

§ 108 Detaljplan för del av del Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1, Bostäder i förlängningen av Spånvägen, beslut om antagande

(SBN-2021-00850-62)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Aktuellt ärende avser framtagande av detaljplan för ny bostadsbebyggelse i förlängningen av Spånvägen på Skönsmon i Sundsvall. Här föreslås en småskalig förtätning i form av villor, radhus, kedjehus och/eller parhus.

Under planarbetets gång har detaljplanen ställts ut på samråd och granskning. Sakägare i närområdet har tillsammans med berörda myndigheter med flera getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen. Synpunkter inkom som främst handlade om dagvattenhantering, trafiksäkerhet, behovet av ny gång- och cykelväg samt en upplevd förändring i närmiljön för befintliga boende.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets, detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-09-10 - § 87 Detaljplan för del av del Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1,
- Bostäder i förlängningen av Spånvägen, beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse - SBN-2021-00850-62 - Detaljplan för del av del Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1,
- Bostäder i förlängningen av Spånvägen, beslut om antagande
- Planbeskrivning Spånvägen - inför antagande
- Plankarta Spånvägen inför antagande-A2
- Bilaga 01. PM Geoteknik Spånvägen v2.0

- Bilaga 01.MUR Spånvägen
- Bilaga 02. Behov av Barnkonsekvensanalys
- Bilaga 03. Dagvattenutredning Spånvägen 250411
- Bilaga 04. Hur mycket bullrar vägtrafiken
- Bilaga 05. Markmiljö_kartering av PAH
- Bilaga 06. Grönytestrategi
- Bilaga 07. Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Bilaga 08. Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 250527



Tillkännagivanden enligt speciallagstiftning: Underrättelse om antagande gällande detaljplan för Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1.

Typ av anslag

Tillkännagivanden enligt speciallagstiftning

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2025-09-26

Justeringsdatum

2025-09-26

Datum då anslaget sätts upp

2025-09-26

Datum då anslaget tas ned

2025-10-17

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2025-09-26 till och med 2025-10-17

Ansvarig

Handläggare: Hanna Blomqvist

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Planförslaget med tillhörande underlag inklusive beslut om antagande finns tillgängliga på sundsvallvaxer.se](#) ↗

Information

Detaljplan för del av Skönsmon 4:1 med flera, Bostäder i förlängningen av Spånvägen har antagits av stadsbyggnadsnämnden 2025-09-24, § 108.

Beslutet får överklagas till mark- och miljödomstolen.

Överklagande

Överklaganden ska lämnas skriftligen till stadsbyggnadsnämnden. Sista dag att överklaga är 2025-10-17 enligt 13 kap 1 § 2 och 3 pkt, plan- och bygglagen (2010:900) och 43 och 44 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Ange i överklagandet:

- Vilket beslut du överklagar (ärendets diarienummer eller paragraf som framgår av beslutet)
- Varför du anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring du vill ha
- Ditt namn, postadress och telefonnummer.

Skicka med handlingar eller annat som du tycker stödjer din uppfattning.

Skicka ditt överklagande via e-post till stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se eller per post till:

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Norrmalmsgatan 4
851 85 SUNDSVALL

Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Frågor om ärendet besvaras av

Handläggare: Hanna Blomqvist, telefon [060-191327](tel:060-191327), e-post hanna.blomqvist@sundsvall.se

Överklaga ett beslut

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



Dela sidan



Skriv ut sidan



Planområdet lokalisering och avgränsning markerad i rött.

Detaljplan för
Del av Skönsmon 4:1 med flera
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 9 januari 2025

Kontaktpersoner:
Anna-Karin Ogén, telefon 060-19 13 02

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 2025-02-06
- Granskning t o m 2025-06-25
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2025-09-24
- Laga kraft 2025-10-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND OCH PLANDATA	3
BAKGRUND	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
OMRÅDET IDAG	4
PLANPROCESS	4
PLANFÖRSLAG	5
GENOMFÖRANDETID	5
ALLMÄN PLATSMARK	5
PLANBESTÄMMELSER	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
GEOTEKNISKA FÖRSÄTTNINGAR.....	8
GEOHYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
<i>Grundvattenförhållanden.....</i>	9
<i>Markavvattning.....</i>	9
NATUR	9
<i>Skogsområde</i>	9
<i>Naturmiljö</i>	9
<i>Ekosystemtjänster</i>	10
TRAFIK	11
<i>Trafik och gatustruktur.....</i>	11
<i>Fordonsrörelser Spånvägen</i>	12
<i>Hastighetsdämpning.....</i>	12
<i>Fordonsrörelser Mogatan och korsningen Mogatan/Fridhemsgatan</i>	12
<i>Trafikförsörjning och hållbart resande</i>	13
<i>Utformning av gata.....</i>	14
<i>Parkering och angöring.....</i>	14
RISKER OCH STÖRNINGAR	14
<i>Risk för ras och skred</i>	14
<i>Radon.....</i>	14
<i>Dagvatten.....</i>	14
<i>Buller</i>	15
<i>Historisk beskrivning och föroreningar.....</i>	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN.....	16
BEDÖMNING AV FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER OCH RIKSINTRESSEN	16
<i>Miljökvalitetsnormer 5 kap MB.....</i>	17
<i>MKN Luft.....</i>	17
<i>MKN Buller.....</i>	17
<i>MKN Vatten.....</i>	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
<i>Vatten och avlopp.....</i>	18
<i>Värme.....</i>	18
<i>El</i>	19
PLANERINGSUNDERLAG.....	19

DETALJPLAN	19
ÖVERSIKTSPLAN	20
GRÖNYTESTRATEGI	20
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING	21
BARNKONSEKVENSANALYS	22
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	22
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER.....	22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	23
<i>Tidplan</i>	23
<i>Ansvarsfördelning</i>	23
<i>Avtal</i>	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	24
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera</i>	24
<i>Fastighetskonsekvenser</i>	25
<i>Allmänt</i>	25
<i>Fastighetsbildning</i>	25
<i>Allmän platsmark (kommunalt huvudmannaskap)</i>	25
<i>Kvartersmark</i>	26
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	26
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	26
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	26
<i>Utfart</i>	26
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	26
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	27
EKONOMISKA FRÅGOR.....	27
<i>Planekonomi</i>	27
ÖVRIGT	27
REVIDERING	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	29
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	
GRANSKNINGSUTLÅTANDE	
SÄNDLISTA	
FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta	
BILAGOR	

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida
<http://www.sundsvallvaxer.se/spanvagen>

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

Detaljplan för

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1

Bostäder i förlängningen av Spånvägen

Skönsmon, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en småskalig förtätning i form av villor, radhus, kedjehus och/eller parhus i två våningar, i förlängningen av Spånvägen, Skönsmon, Sundsvalls kommun.

BAKGRUND OCH PLANDATA

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2023, ärende §104, att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja en detaljplan för att skapa förutsättningar för nya bostäder längs Spånvägen. I gällande detaljplan 2281K-S1379 betecknas området som Parkmark. Området är utpekad i Översiktsplan 2040 för mångfunktionell bebyggelse.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet utgörs av fastigheterna Skönsmon 4:1 och delar av Sidsjö 2:1 och är beläget i slutet av Spånvägen, cirka 3 kilometer från centrala Sundsvall. Området omfattar en total yta på cirka 17 400 kvadratmeter varav 14 800 kvadratmeter är byggbart.



Figur 1: Översiktskarta över Sundsvalls tätort och planområdet.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planområdet är beläget inom ett skogsområde i anslutning till villabebyggelse. 400 meter väster om området ligger Grevebäcken. På östra sidan cirka 260 meter bort ligger Stavsättbäcken. Området gränsar till ett elljusspår och söder om det Riksintresseområdet för Naturområde för Södra berget.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1 ägs båda av Sundsvalls kommun.

OMRÅDET IDAG

Spånvägen kännetecknas av sitt strategiska läge i närhet till naturen kring Södra berget och till förskolor, skolor och annan nödvändig samhällsservice. Topografiskt har området en terräng som är typisk för den här delen av Sundsvalls tätort med smala villagator som följer höjdkurvorna och den varierande lutningen upp mot Södra berget.

Den befintliga bebyggelsen längs Spånvägen planerades i slutet av 1980-talet. Villabebyggelsen är förhållandevis låg och har i den norra delen av Spånvägen anpassats till den branta terrängen med suterrängvåningar.

Idag består området av en rad mindre stigar som knyter an området till både närliggande bostadsbebyggelse i norr, Södra bergets naturområde i söder och LV5-området i väster.

Väganlutning för att ta sig till Spånvägen och det aktuella planområdet sker via Mogatan som i sin tur ansluter till Fridhemsgatan. Längs med Mogatan finns det en gång- och cykelväg. Busshållplats för transport med stadstrafik finns närmast vid Fridhemsgatan, cirka 800 meter från planområdet.

PLANPROCESS

Planförslaget bedöms vara av stort allmänt intresse men är samtidigt förenligt med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen hanteras utifrån ett utökat förfarande enligt PBL 5 kap. §7.

Tillämpning av det utökade förfarandet motiveras av att detaljplanen innebär en förändrad markanvändning från allmän platsmark (Parkmark) till bostadsändamål.

PLANFÖRSLAG

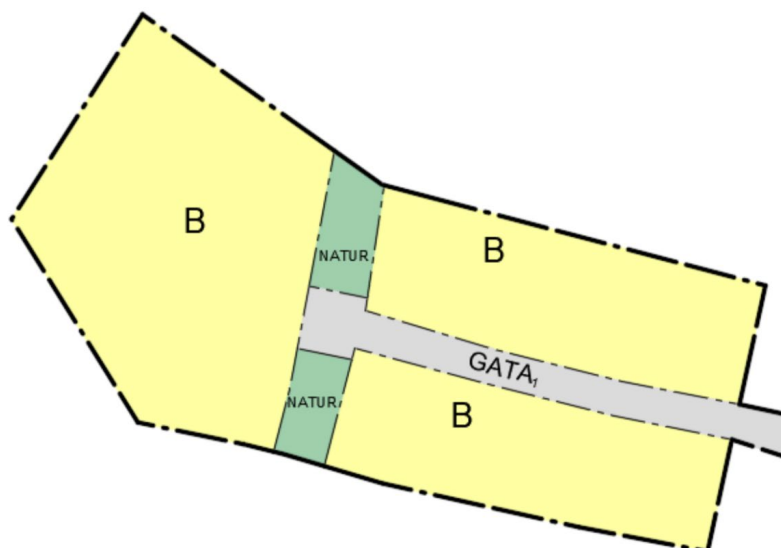
GENOMFÖRANDETID

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

ALLMÄN PLATSMARK

Inom planområdet planeras kommunalt huvudmannaskap med markanvändning ”Gata” och ”Natur”. Markanvändningen ”Gata” säkerställer att området integreras med det kommunala gatunätet och att gatunätet här avslutas i en vändplan som är dimensionerad för de större fordon som samhällsservice av olika slag kräver. Exempelvis sophämningsfordon. Naturmarken säkerställer att det finns yta för att hantera framför allt dagvatten från nederbörd och att passager kan skapas för fortsatt tillgänglighet till elljusspår och stigar som leder vidare ned för bergsslutningen mellan Spånvägen och Brädgatan, men även bort mot Granmodalsgatan i väster. Se vidare beskrivning av dagvattenhantering, vägar och stigar i avsnitten med samma namn nedan.



Figur 2: Detaljplanekartans uppdelning i olika markanvändning för bostäder i gult, gata och natur i grått och grönt.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

KVARTERSMARK

Planförslaget möjliggör friliggande enbostadshus i hela området. Efter vändplanen i väster möjliggörs utöver friliggande enbostadshus även sammanbyggda en- och tvåbostadshus i form av radhus, parhus och kedjehus, se figur 3 ovan.



Figur 3: Illustration som redovisar hur planförslaget kan genomföras med friliggande enbostadshus i öster och sammanbyggda bostadshus i väster.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

	PLANBESTÄMMELSER
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
Natur	Bestämmelsen naturmark skapar förutsättningar för dagvattenhantering och säkerställer passager för det rörliga friluftslivet.
Lokalgata	Bestämmelsen säkerställer att en allmän gata med vändplan ryms inom området.
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
B	Bostadsändamålet syftar till att möjliggöra bostäder i form av friliggande enbostadshus (villor) och sammanbyggda en- och tvåbostadshus (radhus, parhus och kedjehus).
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
f ₁	Bestämmelsen syftar till att förklara att endast enbostadshus tillåts inom egenskapsområdet.
f ₂	Bestämmelsen syftar till att förklara att endast enbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus tillåts inom egenskapsområdet.
h ₁	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en bebyggelse om två våningar. Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd 7,5 meter inom egenskapsområdet.
h ₂	Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 4,5 meter på komplementbyggnad.
p ₁	Bestämmelsen styr placeringen av huvudbyggnader med syftet att dels reglera placeringen i förhållande till gränser, samt säkra avståndet mellan byggnader för att uppnå god brandsäkerhet och minimera risk för problem vid exempelvis snöras och framtida underhåll av byggnaden.
p ₂	Bestämmelsen styr placeringen av komplementbyggnader med syftet att säkra avståndet mellan byggnader för att uppnå god brandsäkerhet och minimera risk för problem vid exempelvis snöras och framtida underhåll av byggnaden.

p3	Bestämmelsen styr placering av byggnad till max 6 meter från allmän plats gata för att byggnader ska placeras enhetligt längs med gatan och sammanbindas med befintlig bebyggelse.
p4	Bestämmelsen styr fri uppställningsyta framför eventuell garageport inom fastigheten.
d	Bestämmelsen styr att tomter inte kan bli mindre än 700 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet nya trafikrörelser på Spånvägen.
e1	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean för friliggande enbostadshus samt tillhörande komplementbyggnader
e2	Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av användningsområdet för sammanbyggda en- och tvåbostadshus samt tillhörande komplementbyggnader. Det motsvarar en möjlig byggrätt på cirka 2 100 kvadratmeter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRSÄTTNINGAR

En geoteknisk undersökning har genomförts för området (PM Geoteknik, Sweco, 2024). Den visar att marken består av ett tunt lager mulljord ovanpå ett lager morän som i sin tur ligger på berg.

