräns samt prickmark reviderats baserat på de avstånd Trafikverket fört fram i tidigare skede. Däremot har detta enbart justerats för delar av planen. De avstånd Trafikverket tidigare yttrade sig gäller för hela området. Det vill säga även för området söder om Kemivägen och ska mätas från närmsta del av vägbanekant på väg E4. Påfartsramp och avfartsramp inkluderas i detta. Kommunen hänvisar i sitt svar avseende avstånd mot påfartsramp att hastigheter i praktiken är mycket lägre än angiven hastighetsgräns. Detta kan stämma däremot ligger inte hastighet enbart som en bedömande faktor av vad som är ett lämpligt avstånd från vägen och dess påfartsramp.

Problematiken när kommunen planlägger cirka 10 meter från väggkant är att delar av vägområdet planläggs samt att Trafikverkets viltstängsel hamnar inom planområdet. Trafikverket måste kunna utföra underhåll på bägge sidor om viltstängsel. Därav får ingen byggnation, markändring eller liknande förekomma 14,5 meter från väggkant för att Trafikverket ska kunna underhålla hela vägen och dess funktion inte försämras. Eftersom prickmark möjliggör viss typ av byggnation måste plangräns ändras för hela området och mäta ett avstånd om minst 14,5 meter från väggkant likt norra planområdets del.

Trafikverket baserade sin bedömning under samråd för detaljplan Nedre Stockvik på att den prickmark som placerats ut förses med bestämmelsen ”Marken får inte förses med byggnadsverk”. Denna har nu reviderats från ”byggnadsverk” till ”byggnad”. Trafikverket vill inte se någon form av byggnadsverk inom prickmark. Denna typ av bebyggelse är inte lämplig inom 30 meter från väg E4. Således måste kommunen justera prickmark längs med väg E4 till bestämmelse som inkluderar ”byggnadsverk”.

Slutsats:

- Avstånd mellan plangräns och väg E4 ska vara minst 14,5 meter, för hela planområdet.
- Ändra egenskapsbestämmelse rörande prickmark och ”byggnad” eller ”byggnadsverk”. Från ”Marken får inte förses med byggnad” till ”Marken får inte förses med byggnadsverk”. Likt hur egenskapsbestämmelsen var skriven under samråd. Detta för att inga byggnadsverk skall placeras närmre väg E4 än 30 meter.

Kommentar: Plangränsen ändras i enlighet med Trafikverkets yttrande.

Planen ger endast möjlighet till byggnadsverk. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadsverk som utgörs av anläggningar t.ex. parkeringar kan

vara lämpliga på den prickade marken. Därför bedöms ordalydelsen ”marken får inte förses med byggnad” som lämplig. Eventuella byggnadsverks lämplighet enligt PBL kommer att behöva prövas ytterligare, genom bygglov. Trafikverket kommer att höras även i en sådan process.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunalförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län

När Trafikverkets ombyggnad av väg 562 blir klar hösten 2024 kommer linje 120 åter att trafikera väg 562 från Stockvik till Bredsand. Då kan den ombyggda hållplatsen Mässvägen och Stockvik tas i bruk. Från planområdet till Mässvägen blir gångavståndet drygt 600-700 m och till Stockvik ungefär 800 m. Kemivägen som är statlig väg saknar GC-väg vilket betyder att hållplatserna längs väg 562 inte kan nås på ett trafiksäkert sätt. Nuvarande trafikavtal för kollektivtrafiken gäller till december 2027. Det finns idag inga planer på att lägga om trafik i Njurunda via Kemivägen.

Fotot av planområdet som ligger både på projektets webbsida och i planbeskrivelsen bör uppdateras.

***Kommentar:** Fotot uppdateras.*

Individ- och arbetsmarknadsnämnden

Har inga invändningar mot detaljplanförslaget.

Kommunstyrelsekontoret

Ser det som positivt att planhandlingen innehåller bedömningar av möjligheter att anlägga enskilda vattentäkter samt rening för spill- och dagvatten.

Kommunstyrelsekontoret delar bedömningen att det i området kan finnas risker med att anlägga enskilda dricksvattentäkter och att det därför är motiverat att kommande bebyggelse erbjuds att ansluta sig via avtal till det kommunala dricksvattennätet, så som frågan är löst för fastigheten Dingersjö 2:189. Alternativt, om tillräckligt med mark avstyckas eller planeras för att avstyckas, att området skulle kunna anses ingå i ett större sammanhang och därmed kan sägas omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten.

Spillvattenfrågan torde gå att lösa lokalt i och med att markförhållandena medger att dagvatten, som vanligen förekommer i större mängder än spillvatten, anses kunna infiltreras i marken. Om dricksvatten erbjuds via avtal eller inom verksamhetsområde så bör dock möjligheten att även erbjuda rening av spillvatten via avtal övervägas.