Det översta lagret, mulljord, är ungefär 0,1 meter tjockt och täcker området. Under mulljorden finns morän, och under fältundersökningen hittades stenar och block i detta lager.

Undersökningar visar att avståndet ner till berggrunden varierar mellan 0,4 och 3,7 meter. På ett ställe (sondering 24SW03) märktes att marken var mycket blockig och hård redan från cirka 1 meter djup, vilket kan tyda på sprucket berg. När det är möjligt att veta exakt var byggnader ska placeras och vilka laster de kommer att ha bör mer detaljerade beräkningar göras för att säkerställa att marken är stabil och inte sättningsbenägen.

Enligt undersökningen är marken lämplig för de planerade byggnaderna och anläggningarna i detaljplanen. För mer information finns den fullständiga rapporten som bilaga 1.

GEOHYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Grundvattenförhållanden

Grundvattnet bedöms finnas cirka 1 meter under jordytan. Rör har placerats ut under början av mätperioden, men vid undersökning varit tomma. Ytterligare mätning av grundvattennivåer kommer att göras under planarbetets gång då det finns förväntade säsongsvariationer i mängden grundvatten inom området. Se Bilaga 1.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt då planområdet redan idag omgärdas av ett avvattande dike som löper längs med elljusspåret inom den befintliga planens Parkmark.

NATUR

Skogsområde

I förlängningen av den befintliga villagatan Spånvägen finns ett skogsparti som i nuläget främst nyttjas för hundrastning, lek och rekreation. Det finns många markeringar från allmänheten i området. De rekreativa värden som finns på platsen idag kan efter planens genomförande återfinnas längre väster ut inom det skogsområde som breder ut sig där.

Området avgränsas i söder av ett elljusspår som leder runt Södra Bergets fot intill branta bergspartier, och i norr av en bergsbrant ner mot Brädgatans villabebyggelse. Vilt rör sig över hela Södra bergsområdet.

Inom planområdet finns idag ett antal stigar som förgrenar sig mot elljusspåret i norr och LV5-området och Granmodalsgatan i väster. Fortsatt tillgänglighet till elljusspåret möjliggörs genom det natursläpp som utgör buffert mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Stigen som går genom området ersätts med en väg, men parallellt löper elljusspåret som innehåller samma rekreativa värden som stigen idag.

Naturmiljö

Planområdet består huvudsakligen av tallskog med inslag av hällmarkstallskog och äldre tallar. Dessa äldre tallar har identifierats och registrerats i plankartan för att möjliggöra att de kan bevaras vid exploatering. Naturtypens karaktär dominerad av tallskog och i någon mån hällmark innebär att förekomst av fridlysta arter enligt artskyddsförordningen bedöms som låg.

I den del av området där marken är fuktigare och består av blandskog med al och andra lövträd, tas hänsyn till den befintliga vegetationen genom en bibehållen markanvändning - ”Park” och att den ursprungliga detaljplanen bibehålls. Syftet med detta är att bibehålla den känsliga miljön där vatten periodvis kan samlas och samtidigt nyttja området för naturlig rening av

dagvatten. Bevarandet av denna lågpunkt stärker områdets ekosystemtjänster genom att upprätthålla vattenbalansen med relativt fuktig mark och gynna den lokala biologiska mångfalden.

Den grönstruktur som finns i området bibehålls dels genom att ett respektavstånd bibehålls mellan ny bebyggelse och elljusspår och att två natursläpp planeras genom planområdet.



Figur 4: Kartbild som illustrerar stigar och rörelseriktningar som är möjliga i framtiden. Kartbilden visar även de äldre tallar som finns i området.

Ekosystemtjänster

Enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL) ska mark- och vattenområden användas för ändamål som är de är bäst lämpade utifrån deras beskaffenhet och allmänna intressen. Detta inkluderar beaktande av ekologiska, sociala och kulturella värden för att främja hållbar utveckling. Ekosystemtjänster delas upp i reglerande, kulturella och stödjande tjänster. Detaljplanen möjliggör nyttjande av ekosystemtjänster genom reglering av markanvändning och egenskaper som placering, utformning och omfattning. En ESTER-analys har gjorts för området som visar de olika ekosystemtjänster som planförslaget möjliggör i området (ESTER, Förlängningen av Spånvägen, Bilaga 2).

- 1. Reglerande tjänster:** Genom att begränsa byggnadsvolymer och styra placeringen av byggnader möjliggörs ytor för träd och växtlighet. Lågpunkter bevaras som parkmark, vilket möjliggör naturlig infiltration och rening av dagvatten.

2. **Kulturella tjänster:** Detaljplanen möjliggör grönområden och natursläpp mellan byggnader, vilket främjar rekreation och skapar en attraktiv, naturlig miljö.
3. **Stödjande tjänster:** Planen bevarar sammanhängande grönstrukturer och skapar utrymme för biologisk mångfald och pollinerande insekter nära viktiga naturområden som elljusspår.

TRAFIK

Trafik och gatustruktur

Spånvägen är en återvändsgata med en bredd på cirka 7,5 meter och kantas av 16 enbostadshus. Gatans raka och breda utformning, tillsammans med uppvuxna buskar vid utfarter och utformningen av dessa, skapar begränsade siktförhållanden. Förutom fordonshastighet är trafiksäkerheten även beroende av förarens möjlighet att väja för hinder såsom lekande barn, gångtrafikanter och cyklister. Begränsade siktförhållanden vid utfarter innebär en förhöjd risk för olyckor vid backning från fastigheterna.

Hastigheten på Spånvägen är begränsad till 30 km/h. Den breda och raka utformningen av vägen kan dock bidra till att fordon kör i högre hastigheter, vilket kan ha en negativ inverkan på trafiksäkerheten. Generellt tenderar trafikanter att köra snabbare på genomfartsgator, medan de sänker hastigheten i sitt närområde. Eftersom Spånvägen inte är en genomfartsgata förväntas hastigheten ändå hållas inom gränsen.

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås begränsning av växtlighet vid utfarter. Buskage och annan växtlighet vid utfarter bör beskäras för att förbättra sikten. Detta är en åtgärd som inte regleras av detaljplanen, men omfattas av lag (1998:814) om gatuhållning och skyltning och därmed Sundsvalls kommuns föreskrifter om gångbanerens hållning (2004-12-20 § 352).

Förbättrade siktförhållanden minskar risken för olyckor och bidrar till en tryggare miljö för både bilister och oskyddade trafikanter.

Fordonsrörelser Spånvägen

Med stöd av Trafikverkets trafikstringsverktyg har uppskattningen nedan tagits fram. Tabellen nedan visar antalet fordonrörelser per årsmedeldygn vid olika nivåer av exploatering:

Scenario	Befintliga villor	Max utbyggnad 16 radhus, 8 villor och 16 befintliga villor	Mindre utbyggnad 14 villor 16 befintliga villor
Fordonsrörelser	76	190	141
Inklusive nyttotrafik	83,6	209	155

Figur 5: Tabellen visar att planen kan genomföras med olika utformning, som genererar trafikrörelser.

I detaljplanen begränsas möjlig byggrätt för att säkerställa att ökningen av antalet fordonrörelser hålls på en nivå som beskrivs ovan figur 5.

Hastighetsdämpning

Kommunen bedömer att hastighetsbegränsning till 30km/h och begränsning av antalet bostäder som tillkommer är goda förutsättningar för en trygg trafikmiljö. Om det skulle uppstå överträdelser av begränsningen till 30 km/h i ett utbyggt område bedömer kommunen att den fastighetsägare (dvs kommunen, eftersom det är en kommunal gata) som ansvarar för vägen bör göra en hastighetsmätning och vidta lämpliga åtgärder på vägen. Det finns ett antal olika metoder för att dämpa hastighet på vägar med hjälp av fysiska åtgärder, tex gupp och avsmalningar av gatan.

Fordonsrörelser Mogatan och korsningen Mogatan/Fridhemsgatan

Mogatan är en genomfartsgata med lutning på 15 %. Stadsbyggnadskontoret bedömer att Mogatan klarar dagens och ökad trafik rent kapacitetsmässigt, även vid en dubblering av trafiken. Vinterväglag kan påverka både kapacitet och säkerhet.

I dagsläget halkbekämpar och snöröjer kommunen endast vägbanan och inte gångbanan.

I Sundsvalls kommuns föreskrifter för gångbanerenshållning åläggs fastighetsinnehavare att sanda eller vidta annan åtgärd som motverkar halka inom gångbaneutrymmen utanför fastigheten om det behövs för gångtrafiken. (2004-12-20 § 352).

Observationer har gjorts för att dra slutsatser kring belastning vid ökad trafik i Mogatans backe. Sannolikheten att mötas i backen vid dagens trafik är cirka två minuter per timme under maxtimmen, och vid fördubblad trafik ökar detta

till åtta minuter per timme. Backens kapacitet bedöms som tillräcklig för att hantera en dubbling av trafikmängden.

Vid platsbesök noterades 46 fordon in och 31 fordon ut från Mogatan under maxtimmen, utan köbildning. Ett extremfall med 30 nya fordonsrörelser per timme bedöms inte påverka kapaciteten i korsningen Mogatan/Fridhemsgatan.

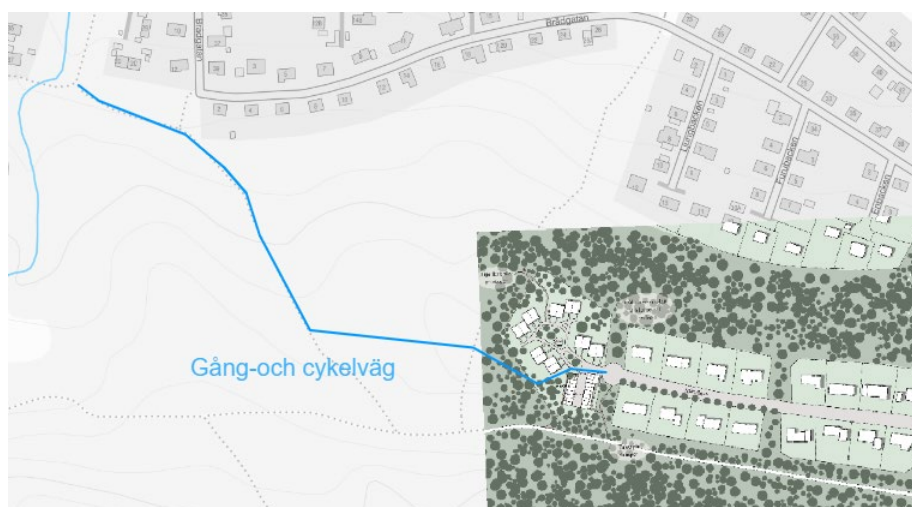
Korsningen Mogatan/Fridhemsgatan bedöms hantera ett ökat trafikflöde på ytterligare 10–20 fordon per timme. Inga kapacitetsproblem förväntas uppstå med dagens utformning.

Trafikförsörjning och hållbart resande

Den närmaste busshållplatsen ligger cirka 700 meter från planområdet, vilket överskrider riktlinjen i strategin för hållbart resande, där ny bebyggelse rekommenderas att etableras inom 400 meter från kollektivtrafik. I översiktsplanen framhålls att bostadsetablering i området kräver en översyn av trafikförsörjningen med fokus på hållbart resande och att tillgängligheten från Brädgatan i norr till elljusspåret söder om planområdet bibehållas.

I trafikstrategin identifieras sträckan LV5-Hillstamon och Spånvägen – Brädgatan som ett potentiellt nya gång-och cykelstråk, vilket kan stärka hållbara transportmöjligheter i området.

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras en gång-och cykelväg som förbinder förlängningen av Spånvägen med Brädgatan genom en ny gång-och cykelväg. Detta för att förbättra kopplingarna för gång- och cykeltrafik mot stadskärnan och för att främja hållbart resande. Den nya vägen möjliggörs genom att ett avtalservitut för en gång-och cykelväg upprättas vid försäljning av kvartersmarken längst i väster, läs mer under rubriken *Genomförandefrågor* och *Avtal*.



Figur 6 Bild som visar läget för planerad gång-och cykelväg.

Utformning av gata

För att säkerställa att gatan kan leda dagvatten till de båda natursläppen i området så kommer höjdsättning och utformning av renande diken att utredas. Gatuområdet är i plankartan 10 meter brett för att fördröjande diken med rening och infiltration ska kunna ske.

Parkering och angöring

Angöring till planområdet sker via Spånvägen som är en kommunal väg. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmarken enligt Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm. Framtida exploitörer ska i samband med bygglov redovisa parkeringslösningar för både bil och cykel i enlighet med gällande normer och krav.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Risk för ras och skred

Vid grundläggning av hus, ledningar, vägar och parkering inom området är risken för stabilitetsbrott låg. Södra bergets skogsområde angränsar planområdet i söder. Analys av höjddata av närliggande bergsparti visar en generell terränglutning ner mot planområdet som underskrider 18 grader, d.v.s 33% eller 1:3. Området är beväxt av markvegetation och träd. Med anledning av detta anses risken för ras och/eller blocknedfall från detta område ner till aktuell detaljplan vara väldigt låg. (Bilaga 1 - PM Geoteknik Detaljplan Spånvägen 2.0)

Radon

Radonsäkert byggande rekommenderas enligt Boverkets byggregler. Eftersom mätning inte kunde genomföras på grund av tunt jordtäckte, bedömer kommunen att radonmätning bör utföras när bergöverytan är framschaktad. För att säkerställa att gällande riktvärden uppnås rekommenderas dessutom att kompletterande mätning görs i varje byggnad efter inflyttning.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Sweco, 2024, bilaga 3) och följer Sundsvalls kommuns dagvattenplan (2020-06-23). Utredningen utgår från ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,3 och visar att området har goda förutsättningar att hantera dagvatten efter exploatering, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs.

Dagvatten hanteras i huvudsak genom öppna, ytnära system. Lokalgatan förses med gräsklädda diken på båda sidor: det norra tar upp vatten från körbanan och det södra från tomtmark. Diken kopplas samman till ett öppet stråk genom

naturmark som avslutas med en fördröjningsvolym om cirka 32 m³. För större flöden vid skyfall används grönstråket som temporärt översvänningsutrymme.

På kvartersmark föreslås lokalt omhändertagande (LOD) genom växtbäddar vid hårdgjorda ytor, anpassat till platsens jorddjup och närhet till berg. Dagvattenlösningen har utformats i dialog med MittSverige Vatten och Avfall och bedöms vara tekniskt genomförbar utifrån områdets topografi, jordartsförhållanden och hydrauliska förutsättningar.

Sammantaget bedöms dagvattenlösningen vara hållbar och kapabel att hantera både vardaglig nederbörd och extrema väderhändelser, i enlighet med dagvattenutredningen och kommunens styrdokument.

Buller

Tillkommande trafik vid detaljplanens genomförande bedöms understiga gränsvärden för buller vid bostadshus. Den främsta bullerkällan i området kommer från trafik från och till Spånvägen.

Södra bergets skidanläggning, som är belägen i sydöstlig riktning från planområdet, bedöms inte ge upphov till omgivningsbuller av sådan omfattning att särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas inom detaljplanen. Bedömningen grundar sig på topografiska förhållanden samt avståndet mellan anläggningen och den planerade bebyggelsen. I ett närliggande planärende har bullerpåverkan från skidanläggningens verksamhet analyserats, och där framkom inga överskridanden av gällande riktvärden för buller. Även om resultatet från det ärendet inte direkt tillämpas här – då det utgör en icke-offentlig handling ägd av annan aktör – ger det en viss indikation på att verksamheten inte medför någon påtaglig bullerpåverkan på det aktuella planområdet.

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik, men denna bedöms vara måttlig och utan nämnvärd påverkan på bullernivåerna. Trafikökningen innebär cirka 125 ytterligare fordonsrörelser per dygn vid ett fullt utbyggt område. Genom att avläsa trafikmängd (antal fordon per dygn), skyltad hastighet (km/h) och avstånd mellan väg och mottagare kan slutsatsen dras trafikbullret understiger riktvärden för buller (Hur mycket bullrar vägtrafiken, Bilaga 4)

Scenario	Befintliga villor	Max utbyggnad	Mindre utbyggnad
Fordonsrörelser/dygn	76	190	141
Inklusive nyttotrafik	83,6	209	155
		16 st radhus, 8 st villor samt 16 st befintliga villor	14 tillkommande villor 16 befintliga villor

Figur 7: Tabell som visar antal fordonsrörelser vid olika utbyggnadsalternativ.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Historisk beskrivning och föroreningar

Kommunen gör bedömningen att marken inte har varit ianspråktagen tidigare och att ingen påverkan därför kan ha gjorts inom området. Provtagningar har gjorts i området, se figur 8, för att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

Analyserade jordprover visar uppmätta värden av OXY-PAH och PAH som understiger kriterier för känslig markanvändning vilket innebär att marken bedöms som lämplig för bostäder. (Kartering av diffust nedfall, i naturlig mark, med PAH, Sundsvalls kommun, 2013-09-13, Vectura, Bilaga 5).



Figur 8: Bilden visar var provtagningar har gjorts vid kartering av diffust nedfall av PAH.

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

Bedömning av förenlighet med miljöbalkens hushållningsbestämmelser och riksintressen

De grundläggande hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken (MB) syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det ändamål de lämpar sig bäst för, med hänsyn till områdenas beskaffenhet, läge och behov. Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap. MB.

Enligt 4 kap. MB har riksdagen fastställt vissa områden i landet som riksintressen på grund av deras särskilda natur- och kulturvärden. Planområdet

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

angränsar i söder till riksintresseområdet för friluftsliv, FY 26 Sundsvalls södra bergsområden, där elljusspåret sträcker sig i öst-västlig riktning.

Huvudkriterierna i riksintresset är att det är ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer, område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser samt ett område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Planförslaget som befinner sig utanför riksintresset har utformats med hänsyn till huvudkriterierna i riksintresset och bedöms inte ha någon negativ påverkan. Följande avvägningar har gjorts:

- Exploateringsgraden hålls låg med flera natursläpp för att möjliggöra tillgänglighet för det rörliga friluftslivet
- Bebyggelsen hålls låg för att säkerställa att planområdet inte blir visuellt framträdande från riksintresseområdet.
- Elljusspåret bevaras intakt, vilket säkrar fortsatt tillgång till området för friluftaktiviteter.
- Natursläpp och grönstruktur stärker tillgängligheten till friluftsområdet och bidrar till berikande upplevelser av natur- och kulturmiljön.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att riksintressets värden skyddas, och möjligheten till rekreation och friluftsliv bevaras.

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

Ingen mätning av luftkvalité har gjorts inom planområdet då genomförandet av planen inte bedöms ha någon påverkan på luftkvalitén.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna 2 kap Miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

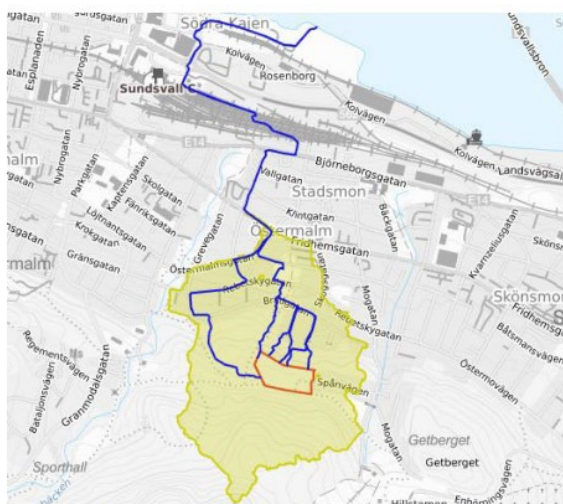
MKN Vatten

Ytvattenrecipienten för planområdet är Sundsvallsfjärden, som idag har problem med vattenkvaliteten:

Ekologisk status: Detta handlar om hur väl ekosystemet fungerar i vattnet (exempelvis växt- och djurliv). Enligt VISS (VattenInformationsSystem Sverige) har Sundsvallsfjärden för perioden 2021–2027 bedömts ha måttlig ekologisk status. Målet är att denna status ska bibehållas fram till år 2039. (Beslut december 2021).

Kemisk status: Detta avser förekomsten av skadliga ämnen, som tungmetaller och miljögifter. Sundsvallsfjärden når idag ej god kemisk status på grund av dessa föroreningar. Målet är att uppnå god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

I dagvattenutredning, PM-Dagvatten Spånvägen, 2024, bilaga 3, bedömts den planerade markanvändningen inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för vattnet i Sundsvallsfjärden.



Figur 9: Rinnvägar för dagvatten från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det aktuella planområdet är beläget utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten men med möjlighet till anslutning genom avtal mellan exploitören och Sundsvall Vatten.

Värme

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

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät. Under detaljplaneprocessen kommer behovet av en ny transformatorstation att utredas inom planområdet.

Avfall

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

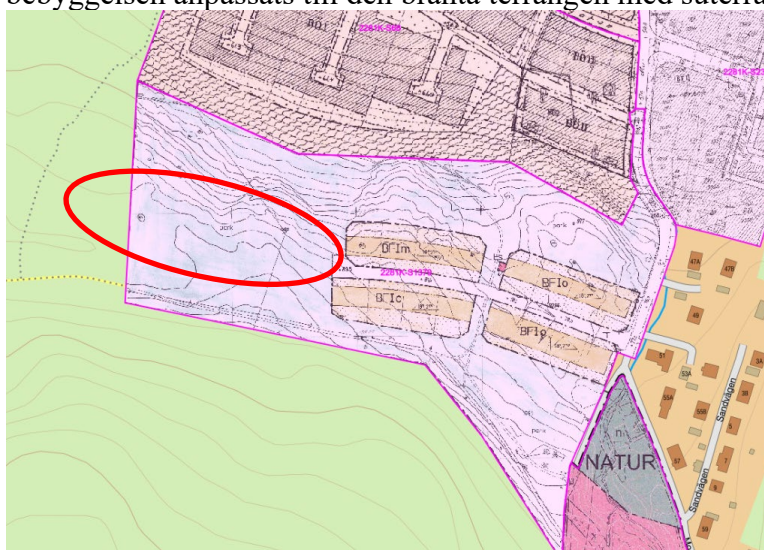
PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Aktuellt område omfattas i huvudsak idag av detaljplan 2281K-S1379 (Spånvägen) från 1988 och utgörs av planlagd Parkmark. Endast en mindre del av området längst västerut utgörs av ej planlagd skogsmark, se kartbild nedan över området. Konsekvenser av genomförandet av den aktuella detaljplanen är att delar av parkmarken släcks ut och planläggs för natursläpp och bostäder.

I norr angränsar området mot detaljplan 2281K-S68 som även den möjliggör för bostäder. I övrigt angränsar planförslagets område i huvudsak mot ej planlagd skogsmark.

Den befintliga villabebyggelsen på Spånvägen är förhållandevis låg (en våning) och regleras med bestämmelse om takvinklar och en maximal byggrätt om 140 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) med tillägg på 40 kvadratmeter BYA för komplementbyggnader. Fastighetsstorleken har inte reglerats, men är mellan 900-1000 kvadratmeter. I den norra delen av Spånvägen har bebyggelsen anpassats till den branta terrängen med suterrängvåningar.



Figur 10: Bild som visar befintlig detaljplan och en cirkel för det område som är föremål för prövning.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

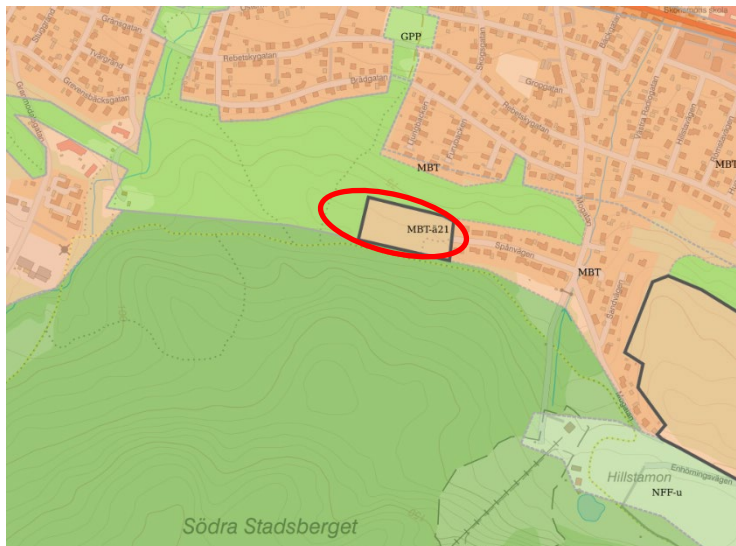
Planbeskrivning

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen, ÖP 2040 är det aktuella området utpekade som MBT-ä21 – område för mångfunktionell bebyggelse stad/tätort. En mindre del av området kan bedömas ingå i det översiktsplanen utpekade grönområdet GPP-u – grönområde och park, som knyter an mot Södra berget.

I översiktsplanen pekas området ut för ett tiotal nya villatomter eller mindre flerbostadshus. En bedömning av markens lämplighet för bostäder görs i planarbetet vilket resulterat i att områdets lågpunkt i sydväst har lämnats utanför planområdet och att mer lämplig mark i nordväst har införlivats i planområdet. Med ett mindre intrång i ett stadsnära rekreationsområde och låg påverkan på natur- och kulturvärden kan detaljplanen använda något mer mark än vad som ursprungligen pekades ut i översiktsplanen, vilket medför en något högre exploateringsgrad.