Den verksamhet som planeras innebär relativt stora risker för förorenat dagvatten, varför dagvattenreningsanläggningar så nära källan som möjligt är lämpligt. Dagvattenutredningen föreslår också växtbäddar för rening av dagvatten. De slutliga recipienterna för dagvattnet kommer att vara

Vaplebacken och Svartjärnsbacken, även för större flöden och skyfall. Det är möjligt att avledningsvägar kommer att behöva säkras, även utanför planområdet, så att t.ex. nedströms liggande industriområde inte påverkas.

Kultur- och fritidsnämnden

Har inga synpunkter gällande detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten

Har inga synpunkter gällande detaljplanen.

Miljönämnden

Förorenade områden

Enligt rapporten från markundersökningarna visade analysen att inga halter överskrider riktvärde för MKM i någon av provtagningspunkterna vilket är bra.

Naturvärden

Beträffande invasiva arter vill miljökontoret påtala vikten av försiktighet vid markarbeten för att undvika spridning av invasiva arter. Där invasiva arter förekommer är det viktigt att bekämpning utförs.

Det är viktigt att det finns skyddande vegetation mot Svartjärnsbacken.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har gjorts med utgångspunkt från checklisten som finns beskriven i Dagvatten i detaljplan som är upprättad av Sundsvalls kommun, vilket är bra. Dagvattenutredningen tar upp alla viktiga aspekter och miljönämnden har inga synpunkter kring flödes- och föroreningsberäkningarna i utredningen. Det är även bra att en undersökning görs för att bedöma om mängden utsläpp från planområdet påverkar MKN för vatten enligt Checklista från Länsstyrelsen Stockholm. Vi vill påpeka att det saknas resonemang kring skydd av primär recipient, Svartjärnsbacken, som är mottagare av avrinning från ARO 2 och ARO 4. Svartjärnsbacken är en skogsback klassad som övrigt vattendrag. Små vattendrag med låga flöden är extra känsliga för belastning av förorenande ämnen. Miljönämnden anser att det är viktigt att tänka på att även Svartjärnsbacken inte ska påverkas negativt av belastning från dagvatten.

Föreslagen reningsanläggning med växtbäddar bedömer miljönämnden som bra. Även utformning och placering med höjdsättning av marken bedöms som rimlig. Det anges att växtbäddarnas utlopp ska anslutas till lokalt ledningsnät, men det saknas information om vilket det lokala ledningsnätet är och vart det leder. Det anges att dagvattnet ska ledas in i växtbädden via nedsänkt kantsten eller speciella brunnar. Planområdet förväntas ha verksamheter som industri och parkering där det kan förväntas bli "Hårt belastad yta" enligt riktlinjer för rening av dagvatten i Sundsvalls kommuns dagvattenplan. Därför bör någon form av katastrofskydd, för uppsamling av vatten för att förhindra att olja eller annat miljöfarligt ämne läcker direkt ut i växtbäddarna vid exempelvis olyckor.

I plankartan saknas en del av de ytor som föreslås i dagvattenutredningen för samtliga växtbäddar. Miljönämnden anser att plankartan ska revideras och kompletteras med ytterligare områden angivna som b1 för det förslag som föreslås i dagvattenutredningen för att MKN för vatten inte ska försämrats.

Snöhantering

Plankartan saknar angivet område för uppläggning av snö. Det är viktigt att snö placeras på ytor där smältvatten avrinner mot kantstenar vidare mot växtbäddarna. Det finns annars risk att snö som innehåller grus och även annat miljöfarligt material tippas direkt på växtbäddarna, vilket kan skada dem och försämra funktionen på sikt. Det är därför önskvärt att plankartan kompletteras med yta angivet för snöhantering.

***Kommentar:** Den dagvattenhantering som ska ske för allmän plats ingår i denna, utan att det redovisas i plankartan. Bredden på föreslagen väg inklusive vändplan är tilltagen så att det finns plats för breda diken som kan rymma t.ex. växtbäddar och även fungera som snö-upplag.*

Servanet

Fiberoptiska ledningar finns inom detaljplanen. Ledningen inne på fastighet Dingersjö 2:189 har ett osäkert läge då markägaren själv förlagt ledningen.

Krävs någon form av flytt av ledningar så måste detta ske i god tid då det är tidskrävande att flytta dessa ledningar. Ett önskemål är att vi blir kontaktade så snart som möjligt om ni bedömer att någon ledning behöver flyttas.