Översiktsplanen lyfter brant terräng, ett avstånd till kollektivtrafik som försvårar hållbart resande, utmaningar med dagvattenhantering och vikten av att bibehålla en koppling mellan elljusspåret och stadsbebyggelsen i norr. Planförslaget hanterar utmaningarna ovan under rubriken *Planeringsförutsättningar*.



Figur 11: Utklipp från översiktsplanen med röd markering över planområdet.

GRÖNYTESTRATEGI

En grönytestrategisk checklista har upprättats för planområdet, se bilaga Grönytestrategi daterad 2024-12-06.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget uppfyller de mest väsentliga delarna av grönytestrategin. Inom planområdet skapas förutsättningar för både villatomter och sammanbyggda hus i form av radhus, kedjehus eller parhus. För båda alternativ kommer yta för egen bostadsgård och egna täppor för de sammanbyggda bostadshusen att finnas vilket lyfts som värdefullt enligt strategin.

Tillgång till bostadsnära grönska uppfylls för detta område då omgivande detaljplan som angränsar mot det aktuella planområdet har säkerställt den allmänna tillgången till grönska i form av planlagd parkmark. Inom planområdet finns även två stråk med naturmark planlagda som knyter an till den övergripande, kringliggande gröna strukturen.

Naturen norr om Spånvägen, mot Brädgatan, är klassad av kommunen som kvarterspark även om den i dagsläget inte är iordningsställd som sådan vilket ändå enligt strategin lyfts som ett värde för planområdet.

Utifrån att planområdet gränsar direkt mot naturen ställs det inte krav enligt strategin på närhet till stadsdelspark inom 250 meters avstånd. Det finns även utpekade ett förslag om att ordna en stadsdelspark i närheten av planområdet vilket fortsatt bedöms vara möjligt att genomföra även om det här planförslaget genomförs.

Planförslaget uppfyller kravet på närhet till rekreationsområde i och med sitt läge dikt an ett stort skogsområde med flertalet stigar och tillhörande elljusspår. Rekreationsområdet som planområdet angränsar till är utpekade som ett riksintresse för friluftsliv. Området har även nära till en viktig målpunkt i spårssystemet på Södra berget.

I strategin lyfts även områdets mycket höga värden för den biologiska mångfalden. Som en del i utformningen av planförslaget har stadsbyggnadskontoret haft som avsikt att beakta dessa värden. Av det skälet bevaras några av de största värden i planförslaget i och med avsikten att bevara det gröna sambandet till den övergripande områdesstrukturen och den större våtmarken i väster som inte ingår i kvartersmarken.

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING

En undersökning har genomförts för att bedöma om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan (se bilaga, daterad 2024-12-06).

Planområdet omfattar skogsområde som tas i anspråk för bostäder i enlighet med gällande översiktsplan. Hänsyn har tagits till natur- och rekreationsvärden genom att bevara våtmark, säkerställa tillgång till elljusspår och planlägga naturmark som skyddszon. Parkmark enligt gällande plan lämnas orörd. Den närrecreation som idag finns bedöms kunna ersättas genom närheten till omkringliggande skogsområden.

Utifrån kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966) bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 § PBL. Ett särskilt beslut har därför fattats enligt 6 kap. 5 § miljöbalken att ingen miljöbedömning med MKB ska göras. Se *Bilaga 8*.

BARNKONSEKVENSANALYS

En undersökning inför Barnkonsekvensanalys har utförts för planförslaget, se bilaga daterad 2024-12-06.

Planförslaget innebär ett tillskott på nya bostäder i form av både radhus och villor som innebär att barn troligen kan tänkas flytta till området. Utifrån förutsättningarna på platsen och syftet med detaljplanen bedöms planförslaget inte innebära en uppenbar påverkan för barn. Vidare analys bedöms inte nödvändig.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Planen främjar en hållbar stadsutveckling genom att integrera bostadsbebyggelse med naturmiljö, vilket bidrar till Sundsvalls långsiktiga mål om en attraktiv och levande stadsmiljö.

I enlighet med 2 kap. PBL har planen tagit hänsyn till allmänna och enskilda intressen genom att föreslå byggnader som varsamt integreras med den befintliga naturmiljön. För att minimera påverkan på naturen föreslås breda natursläpp och ett respektavstånd till elljusspåret med intilliggande naturmark. Det skapar en boendemiljö med närhet till natur och rekreation, till fördel för de framtida boende och som stärker områdets attraktionskraft.

Ur ett individuellt perspektiv kan det upplevas som en större förändring av området då genomförandet av planförslaget innebär att fler kommer att flytta till området och en trafikökning att ske.

En avvägning har gjorts utifrån planförslagets påverkan på trafiksituationen i närområdet det vill säga, Spånvägen, Mogatan och Fridhemsgatan och den uppskattade ökningen av antalet fastigheter som planförslaget förväntas innebära.

För att säkerställa en god miljö för människors hälsa och säkerhet, i enlighet med 2 kap. PBL, har planförslaget begränsat omfattningen av bebyggelsen för att befintlig bebyggelse inte ska påverkas negativt av en stor ökning av antalet trafikrörelser.

Sundsvall är en stad med stora topografiska skillnader. Det finns en stor efterfrågan på centrumnära villatomter, men den obebyggda markresursen i stadsmiljön är kuperad och kräver stora markintrång för att göra marken tillgänglig. Markresursen i förlängningen av Spånvägen är relativt flack och

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

lämpar sig för bebyggelse utan stora ingrepp i naturen som sprängning och schaktning av mark.

I enlighet med 2 kap. 6 § PBL, som behandlar stads- och landskapsbildens påverkan, har det konstaterats att området inte lämpar sig för hög och tät bebyggelse. Planförslaget ger därför ett positivt tillskott genom att föreslå en exploatering i en skala som harmonierar med den befintliga bebyggelsens karaktär och som inte inkräktar på det närliggande naturreservatet och elljusspåret, vilka är viktiga allmänna intressen.

Förslaget inkluderar strategier för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till både rekreationsområden och grönområden. Genom att bevara Parkmarken och införa Naturmarken som allmän plats skapas förutsättningar för invånare att fritt röra sig och använda omgivande rekreations- och friluftsområden.

En effektiv dagvattenhantering skyddar bebyggelsen mot översvämningar och bidrar till en säker stadsmiljö. Genom att planlägga natursläpp och naturmark möjliggörs naturlig infiltration av regnvatten, vilket minskar risken för översvämningar och avlastar stadens dagvattensystem.

Slutligen bidrar bevarandet av den naturliga miljön till att skapa trygga och attraktiva platser. Genom att behålla uppvuxna träd och gröna korridorer kan området bibehålla sin estetiska och ekologiska funktion, vilket stöder invånarnas psykiska och fysiska välmående.

En konsekvens av genomförandet är att den befintliga vändplanen delvis kommer att omvandlas till parkmark. En del av vändplanen kommer att kvarstå för att säkerställa angöring till fastighet norr om gatan, närmast befintlig vändplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas tredje kvartalet 2025.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar även för att genomföra nödvändiga avtal och fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark i samband med försäljning av mark där gång- och cykelvägen planeras möjliggöras genom servitut.

Avtal

Markanvisningsavtal och planavtal finns tecknat mellan Sundsvalls kommun (Stadsbyggnadskontoret) och exploatören för del av Skönsmon 4:1.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Markanvisningsavtalen anger i korta huvuddrag följande:

- Exploatören står för de utrednings-och projekteringskostnader som behövs för upprättandet av ny detaljplan.
- Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.
- Vid tecknande av köpeavtal mellan Exploatören och Kommunen ska belopp erlagda av Exploatören motsvarande utrednings-och projekteringskostnader för upprättande av detaljplanen samt kostnad enligt planavtal för framtagande av detaljplanen räknas av i sin helhet från köpeskillingen. Exploatörens egen tidsdebitering och eventuella kostnader för upphandlad projektledare räknas inte av från köpeskillingen. Kostnad för utbyggnad för allmän plats, så som gata och dagvattenanläggning i naturmarken regleras i köpeavtal.

Detaljplanen lämnar möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg mellan övre delen av Spånvägen och Brädgatan. Vägen bedöms kunna genomföras inom kvartersmark för bostäder och ska säkerställas genom ett avtalsservitut. Eftersom det exakta läget ännu inte är fastställt och servitutet inte är en förutsättning för fastighetsbildning, kan det inte regleras i plankartan. Servitutet hanteras därför civilrättsligt i genomförandeskedet, i samband med försäljningen av kommunens mark till exploatören. Detta fastställs genom köpeavtal. I genomförandeskedet behöver även de tekniska förutsättningarna för gångvägen, såsom lutning, belysning, tillgänglighet och vinterväghållning analyseras vidare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Allmän platsmark (GATA, NATUR) utgörs av del av fastigheten Skönsmon 4:1, som redan ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål(B), genom avstyckning och fastighetsreglering från Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1. Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

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

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Fastighetskonsekvenser

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Mark för bostadsändamål (B), inom Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1, kan bildas genom fastighetsreglering och avstyckning till egna fastigheter.

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägars 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 ske även mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar dock inga sådana rättigheter, utan ytterligare åtgärder krävs för genomförandet.

Ett första led i genomförandet är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till planens förutsättningar. Den som ska uppföra eller underhålla tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs, genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är horisontellt avgränsad, men sträcker sig i teorin från markytan till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten m.m.

En fastighetsreglering kan innebära att mark överförs till en annan fastighet. En avstyckning kan innebära att ny fastighet bildas, t.ex. för bostäder eller verksamheter. Lantmäterimyndigheten har även möjlighet att bilda s.k. 3D-fastigheter, vilka är tredimensionellt avgränsade och kan utgöra t.ex. ett garage, ett bergtrum eller ett våningsplan.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder kan bli aktuella för att säkerställa att fastighetsindelningen överensstämmer med planens intentioner.

Allmän platsmark (kommunalt huvudmannaskap)

Allmän platsmark (GATA1, NATUR) utgörs av del av fastigheten Skönsmon 4:1, som redan ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms därför inte vara nödvändig.

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter för bostadsändamål (B) bildas genom avstyckning och fastighetsreglering från fastigheterna Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1. Åtgärderna prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, exempelvis väg eller VA-ledningar. Deltagande fastigheter bekostar anläggande och drift enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Lantmäterimyndigheten bedömer att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas inom planområdet i dagsläget. Vid behov ska dock fastighetsägare själva ansöka och bekosta sådan anläggning i samband med framtida fastighetsbildning. Eventuell förvaltning sker genom delägarskap eller samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Servitut innebär rätt för en fastighet att använda en annan fastighet på visst sätt, t.ex. för väg eller teknisk anläggning. Servitut kan vara avtalsservitut (civilrättsligt avtal) eller officialservitut (beslut av myndighet).

Ledningsrätt är en liknande rättighet som kan upplåtas för allmänna ledningar, t.ex. VA eller telekommunikation, och beslutas av lantmäterimyndigheten.

Inverkan på befintliga rättigheter

Inga kända befintliga rättigheter bedöms påverkas av planen. Under planprocessen har rättigheter i fastighetsregistret samt kända avtalsrättigheter beaktats. Observera att även ej inskrivna avtalsservitut kan vara giltiga. Sådana har dock inte varit kända under planprocessen, men kan uppvisas av berörd part i genomförandeskedet.

Utfart

Styckningslotternas utfart sker mot allmän kommunal gata (allmän platsmark). Ytterligare utfart sker också mot gata enligt gällande stadsplan, akt 2281K-S1379, där kommunen är huvudman.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering, samt eventuell bildning av gemensamhetsanläggning, servitut eller ledningsrätt görs hos Lantmäteriet.

Fastighetsägarna ansvarar själva för att ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

Mark för bostadsändamål (B), inom Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1, kan bildas genom fastighetsreglering och avstyckning till egna fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen med tillhörande utredningar regleras i avtal och bekostas av beställaren av detaljplanen. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

ÖVRIGT

Bilaga 1 - PM Geoteknik Spånvägen v2.0 och MUR Spånvägen 2024-09-04

Bilaga 2 - Undersökning av barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret
2024-12-20

Bilaga 3 - PM dagvattenutredning Spånvägen, Sweco 2025-04-11

Bilaga 4 - Så mycket bullrar vägtrafiken, Trafikverket

Bilaga 5 - Kartering av diffust nedfall av PAH i naturlig mark, Sundsvalls
kommun. 2013, Vectura

Bilaga 6 - Grönytestrategi, Stadsbyggnadskontoret, 2024-12-06

Bilaga 7 - Undersökning av miljöbedömning, Stadsbyggnadskontoret,
2024-12-20

Bilaga 8 – Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2025-05-27

REVIDERING

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i plankarta och planbeskrivning:

Planbeskrivning:

- **Naturmiljö:** En ny beskrivning av naturmiljön och vilka värden som finns har införts i planbeskrivningen under rubriken "Naturmiljö". Informationen baseras bland annat på ekosystemanalys enligt ESTER-metoden. Trots att ingen fullständig naturvärdesinventering genomförts har hänsyn tagits till äldre tallar, grönstruktur och våtmarker.

- **Artskydd:** Ett resonemang om artskydd har lagts till i planbeskrivningen. Det konstateras att sannolikheten för skyddade arter enligt artskyddsförordningen är låg. Markanvändningen har anpassats för att undvika påverkan på identifierade känsliga områden.
- **Gång -och cykelväg:** Det har tillförts text i planbeskrivningen om att en gång- och cykelkoppling mellan Spånvägen och Brädgatan ska möjliggöras genom ett servitutsavtal. Denna koppling ska öka tillgängligheten till kollektivtrafik och stadskärnan.
 - Det konstateras att avståndet till närmaste busshållplats överskrider riktvärdet i strategin för hållbart resande (över 800 meter i brant terräng), vilket motiverat behovet av GC-väg.
 - Förslaget om GC-väg är i linje med kommunens trafikstrategi och hållbarhetsmål.
- **Buller:** Synpunkter har inkommit om buller från slalombacken (Södra berget), särskilt under vintertid vid tävlingar och träning. Kommunen hänvisar till en bullerutredning från ett närmare planområde där det konstaterades att ljudnivåerna inte överskred riktvärden, och därför bedöms ingen särskild reglering krävas i denna detaljplan.
- **Dagvattenhantering:**
 - Dagvattenutredningen har reviderats (Sweco 2025-04-11) och dagvattenlösningen har anpassats efter nya geotekniska förutsättningar.
 - Den tidigare föreslagna dagvattendammen på kvartersmark har tagits bort.
 - Istället föreslås öppna gräsklädda diken och fördröjningsvolym i naturmark samt nedsänkta växtbäddar på kvartersmark.
 - Plankartan har inte kompletterats med särskilda bestämmelser om dagvatten, då kommunen anser att hanteringen säkerställs genom gällande lagstiftning och genomförandeskede.
- **Radon:** En rekommendation om radonsäkert byggande har införts i planbeskrivningen, med hänvisning till PM Geoteknik och Boverkets byggregler.
- **Ras och skred:** Planbeskrivningen har kompletterats med en riskbedömning av blocknedfall från höjdparti söder om planområdet, som svar på synpunkter från Länsstyrelsen.
- **Fastighetsrättsliga frågor:** Text från Lantmäterimyndigheten har införts i planbeskrivningen under ”Planeringsunderlag/Detaljplan” och ”Genomförandefrågor”, där konsekvenserna för kvarvarande del av gällande detaljplan 2281K-S1379 redovisas.

Plankarta:

- **Minsta fastighetsstorlek:** Planbestämmelsen d1 i plankartan har ändrats. Tidigare angavs att minsta fastighetsstorlek var 1000 m², men i granskningsversionen har detta ändrats till 700 m². Syftet är att möjliggöra en något högre flexibilitet i bebyggelsen samtidigt som det fortfarande begränsar exploateringsgraden för att inte överskrida trafikkapaciteten på Spånvägen.
- **Ändring av planbestämmelse p1:** Planbestämmelsen p1 har justerats för att tydligare särskilja regleringen för friliggande respektive sammanbyggda bostadshus.
 - **Tidigare lydelse:**
”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns.”
 - **Ny lydelse:**
”Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och sammanbyggda en- och tvåbostadshus sammanbyggas i gemensam gräns.”
 - **Syftet med ändringen:**
Justeringen har gjorts för att öka tydligheten i tillämpningen av bestämmelsen, särskilt vid bygglovsprövning. Den tidigare formuleringen kunde tolkas som att valet mellan friliggande och sammanbyggt var öppet inom hela området, vilket inte överensstämde med planens avsikt att reglera olika byggnadstyper på olika platser. Genom att specificera respektive villkor för friliggande och sammanbyggda bostadshus förtydligas kravbildningen för byggnaders placering inom kvartersmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anna-Karin Ogén
Planarkitekt

Antagande

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för
Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-05-27

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 16 januari till 6 februari. Ett samrådsmöte hölls i klubbhuset för Södra bergets slalomklubb den 23 januari. På mötet kom cirka 20 personer som ställde frågor till kommunens representanter. Under samrådsperioden har det inkommit ett 20-tal yttranden, varav de flesta har syftat på trafiksituation och dagvattenhantering. Synpunkter nedan är till viss del sammanfattade och återfinns i sin helhet i diariet.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, 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.

Vid planläggning behöver kommunen beakta om planområdet kan påverka, eller påverkas av, närliggande områden. Planhandlingarna saknar en bedömning gällande risken för ras och/eller blocknedfall in i planområdet från det höjdparti som angränsar planområdet i söder.

Kommentar:

Svar: En riskbedömning av blocknedfall har utförts och finns beskriven under rubriken "Ras och skred".

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Detaljplanens genomförande innebär att skogsmark tas i anspråk för att möjliggöra nya bostäder. Kommunen har inte genomfört någon inventering av naturvärdena i området vilket länsstyrelsen anser är en brist. Enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska åtgärder som riskerar att väsentligt ändra en naturmiljö, och

som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser enligt miljöbalken, anmälas för samråd till länsstyrelsen. I ett sådant samråd beaktas hänsynsreglerna i 2 kap. MB, bland annat genom att länsstyrelsen kan förelägga om att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön. När en naturmiljö väsentligen förändras till följd av en detaljplan är det mer lämpligt att det i planhandlingarna beskrivs hur hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas.

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

Kommentar:

En beskrivning av naturmiljön, en bedömning av värden och vilken hänsyn som tas till dem har införts i planbeskrivningen under rubriken "Naturmiljö".

Artskydd

I planbeskrivningen finns ingen information om artskydd. I undersökningssamrådet har kommunen bedömt att inga hotade/rödlistade arter har uppmärksamats. Men eftersom området inte har inventerats anser länsstyrelsen att det inte går att utesluta att det kan finnas fridlysta arter skyddade enligt artskyddsförordningen inom området. Detta behöver kommunen beakta.

Kommentar:

En beskrivning av naturmiljön, en bedömning av värden och vilken hänsyn som tas till dem har införts i planbeskrivningen under rubriken "Naturmiljö" Ett längre resonemang kring . Kommunen har inte genomfört en fullständig naturvärdesinventering (NVI) i området, vilket noteras av Länsstyrelsen. En NVI har inte bedömts som nödvändig utifrån planområdets karaktär, befintlig kunskap om platsen och resultaten från den genomförda ekosystemanalysen enligt ESTER-metoden. Genom denna analys har viktiga naturvärden som äldre tallar, grönstrukturer och våtmarker identifierats och integrerats i planförslaget. Planområdet består huvudsakligen av tall- och hållmarksskog, där sannolikheten för förekomst av skyddade arter enligt artskyddsförordningen bedöms som låg. I den fuktigare delen behålls markanvändningen "Park" för att värna befintlig vegetation och bidra till lokal dagvattenrening, vilket stärker områdets ekologiska funktion.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Ett särskilt beslut enligt 6 kap. 5 § miljöbalken kommer att fattas. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna i §5 i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsekontoret anser att det är en mycket bra detaljplan med ett bra tillskott av småhus centralt i Sundsvall. Men det är viktigt att tillgängligheten och tillgången till naturen bevaras.

Kommentar:

Genom att både bevara befintlig detaljplan där skogen är planlagd som "Park" och i den aktuella planen planlägga natursläpp så tas hänsyn till naturvärden i området. För att säkra tillgängligheten till centrala Sundsvall planeras parallellt med detaljplanen en gång-och cykelväg i samband med planläggningen. Gång-och cykelvägens sträckning gör att den kan möjliggöras inom planområdet utan att reglera marken för ändamålet. Kopplingen planeras mellan Spånvägen och via den befintliga stigen till Brädgatan.

Kultur & Fritid

Positivt att stråken genom området kopplas samman med befintliga stigar. Möjligtvis vore det mer naturligt att ansluta kopplingen västerut i ett något sydligare läge för att bättre ansluta till befintlig stig.

Kommentar:

Avståndet mot elljusspåret är aningen kort. 20 meter är önskvärt för att inte upplevelsen ska bli att motionärer på spåret stör. Med tanke på att det planeras för ett svackdike mellan husen och elljusspåret, så lär all vegetation komma att försvinna, och då finns det stor risk att insynen blir besvärande. Bäst vore att ha en bredare ridå mellan tomterna och spåret, alternativt förbjuda byggnation av bostadshus de närmsta 10 metrarna från tomtgräns och norrut. Svackdiket behöver utformas så att inte vatten blir ständigt stående där. Stående vatten i diket kan skada vägkroppen för elljusspåret.

Kommentar:

Bebyggelsen regleras i likhet med den befintliga längs Spånvägen, med en tydlig koncentration mot gatan. Detta är ett medvetet ställningstagande för att hålla byggnader så långt som möjligt från elljusspåret och därigenom minska den visuella påverkan på natur- och rekreativmiljön.

Planbestämmelsen p1 – Byggnad ska placeras max 6 meter från allmän platsmark gata styr placeringen av huvudbyggnader. Syftet är att skapa en enhetlig gatubild, reglera avstånd till fastighetsgräns och samtidigt säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnader för brandskydd, snöras och framtida underhåll.

Detaljer kring dikesutformning och dagvattenavledning hanteras i nästa skede, exempelvis i samband med bygglov eller teknisk genomförandeplan.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens synpunkter: Vilka konsekvenser blir det för kvarvarande del av detaljplan, akt 2281K-S1379? Det behövs mer motivering och skäl för de olika åtgärder som behövs för detaljplanens genomförande.

Kommentar:

En beskrivning av konsekvenser för befintlig plan, av planens genomförande har införts under Planeringsunderlag/Detailjplan i planbeskrivningen.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan för nya bostäder för del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1 och har inga särskilda synpunkter att lämna mer än att det vore önskvärt med en brandpost längs den nya vägen om det ändå ska byggas ut med kommunalt vatten och avlopp i området.

Kommentar:

Synpunkten vidarebefordras till MittSverige Vatten och Avfall i det fortsatta arbetet med projektering av vatten- och avloppsutbyggnad i området. Möjligheten att anlägga en brandpost längs den nya vägen bör undersökas i samråd mellan exploatör, MSVA och Räddningstjänsten i genomförandeskedet.

Miljönämnden

Det saknas bestämmelser i plankartan som säkerställer dagvattenhanteringen. Det framgår endast största byggnadsarea samt att naturmarken skapar förutsättningar för dagvattenhantering. Yta för till exempel en dagvattendamm är således inte säkerställd i plankartan eller att marken inte får hårdgöras.

Kommentar:

Efter samrådet har dagvattenutredningen (Sweco, 2025-04-11) reviderats för att bättre spegla områdets topografiska och geotekniska förutsättningar. Den uppdaterade lösningen innebär att dagvatten i huvudsak hanteras genom öppna, ytnära system i linje med Sundsvalls kommuns dagvattenstrategi.

Följande åtgärder och förtydliganden har gjorts:

- *Lokalgatan förses med gräsklädda diken på båda sidor, där diket på södra sidan hanterar avrinning från tomter och det norra diket från körbanan.*
- *Diken kopplas samman i ett **öppet stråk genom naturmark**, vilket avslutas med en **fördröjningsvolym** om cirka 32 m³, dimensionerad enligt kommunens riktlinjer (för 10-årsregn).*
- *Den tidigare föreslagna dammen på kvartersmark har utgått. Istället föreslås **lokala LOD-lösningar** såsom nedsänkta växtbäddar för hantering av tak- och hårdgjorda ytor inom tomtmark.*

- *Hänsyn har tagits till att **jorddjupet är begränsat** och att det förekommer berg i dagen, varför lösningen prioriterar ytavledning och vegetativa metoder.*

Dagvattenhanteringen har därmed utformats för att vara robust, långsiktigt hållbar och förenlig med kommunens dagvattenplan och VA-strategi.

Med hänsyn till att:

- *dagvattenlösningen är lokaliserad till **allmän platsmark (gata, natur)** där kommunen ansvarar för genomförandet,*
- *Kvartersmarken har en begränsad byggbar mark,*
- *gällande lagstiftning (PBL 2 kap., MB 2 kap., samt ABVA) redan ställer krav på korrekt dagvattenhantering,*

*...bedöms det inte nödvändigt att införa **särskilda planbestämmelser** i plankartan. Det finns därmed ingen risk att dagvattenhanteringen uteblir eller inte uppfyller ställda krav. Kommunen bedömer att hanteringen är rättssäker, genomförbar och i enlighet med gällande styrdokument.*

Det framgår i planbeskrivningen att radonsäkert byggande rekommenderas. Enligt bilaga 5 PM Geoteknik kunde mätning inte genomföras pga för tunt jordtäckte men att de rekommenderar att en radonmätning görs när bergöverytan är framschaktat. Detta bör framgå i planbeskrivningen.

Kommentar:

Rekommendationen är införd i planhandlingen.

Det är förtjänstfullt att det har gjorts en Ester-analys över området och att det framgår i planbeskrivningen hur områdets ekosystemtjänster beaktats och ämnar bevaras.