Sundsvall Vatten AB

Vatten och spillvattenförsörjning

Utifrån § 6 i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster kan DP-området aldrig bli aktuellt som VA-verksamhetsområde (VO) då det handlar om en verksamhetsetablering utan kontakt med befintligt VO och endast en eller ett fåtal fastigheter. Att området inte har en planmässig koppling till den sammanhållna bebyggelsen i Bredsand förstärks av att områdena skiljs åt av Ostkustbanan och detta förhållande blir ännu tydligare efter Trafikverkets förläggning av nya dubbelspåret intill detaljplaneområdet. Som en del i det förberedande arbetet för dubbelspåret har SVAB påbörjat planeringen inför att befintliga huvudledningar i området ska tas ur drift.

Om planavdelningen bedömer att det är komplicerat att ordna enskild VA-försörjning för planområdet är SVAB/MSVA självklart öppna för att erbjuda anslutning till den allmänna VA-anläggningen, men då reglerat genom avtal på motsvarande sätt som anslutningen av Dingersjö 2:189 reglerats. SVAB/MSVA emottar en nära dialog med planavdelningen kring förutsättningarna för anslutningen, t.ex. när det gäller DP-områdets kapacitetsbehov, det praktiska genomförandet av en anslutning och ev. frågor kring fördelning av uppkomna kostnader.

När det gäller Dingersjö 2:189 står felaktigt i detaljplanen att servisledning är framdragna till fastigheten. Fastighetsägaren har själv svarat för och förlagt anslutningsledningarna från anslutningspunkten vid SVAB:s huvudledningar intill Ostkustbanan.

Dagvattenavledning

Sundsvall Vatten AB tycker det är positivt att det går att lösa dagvattenhanteringen med en lokal lösning i linje med kommunens dagvattenplan.

Övrigt

Fettavskiljare:

Livsmedelsverksamheter behöver i de flesta fall ha avskiljning av fett. Detta innebär för restauranger/storkök att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för detta.

***Kommentar:** Detaljplanen ger möjlighet till att flera fastigheter styckas av i området. Det är en del av ett större område som är utpekad i översiktsplan för verksamheter.*

Stadsbyggnadskontoret avser att skapa ett område som i sig är så pass stort att ett större sammanhang kan tänkas uppstå och att en planmässig koppling till Bredsand kan skapas.

I ett sådant läge skulle krav kunna uppstå på att lösa VA i ett större sammanhang i enlighet med LAV 6 §.

Detaljplanen visar på att det går försörja området med VA på olika sätt. Det är först i samband med försäljning och genomförande av detaljplanen som ett vägval kan göras.

Felaktig information om befintlig ledning ändras enligt synpunkt.

Sakägare

Nouryon

Har en avvikande samlad bild av förslaget till detaljplan.

Utifrån den verksamhet som bedrivs inom Stockviksverken industriområde så vill de säkerställa att korrekt underlag använts vid utformning av möjliga etableringar. Detta gäller särskilt ytan söder om Kemivägen, men också gällande vilken verksamhet som avses etableras norr om Kemivägen.

Därför önskar de ett nytt samråd med Sundsvalls kommun innan detaljplanen fastställs.

Enligt ovan resonemang bestrider Nouryon därför förslaget till detaljplan innan ett samrådsmöte genomförts.

Komplettering 30 augusti: Nouryon hävdar att en etablering är olämplig på ytan söder om Kemivägen, utifrån det riskhanteringsavstånd de behöver, och ber om hänsynstagande till detta vid ett antagande av detaljplanen.

Kommentar: Ett ytterligare samrådsmöte genomfördes mellan Stadsbyggnadskontoret och Nouryon den 30 augusti 2024.

En genomgång av vad planförslaget kan innebära för typ av verksamheter gjordes. Stadsbyggnadskontoret förtydligade på mötet att detaljplanen inte ger möjlighet för någon typ av bostadsform, varken permanent eller temporär. Vidare har också möjlighet till livsmedelsbutiker utgått från föreslagen markanvändning.

Den riskutredning som upprättades inför samrådet rekommenderar ett skyddsavstånd på 550 m mellan ammonkcisternerna inom det övre fabriksområdet och bebyggelse med stadigvarande vistelse.

Planområdets gräns följer befintlig fastighetsgräns som ligger ungefär 540 m från cisternerna. Inom en zon på ytterligare 10 m inom planområdet är det begränsat vilken typ av bebyggelse som kan uppföras.

Plankartan revideras så att hela denna zon blir prickad mark där byggnader inte får uppföras. Byggnadsverk som inte medför någon stadigvarande vistelse kommer att bli möjligt att uppföra.

Planbeskrivningen revideras för att mer utförligt redogöra för bedömningarna utifrån riskutredningen.

Övriga

E.On

Noterar att deras synpunkter är tillgodosedda och har inga ytterligare synpunkter över planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planarkitekt