Vid platsbesök uppmärksammades att det vid våtmarken angränsande i sydväst till planområdet finns förekomst av revlumner. Revlumner är en fridlyst art. Det är viktigt att markarbeten inte riskerar att dränera våtmarken och negativt påverka dess värden.

Kommentar:

Den del där revlumner observerats och där våtmarkens känsliga värden finns är belägen utanför det aktuella planområdet. Planområdet har anpassats för att undvika påverkan på våtmarken i sydväst, bland annat genom att markanvändningen i dess närhet inte förändras.

Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2024-12-03) sker avledning av dagvatten inom planområdet på ett sätt som inte påverkar omgivande mark negativt, och inga åtgärder planeras som skulle förändra vattenflödet till våtmarken. Den ekologiska funktionen i området har även beaktats genom genomförd ESTER-analys, vilket har lett till att värdefulla naturinslag, inklusive våtmarksområdets funktion, bevaras.

Det finns risk för bullerstörning från slalombacken vid Södra berget vintertid.

Kommentar:

Ett annat planområde som ligger närmare slalombacken vid Södra berget har tidigare genomfört en bullerutredning med fokus på ljud från anläggningens verksamhet vintertid. Den kartering som gjordes visade att ljudnivåerna där inte överskred riktvärden för buller. Utifrån detta bedöms inte Spånvägen, som ligger längre från slalombacken, omfattas av bullernivåer som skulle motivera särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen.

För att minska behovet av transporter av snö bör yta för snöhantering finnas med i planen.

Kommentar:

Den mark som omfattas av bestämmelsen park och mark som omfattas av bestämmelsen natur i rubricerad plan kan med fördel användas vid behov av snöupplag.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Sundsvall Elnät ser positivt till förändringen av detaljplanen. Området är väl elektrifierat, det föreligger inga hinder för nya elanslutningar. Det finns en högspänningsledning som går mot den södra fastighetsgränsen men den bör inte vara i vägen för en byggnation

Kommentar:

Det är positivt att området bedöms vara väl elektrifierat och att inga hinder för elanslutning föreligger. Förekomsten av högspänningsledning vid den södra fastighetsgränsen kommer att beaktas vid projektering och bygglovsprövning för att säkerställa att säkerhetsavstånd och tekniska krav efterlevs.

Sundsvall Vatten AB (SVAB)

1. I dagvattenutredningen (kap 4.1, förslag till åtgärder) anges att dagvatten från fastigheterna inte får avledas mot vägen (se fig. 12). Då området lutar kraftigt mot norr, är det svårt att se hur vattnet från de fyra villatomterna söder om lokalgatan på ett rimligt sätt kan rinna mot söder (dvs uppåt).

Kommentar: Den uppdaterade dagvattenutredningen (Sweco, 2025-04-11) har justerat systemlösningen. Det tidigare kravet på att dagvatten från tomter skulle ledas bort från lokalgatan har utgått. Istället föreslås att gatan förses med gräsklädda diken på båda sidor, vilket möjliggör att dagvatten från söder belägna fastigheter kan rinna mot diket längs gatans södra sida. Denna lösning är anpassad till områdets topografi och beaktar naturliga flödesvägar. På så vis hanteras vattnet utan att orimliga lutningsförhållanden krävs.

2. En rimligare lösning vore att förse lokalgatan med gräsklädda diken på båda sidor [...] Det behöver utredas om det i naturmarken behövs en anläggning för att fördröja eller sprida vattnet, och hur stor den behöver vara.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har kompletterats med en beskrivning av systemet med dubbla diken längs lokalgatan, där diket på södra sidan avleder vatten från tomter och det norra tar emot från vägen. Ett öppet dike leds vidare ner genom naturmark mot norr, där en fördröjningsvolym om cirka 32 m³ föreslås (se kap 4.1.2 i dagvattenutredningen). Placering och funktion är avstämda med topografi och dimensioneringsgrunder enligt dagvattenplanen. Volymen är beräknad för att klara 10-årsregn utan översvämning. Planområdets grönstruktur har anpassats för att ge utrymme åt denna anläggning.

3. Om fördröjningsanläggningen inkräktar för mycket på det planerade grönstråket, så kanske planen behöver utvidgas något norrut [...]

Kommentar:

I arbetet med planförslaget har hänsyn tagits till både funktionell dagvattenhantering och värdet av naturstråket. Fördröjningsanläggningen föreslås integreras i grönstråket utan att den ekologiska eller rekreativa funktionen försämras. Planområdet har inte behövt utvidgas. Utformningen kommer att ske med naturbaserade metoder (t.ex. nedsänkta växtbäddar i terrängslänter) som främjar både dagvattenhantering och biologisk mångfald.

4. Vi bedömer inte att det avskärande diket nedanför villorna på norra sidan av lokalgatan behövs om diken istället anläggs längs gatan.

Kommentar:

Det avskärande diket på norra sidan har tagits bort från det reviderade förslaget. Diken längs gatan bedöms tillräckliga för att hantera avrinningen, i linje med SVAB:s synpunkt.

5. Den inritade dammen på kvartersmarken har med dessa förändringar ett oklart syfte. Kan de ersättas med t.ex. nedsänkta växtbäddar [...]? Om dammen behövs så behöver rätt yta avsättas som prickmark i plankartan.

Kommentar:

Den tidigare föreslagna dammen på kvartersmark har utgått i det reviderade dagvattensystemet. Istället föreslås att dagvatten från parkeringar hanteras genom växtbäddar (LOD) inom kvartersmark i direkt anslutning till hårdgjorda ytor. Dessa lösningar förväntas ge tillräcklig fördröjning och viss rening innan vattnet leds vidare till det kommunala systemet.

6. Vi konstaterar även att i dagvattenutredningen så har man angett områdets infiltrationskapacitet till medelhög. Samtidigt så är det nära till berg och detta behöver beaktas vid framtagande av lösningar.

Kommentar:

Den geotekniska undersökningen och SGU:s kartmaterial visar att området huvudsakligen består av morän med ett varierande jorddjup (0–5 m). Det finns

närhet till berg, särskilt i norra delen, vilket beaktats i valet av dagvattenlösningar. Där infiltration är möjlig föreslås lokalt omhändertagande via ytlig infiltration och växtbäddar. Där markförhållandena är sämre används öppna diken och fördröjningsvolymmer med utloppsreglering. Bedömningen av genomsläpplighet har nyanserats i det reviderade underlaget och lösningarna är anpassade därefter.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Sundsvalls kommun planerar en förlängning av Spånvägen med cirka 24 hus, många fler än dagens befintliga antal hus, som kan komma att innebära ytterligare problem och brister (utmaningar) med bland annat;

1. vattenavrinnigen som idag är besvärande. Vattenavloppen vid vägarna hinner inte med att ta undan allt vatten vid hårt regn och smältvatten efter vintern på våren. Spånvägen 1,3,5 har luftavfuktare och på Spånvägen 1 finns även en dränkbar pump ute på tomten för att minska effekten av vatten avrinningen från berget. Det kan tilläggas att avrinning mot elljusspåret översida bör förbättras, ytterligare så att inte spåret svämmas över eller svallis bildas.

Kommentar:

Frågan om dagvattenhantering är utredd i den dagvattenutredning som Sweco har genomfört (2024-12-03). Enligt denna föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet, vilket är i enlighet med kommunens dagvattenplan (fastställd 2020-06-23). Trots detta har MittSverige Vatten & Avfall påpekat att utformningen behöver revideras för att vara genomförbar. Utredningen föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet, vilket är i linje med kommunens dagvattenplan och de principer som fastslås i ABVA, där LOD är förstahandsalternativ.

MittSverige Vatten & Avfall har dock påpekat att den föreslagna utformningen i samrådsskedet inte bedömdes som fullt genomförbar. Med anledning av detta har dagvattenutredningen kompletterats inför granskningsskedet. Särskilt fokus har lagts på att säkerställa avrinningen från höjdlägen så att dagvatten inte påverkar angränsande fastigheter eller elljusspåret negativt.

2. Mogatan är under längre perioder vintertid svår att ta sig upp och ner för då snöröjningen inte tar undan så att både gångtrafikanter och 2 bilar kan mötas samtidigt. Flera som bor på Mogatan skottar snön till andra sidan vägen efter att plogbilen utfört sitt arbete och därmed så smalnas vägen av ytterligare.

Kommentar:

Snöröjning och vinterväghållning är en del av kommunens löpande driftansvar. I planbeskrivningen redovisas att vägutformning och trafiklösningar har beaktats, men ingen specifik lösning för förbättrad vinterframkomlighet på Mogatan har angivits då det löpande underhållsansvaret inte kan regleras i detaljplanen.

3. Spånvägen är under längre perioder vintertid svår att ta sig fram på vid större snöfall och snöröjningen är inte alltid den bästa. Det är alla vi grannar som röjer undan med våra snöslungor. Fler bostäder gör att det blir ännu fler trafikanter på både Mogatan och Spånvägen.

Kommentar:

Planförslaget innebär en ökning i antal boende vilket enligt planbeskrivningen leder till ökad trafikbelastning. Planen anger dock att tillkommande trafik bedöms rymmas inom befintlig gatustruktur. Eftersom framkomligheten vintertid redan är ansträngd på framför allt Mogatan, kan detta behöva förtydligas i ett senare skede och kan även aktualisera översyn av kommunens snöröjningsrutiner i området.

4. större risk för olyckor när fler bilar kommer att köra fort på denna villaväg.

Kommentar:

Trafiksäkerhet är en viktig aspekt enligt 2 kap. 6 § PBL. Planbeskrivningen berör ökad trafik, men innehåller inte konkreta hastighetsdämpande åtgärder. Det är dock möjligt att införa exempelvis farddämpande åtgärder efter planens genomförande, såsom vägbulor om hastighetsbegränsningen till 30 km/h inte efterlevs.

5. lång raksträcka på Spånvägen kan innebära att bilar frestas köra alldeles för fort. (Fart hinder behöver planeras längs den nya långa spånvägen lämpligt vis där naturliga övergångar sker.)

Kommentar:

Långa raksträckor kan enligt Trafikverkets rekommendationer öka hastigheterna i villaområden. Om hastighetsbegränsningen om 30km/h inte efterlevs när området har byggts ut kan det bli motiverat att införa hastighetsdämpande åtgärder.

6. lång sträcka för barn då ingen annan väg finns att tillgå för att ta sig till Mogatan och vidare till skola, buss, kompisar. Ytterligare bil- och gångväg i anslutning till nybyggnationen bör tillskapas.

Kommentar:

I planhandlingarna nämns kopplingar till gång- och cykelnätet, men det framgår att avståndet till busshållplats är över 800 meter i brant terräng. Kultur- och fritidsförvaltningen samt Miljökontoret har också påpekat bristen på trygg och belyst väg till kollektivtrafik. Kommunen utreder möjligheten att genomföra förslaget i Trafikstrategin om att bygga en GC-koppling mellan Spånvägen och Brädgatan.

7. gång- och cykelleder saknas.

Kommentar:

Avsaknaden av GC-vägar bekräftas av både privatpersoner och kultur- och fritidsförvaltningen. Enligt trafikstrategin för Sundsvall bör gång- och cykelvägar vara framkomliga, trygga och väl belysta. Det är därför angeläget att GC-nätet utvecklas i anslutning till den nya bebyggelsen.

8."Gångvägar och cykelvägar ska vara framkomliga, trygga, trafiksäkra och inbjudande. Vid planering av ny bebyggelse och vägnät bör gång- och cykelvägarna vara kortare än motsvarande bilväg." Stora brister finns redan idag gällande framkomligheten för både gång- och cykeltrafikanter som behöver hanteras.

Kommentar:

I enighet med gällande trafikstrategi kan ett avtalsservitut för gång- och cykelväg skapas genom kvartersmarken för att möjliggöra en förbindelse mellan Spånvägen och Brädgatan.

9. Önskvärt är att det tillskapas en väg direkt till de nybyggda husen så att trafiken inte ökar vid dagens Mogatan

Kommentar:

En separat bilväg till de nya bostäderna bedöms inte som motiverad med hänsyn till terrängförhållanden, naturmiljö och kostnad. Tillfart sker istället via Spånvägen, som bedöms ha tillräcklig kapacitet. Kommunens trafikstrategi pekar ut behovet av en gång- och cykelkoppling mellan Spånvägen och Brädgatan, vilket hanteras inom ramen för detaljplanen genom ett servitutsavtal som tecknas vid genomförandet av planen.

Privatperson 2

Vi anser att den ökade trafiken, på grund av utökade antal bostäder på Spånvägen, kommer att orsaka ännu större trafikproblem än vad som finns idag vintertid på Mogatan ovanför Rebetskygatan. Idag är det problem vid snöfall/ishalka, vid ett flertal tillfällen varje vinter fastnar bilar i uppførsbacken på Mogatan. Vägen svänger ganska kraftigt där och man kan inte köra om den bil som fastnat eftersom man inte kan se om det kommer någon bil som är på väg nedför gatan. Två bilar har vintertid svårt att mötas just i denna uppførsbacke. Trafiken ökar på eftermiddagar och kvällar när det är träning/tävling i Södra Bergets slalombacke vilket ökar risken för trafikincidenter.

Både Spånvägen och Mogatan plogas och sandas för dåligt, för smalt och för sällan.

En utbyggnad av Spånvägen kräver att en gång och cykelväg med belysning byggs i övre delen av Spånvägen med anslutning till Brädgatan, Denna gång och cykelväg skall plogas och sandas under vinterhalvåret för att underlätta för boende att ta sig till arbetsplatser, skolor/förskolor, busshållplatser som ligger

väster om Mogatan. En utbyggnad innebär att trafiken på Spånvägen ökar, för att säkerställa att hastighetsbegränsningen följs bör vägbulor anläggas.

Kommentar:

Synpunkterna om vinterväghållning och trafiksäkerhet på Mogatan är viktiga och förståeliga. Den aktuella vägsträckan är, som påpekats, brant och kurvig, vilket kan innebära framkomlighetsproblem vintertid vid snöfall och halka. Det är en återkommande utmaning i flera delar av Sundsvall med liknande topografi.

Dessa frågor faller dock inom ramen för kommunens löpande drift- och underhållsansvar och inte inom detaljplanens styrmedel. I det fortsatta arbetet kommer synpunkterna därför att förmedlas till den del av kommunen som ansvarar för vinterväghållning, för att möjliggöra en uppföljning av hur ofta problemen uppstår och om det finns skäl till förbättrade insatser i området.

När det gäller trafikmängder bedöms tillkommande trafik från planförslaget endast innebära en marginell ökning på Mogatan. En trafikutredning har tagits fram och visar att befintliga gator, inklusive Mogatan och Spånvägen, har kapacitet att hantera den trafik som tillkommer genom utbyggnaden.

Förslaget om att anlägga en gång- och cykelväg med belysning i övre delen av Spånvägen, i riktning mot Brädgatan, är i linje med kommunens ambitioner för hållbart resande. Krav på vinterunderhåll, såsom snöröjning och sandning, regleras i lokala föreskrifter och inte i detaljplanen. Vad gäller förslaget om vägbulor är det först aktuellt att analysera behovet av hastighetsdämpande åtgärder om det visar sig att trafikföreskrifterna inte efterlevs och att fordon kör fortare än gällande hastighetsbegränsning på 30 km/h. Kommunen har förståelse för den individuella upplevelsen om ökad trafik men i sammanhanget är det liten trafikökning som tillskapas.

Privatperson 3

1. Detaljplanen tar inte tillräcklig hänsyn till kommunens hållbarhetsmål och trafikstrategi

[...] Att planen är exploatörsdriven bör inte vara en ursäkt för att kommunen inte ska ta sitt ansvar för stadsplaneringen [...]

Kommentar:

Planförslaget har upprättats i enlighet med gällande översiktsplan och styrande dokument såsom kommunens trafikstrategi. Planens inriktning är att möjliggöra ett hållbart bostadsområde som kan integreras i den befintliga stadsstrukturen, där förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik beaktas som del av fortsatt planeringsprocess.

2. Brister i framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter, särskilt vintertid
[...] gångvägar som använts i alla tider har inte klassats som GC-vägar, med följderna att de saknar underhåll, belysning och vinterväghållning [...]

Kommentar:

Klassning och drift av gångvägar regleras inte genom detaljplan, utan i förvaltnings- och driftavtal samt genom kommunens vägklassificeringssystem. Det är dock ett mål att förbättra framkomlighet för oskyddade trafikanter året runt, vilket beaktas i kommunens samlade arbete för att öka andelen hållbart resande.

3. Bristande tillgänglighet både upp mot friluftsområden och ner mot stadskärnan

[...] Gångbanan längs Mogatan är smal och har mycket dålig sikt precis i branten där bilarna tar fart för att ta sig upp i halkan vintertid [...]

Kommentar:

Trafiksäkerheten på anslutande gator såsom Mogatan är ett känt planeringsunderlag och frågor om sikt, lutning, gångbanebredd och vinterväghållning hanteras som del i den kommunala trafikförvaltningen. Det är angeläget att tillgängligheten fungerar i båda riktningar, och förbättringsbehovet är uppmärksammat.

4. Risk för ökad hastighet på Spånvägen och brist på trygg miljö för barn

[...] Spånvägen blir en 450 meter lång raksträcka, som kommer att fresta till fortkörning [...] Hur tänker ni att barnen längst bort vid den nyplanerade vändplanen ska göra vintertid?

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör en förlängning av Spånvägen som återvändsgata. Detaljplanens utformning innebär begränsad genomfartstrafik, vilket generellt ger lägre hastigheter. Om behov uppstår kan ytterligare åtgärder för hastighetsdämpning bedömas i genomförandeskedet. Frågan om barns trygghet och rörlighet är central och ska beaktas vid fortsatt utformning.

5. Förväntningar på konkret GC-stråk genom kvartersmark, hastighetsdämpande åtgärder och upprustad lekmiljö

[...] redan innan detaljplanen antas, att:

- en gen, belyst, gång- och cykelväg ska byggas [...]
- biltrafikens hastighet dämpas [...]
- kommunen planerar långsiktigt för ett ökande antal barn i området [...]

Kommentar:

Det finns i planförslaget utrymme att pröva lösningar för gång- och cykelväg inom planområdet. Ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatör, samt frågor om allmän platsmark och drift, hanteras vidare i kommande avtal och genomförandefrågor. Behovet av trafikdämpande åtgärder kan aktualiseras vid behov om det visar sig finnas brister i efterlevnaden av hastighetsbegränsningar. Lekplatser och bollplaner regleras utanför detaljplanen men omfattas av parkförvaltningens planeringsansvar.

6. Förslag om omvandling av befintlig stig till GC-väg från skogen väster om Spånvägen till Grevebäcksparken
[...] en bred stig [...] leder diagonalt ned mot Brädgatans västra ände och skulle vara ett mycket bra stråk att omvandla till en välfungerande GC-väg [...]

Kommentar:

Den föreslagna stigen ligger utanför planområdets geografiska omfattning. Förslaget är dock intressant ur ett långsiktigt planeringsperspektiv och kan prövas vidare inom ramen för kommunens samlade utvecklingsarbete för gång- och cykelvägar.

Privatperson 4

Det har kommit till vår kännedom att det pågår en samrådsprocess gällande detaljplan för del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1 (SBN-2021-00850). Vi vill med detta brev protestera mot denna process då vi anser att den är bristfällig och bör återupptas med rätt förutsättningar. Våra invändningar baseras på följande punkter:

1. Bristfällig fastställning av sakägare
2. Bristfällig vattenutredning
3. Övriga kommentarer

1. Bristfällig fastställning av sakägare Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen inför samrådet om planförslaget bestämma och avgränsa vilka som ska inkluderas i samrådskretsen. Kommunen ska samråda med kända sakägare, vilket i första hand avser ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna, såsom servitut. För att undvika att en antagen detaljplan upphävs på grund av en felbedömning av planens betydelse bör kommunen alltid ge boende tillfälle till samråd om det kan antas att planändringarna är av intresse för dem (jfr prop. 2013/14:126 sid. 84). ([källa](<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/samrad/>)).

Vi anser att vi är kända sakägare och att planändringarna är av intresse för oss samt andra boende i området på grund av:

- Vi har tidigare indikerat detta i ett mejl på grund av vattensituationen (mejl 2017-07-2, Synpunkter gällande planbeskedsärendet för Brädgatan/Spånvägen - till Anita Forslin). - Fastställningen av vilka som är kända sakägare tar endast hänsyn till närboende (t.ex. boende på Spånvägen) som påverkas mest av ökad trafik. Ingen hänsyn har tagits till fastigheter som påverkas av vatten. Vattenutredningen som gjordes inom processen för detaljplanändring är ingen grund för att utesluta fastigheter från att vara kända sakägare på grund av: - Bristfällig vattenutredning (se nedan). - Vattenutredningen svarar inte på kända problem identifierade av Sundsvalls kommun som vi tidigare lyft upp i ovan nämnda mejl
Sakägare ska ha möjlighet att komma med synpunkter på vattenutredningen som är en del av detaljplanen och bör inte vara uteslutna i en tidig fas. Som indikerat tidigare: "Om det kan antas att planändringarna är av intresse för de boende bör alltid boende ges tillfälle till samråd." (jfr prop. 2013/14:126 sid. 84). - Dagvattnet s rinnväg i vattenutredningen indikerar att Ljungbacken är en av rinnvägarna. - Det är viktigt att det inte endast är rågrannar som ska anses som påverkade och därmed vara kända sakägare. Även andra fastigheter kan vara kända sakägare om de berörs av ändringar.

*Kommentar:**1. Bristfällig fastställning av sakägare*

Enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen samråda med sakägare, boende, organisationer och andra som kan ha ett väsentligt intresse i förslaget. Bedömningen av vilka som utgör kända sakägare har gjorts i enlighet med gällande praxis, där närboende fastighetsägare och andra direkt berörda sakägare har identifierats utifrån planens fysiska påverkan. Sakägarkretsen har därmed bestämts med beaktande av bland annat fastighetsgränser, rättigheter och möjlig fysisk påverkan såsom buller, trafik, samt dagvattenflöden. Vi har i denna plan använt en utvidgad samråds-krets genom utökat förfarande och kungörelse.

Att boende längre från planområdet, till exempel på Brädgatan eller Ljungbacken, inte kallats till samråd beror på att detaljplanen inte bedömts medföra en sådan direkt och betydande påverkan på dessa fastigheter som föranleder sakägarskap enligt PBL. Kommunen har dock tagit emot och beaktat inkomna synpunkter, även från de som inte tillhör den formellt fastställda samråds-kretsen. Synpunkten, inklusive tidigare korrespondens, tas med i den fortsatta hanteringen av ärendet.

2. Bristfällig vattenutredning

- Detaljplanen ska beskriva och redovisa de förhållanden som har betydelse för planens genomförande. Detta innebär att vattenutredningen måste vara noggrant genomförd och korrekt dokumenterad. - Inga hänvisningar till tidigare studier som är relevanta för detta ärende, till exempel "Handlingsplan för VA – antagandehandling september 2014". - Vattenutredningen tar inte hänsyn till att bäckarna redan är identifierade som överbelastade. Detta klargjordes redan i VA-handlingsplanen från 2014 och är fortfarande aktuellt. Området vid Brädgatan samt Spånvägen ligger inom Stavsättsbäckens och Grevebäckens avrinningsområden. Stavsättsbäcken beskrivs i handlingsplanen enligt följande: "Stavsättsbäcken får ej belastas ytterligare då den är hårt hydrauliskt belastad idag med översvämningar på fastigheter som följd." Grevebäcken beskrivs som "hårt belastad i dagsläget." - Kontradiktion med tidigare studier utan vidare förklaring. I denna vattenutredning anses vattensituationen i detta område inte vara problematisk, medan i ovan nämnda handlingsplan för VA framgår tydligt att detta inte är fallet: "Det finns ett stort behov av att se över hela avrinningsområdena innan ytterligare exploateringar kan ske för att hitta lösningar ur ett helhetsperspektiv." - Ingen hänvisning till tidigare studier om den hårda belastningen av Stavsättsbäcken och Grevebäcken. - Vattenutredningen är baserad på teoretiska antaganden. Det finns krav i PBL att platsen ska beskrivas så tydligt som möjligt. Trots detta har inga platsbesök gjorts. Under åren har boende söder om dike 1 påpekat till kommunen att detta inte är funktionellt. Ett platsbesök borde ha gjorts i detta fall och rekommendationer om detta dike borde ha gjorts enligt PBL. - Fördröjningsbehovet är beräknat endast för 10- och 20-årsregn. Området runt Brädgatan påverkas redan vid lägre regnmängder. Vid nederbörden 3-5 november 2023 sprutade det vatten från vattenbrunnar på Brädgatan och delvis på Ljungbacken.

*Kommentar:**Bristfällig vattenutredning*

Det är riktigt att Stavsättsbäcken och Grevebäcken tidigare pekats ut som hårt belastade i VA-handlingsplanen från 2014. Kommunen arbetar dock idag utifrån uppdaterade styrdokument, där Dagvattenplan 2020 och VA-strategin utgör aktuellt

planeringsunderlag och ersätter äldre dokument. Dessa anger ramar för hur dagvatten ska hanteras i ny bebyggelse, och är styrande i det här planarbetet. Den aktuella dagvattenutredningen (Sweco, justerad 2025-04-11) bygger på dessa riktlinjer och anger lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med makadamdiken som huvudprincip för fördröjning i den södra delen av planområdet. Utredningen baseras på aktuella markförhållanden, tillgängliga data och dimensioneringsprinciper som överensstämmer med kommunens riktlinjer. Beräkningar har genomförts för 10- och 20-årsregn enligt gällande praxis. Synpunkten om påverkan vid mindre regnmängder är värdefull och tas vidare i det fortsatta projekteringsarbetet. Det dike som omnämns i synpunkten ligger utanför planområdet och omfattas inte av planens genomförandeåtgärder eller driftansvar. Det är ett befintligt kommunalt dike, och eventuella brister i dess funktion är inte en fråga för detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen (PBL), utan en drift- och underhållsfråga inom ramen för kommunens löpande förvaltning. Om en fastighetsägare anser att diket orsakar olägenheter är det i första hand en fråga att hantera civilrättsligt eller genom kontakt med kommunen som ansvarig huvudman. Detaljplanens syfte är att säkerställa att ny bebyggelse inte försämrar befintliga förhållanden, vilket de föreslagna dagvattenlösningarna är utformade för att uppfylla. Platsbesök har inte redovisats i utredningen, men kompletterande platsbesök kan bli aktuella i samband med projektering och bygglovsprövning. Sammanfattningsvis bedöms dagvattenutredningen vara tillräcklig som underlag för detaljplanen, i enlighet med kraven i PBL 4 kap. 2 §.

3. Övriga kommentarer

- Vi tycker att detaljplaneringen ska göras på ett korrekt sätt och att samrådsprocessen därför bör återupptas och inkludera fler kända sakägare. - Vi tycker att kända och identifierade problem från tidigare studie och handlingsplan ska ingå i detaljplansprocessen. Bland annat ska hanteringen av dagvatten, skick av nuvarande dike och överbelastningen av bäcken tas hänsyn till. - Vi vill att detta brev och dess innehåll tas med i samrådsunderlaget.

Kommentar:

Det är inte aktuellt att återuppta samrådet, då processen har följt gällande regler. Däremot kommer synpunkterna, inklusive tidigare kända problem i området såsom diken, dagvattensystem och eventuella översvämningsrisker att vidarebefordras till kommande skede.

Privatperson 5

1. Vi är i grunden helt emot detta förslag då vi anser att det blir en kraftig försämring för oss som bor här idag och vi tror också att det kommer att påverka värdet på våra bostäder negativt.

Kommentar:

Det är förståeligt att förändringar i närmiljön väcker starka känslor. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen väga allmänna och enskilda intressen i detaljplaneprocessen (2 kap. 1–3 §§ PBL). Det finns dock inte stöd i lagstiftningen för att neka en plan med hänvisning till en eventuell påverkan på fastighetsvärden, så länge marken bedöms som lämplig för ändamålet och allmänna intressen tillgodoses.

2. Det blir inte den attraktiva gatan med återvändsgränd där barn kan leka och lära sig cykla på gatan och där naturen och skogen vid slutet av vägen bjuder in till lek och aktivitet varje dag.

Kommentar:

Planförslaget syftar till att möjliggöra småskalig bostadsutveckling i form av radhus, kedjehus och parhus. Samtidigt bevaras delar av det naturområde som i dag omger planområdet, vilket framgår i plankartan. Detaljplanen möjliggör utformning av gatumiljön med hänsyn till trygghet, hastighet och tillgång till naturvärden, i linje med kommunens planeringsmål. Planförslaget syftar till en småskalig komplettering i enlighet med kommunens översiktsplan och bebyggelsestrategi. Det är korrekt att planområdet i dagsläget ligger i anslutning till natur- och rekreationsmark, men området är utpekat i översiktsplanen som lämpligt för mångfunktionell bebyggelse. I arbetet med planen har hänsyn tagits till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och behovet av att skapa en god övergång mot omkringliggande naturmiljö.

3. Sundsvall behöver områden som Spånvägen är idag och genom att förlänga gatan och bygga så många bostäder (24 nya bostäder är på tok för många) och dessutom parhus, som föreslås, då försvinner den attraktiviteten.

Kommentar:

Antalet bostäder har bedömts utifrån områdets bärighet, topografi, tillgång till teknisk infrastruktur och kommunens behov av bostäder. Att möjliggöra fler bostäder inom befintliga strukturer är i linje med översiktsplanen och hållbar markanvändning. Olika boendeformer efterfrågas av olika målgrupper, och småhus i parhusform ger möjlighet till varierade upplåtelseformer.

4. Parhus, garagelängor och förråd hör inte hemma på ett av Sundsvalls finaste villaområden. Det passar inte in i omgivningen. Spånvägen är en villagata och bör så förbli!

Kommentar:

Planförslaget har utformats med ambitionen att bebyggelsen ska anpassas till områdets karaktär. Den föreslagna byggnadstypen utgör en småskalig förtätning som enligt kommunen kan förenas med omkringliggande villabebyggelse.

5. Trafiksituationen blir ohanterlig – exploateringen är för stor. Med 24 nya bostäder följer ett antal (48?) ytterligare bilar och en kraftigt ökad trafik som kommer att bli ohanterlig för alla. Under vintertid är vägen ibland endast en fil, p.g.a. mycket snö, vilket ytterligare kommer att försvåra trafiken då belastningen ökar. En lång gata stimulerar till högre hastigheter och risk för olyckor. Vi ser att det kommer att krävas minst två avsmalningar av vägen för att hålla ned hastigheten

Kommentar:

Trafikfrågor har utretts i detaljplaneprocessen. Ökad trafikmängd bedöms kunna hanteras inom befintlig gatuinfrastruktur. Kommunen är medveten om de brister som finns vintertid och dessa tas vidare i fortsatt arbete med drift och underhåll. Det är korrekt att ökad trafik kan innebära behov av hastighetsdämpande åtgärder. I nuläget planeras ingen genomfart, vilket minskar genomströmning och bidrar till lägre hastigheter. Behovet av avsmalningar eller andra fysiska åtgärder kan bli aktuellt i framtiden om hastighetsgränser inte efterlevs.

6. Med så många boende och troligtvis barnfamiljer kommer behoven att bygga gång- och cykelvägar och utveckla kollektivtrafiken att öka och sammantaget kommer allt detta leda till ökade kostnader för kommunen. Kostnader som vi som kommuninvånare inte vill ha.

Kommentar:

Att utveckla hållbara transportlösningar är en del av kommunens ansvar och ett uttalat mål enligt Sundsvalls trafikstrategi. Kommunens investeringar i infrastruktur är till för hela samhällsnyttan, inte endast för enskilda projekt. Planförslaget innebär viss utbyggnad av allmän infrastruktur. Detta sker enligt gällande principer där exploatören svarar för anläggningskostnader inom planområdet. Eventuella kommunala driftskostnader bedöms vara marginella i förhållande till nyttan av bostadsförsörjning i ett redan infrastrukturellt försörjt läge. Kollektivtrafikens utveckling hanteras i samverkan med ansvariga trafikmyndigheter, och kommunen arbetar kontinuerligt med att stärka förutsättningarna för hållbart resande.

7. Tänk om – behåll marken och satsa på Getberget /Hillstamon istället Vi anser att området som planeras på Getberget/Hillstamon kan möta behoven av nya bostäder på ett mycket bättre sätt och särskilt när det gäller spridningen av trafiken som på ett smidigt sätt kan ledas åt andra hållet mot Kuben. Möjligheten att etablera kollektivtrafik är också bättre från den delen av Skönsmon.

Kommentar:

Kommunen arbetar med flera olika planuppdrag för att möta bostadsbehovet i Sundsvalls tätort. Utvecklingen vid Getberget/Hillstamon är ett av dessa. Detaljplanen för Spånvägen utgör dock ett separat planuppdrag med egna planeringsförutsättningar och bereds oberoende av andra projekt. Det är därmed inte aktuellt att ersätta den ena utvecklingen med den andra, utan dessa kompletterar varandra i tid och omfattning.

8. Det måste också vara ett bättre alternativ att göra en liknande gata som Spånvägen men som börjar från andra hållet (från LV5 alt. från de två olika dagis som ligger där) och behålla skogspartiet i mitten.

Kommentar:

Att ansluta från andra hållet har studerats, men är i nuläget inte planeringsmässigt möjligt. Behovet av sammanhållen grönstruktur motiverar en förlängning av befintlig Spånväg istället för ny struktur från öster.

9. Då sprider man trafiken på ett bättre sätt och behåller känslan av mindre villagator med återvändsgränd, vilket attraherar barnfamiljer. Om en förlängning av Spånvägen trots allt är nödvändig så anser vi att kommunen själv ska behålla kontrollen av området och erbjuda 4 - 6 exklusiva villatomter (ej något annat) till privatpersoner som önskar köpa tomt och bygga villa, dvs inte sälja och lämna över till entreprenörer. Om kommunen vill attrahera kompetent arbetskraft till nyetablerade verksamheter så uppfattas det mest positivt om kommunen själv kan erbjuda exklusiva villatomter

Kommentar:

Synpunkten är förståelig. Planförslaget innebär en tydlig förändring från dagens struktur, med ett förslag som möjliggör upp till cirka 24 bostäder. Det är en ökning i förhållande till den befintliga villabebyggelsen, men bedöms rymmas inom områdets kapacitet vad gäller infrastruktur, naturhänsyn och dagvattenhantering.

Planen är dock utformad med flexibilitet och medger både friliggande villor och radhus – i den västra (bortre) delen av området. Detta gör det möjligt att anpassa genomförandet utifrån efterfrågan och marknadsförutsättningar. Det är alltså inte uteslutet att delar av området kan bebyggas i en form som motsvarar önskemålet om färre och mer exklusiva villatomter. Planen möjliggör detta, men begränsar det inte heller till just den lösningen.

Privatperson 6

De planer som finns att bygga 24 nya bostäder genom att förlänga Spånvägen anser vi att kommunen inte tagit hänsyn till att även planera för gång- och cykelvägar där det redan idag finns brister. Bristerna idag består i att de gångvägar som finns saknar belysning och underhåll. Det gäller framför allt under vintertid men även under sommaren då gångvägar växer igen och röjning saknas. Vi skulle önska att det i framtiden skapas en fartreducering efter Spånvägen, förslagsvis där gångvägen korsar Spånvägen mellan Spånvägen 8 och Spånvägen 10. Vi hoppas att parkmark mellan Brädgatan och Spånvägen sköts på ett betydligt bättre sätt när det gäller gallring och röjning av sly. Om Spånvägen ska förlängas och byggas ut med 24 nya bostäder så har vi förväntningar att man redan innan detaljplanen antas, säkerställer och tar hänsyn till brister som finns gällande gång, cykel och trafiksituationen.

Kommentar:

Parkmarkens skötsel är en del av kommunens ansvar och synpunkten om slyröjning mellan Brädgatan och Spånvägen har vidarebefordrats till berörd förvaltning (Mark- och exploateringsavdelningen) för åtgärd. Vid fortsatt planering kommer särskild hänsyn att tas till att de trafik- och tillgänglighetsproblem som påtalas inte förvärras genom den nya bebyggelsen,

utan att området utvecklas i enlighet med kommunens mål om ett tillgängligt och tryggt bostadsområde. Möjligheten att införa fartdämpande åtgärder, kommer att utredas av kommunens trafikavdelning om hastighetsövertäckelser sker när området är .

Privatperson 7

Vi vill härmed framföra några frågor och synpunkter med anledning av detaljplanen för Spånvägen, särskilt gällande trafikhanteringen och bebyggelsen av Östra Skogsparken.

1. Hur hanteras den ökade trafikmängden? Enligt förslaget planeras ytterligare 24 villor på Spånvägen, vilket kommer att medföra en ökad trafikmängd på närliggande gator som Mogatan och Brädgatan. Jag undrar hur kommunen planerar att hantera detta för att säkerställa att trafiken fungerar smidigt och att säkerheten i området inte försämras.

- Vilka konkreta trafikåtgärder planeras för att hantera det ökade flödet av fordon?
- Kommer åtgärder att vidtas för att förbättra trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister?
- Hur säkerställs att områdets vägar och infrastruktur klarar den ökade belastningen?

Kommentar:

Trafikhantering vid ny bebyggelse på Spånvägen

Det stämmer att planförslaget möjliggör uppförandet av cirka 24 nya småhus, vilket förväntas medföra viss ökad trafik inom det lokala vägnätet, främst på Spånvägen, Mogatan och Brädgatan. En trafikmängdsbedömning har utförts och visar att det förväntade tillskottet ligger inom kapacitet för befintliga lokalgator. Spånvägen är en återvändsgata och planeras så att genomfartstrafik inte möjliggörs, vilket begränsar trafikflödet till de boende i området.

Vad gäller konkreta trafikåtgärder så bedöms planförslaget i nuläget innebära en marginell ökning av trafik på det befintliga gatunätet. Trafikmängderna från cirka 24 nya bostäder är av en sådan omfattning att de ryms inom vad som är normalt för ett lokalt bostadsområde, och några större trafikåtgärder bedöms därför inte nödvändiga i detta skede.

Om det i framtiden skulle visa sig att gällande hastighetsgränser inte efterlevs eller att trafikmiljön upplevs som otrygg, kan åtgärder såsom avsmalningar, farthinder eller andra fysiska anpassningar komma att övervägas.

Trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister är en del av detaljplanens målsättning, och kommunen arbetar enligt sin trafikstrategi med att främja hållbara resesätt. Möjliga kopplingar till gång- och cykelvägar, inklusive mot Brädgatan, ses över i planprocessen. Vid planläggningen beaktas även trygghet, belysning och anslutningar till befintligt nät.

Infrastrukturens kapacitet och dimensionering bedöms tillräcklig för den föreslagna bebyggelsen. VA-försörjning, dagvattenhantering och tillgång till teknisk försörjning har utretts som en del av detaljplanarbetet.

2. Vad gäller angående Östra Skogsparken? Det har tidigare fattats ett beslut om att Östra Skogsparken aldrig skulle bebyggas. Jag undrar nu om detta beslut har rivits upp eller förklarats ogiltigt, och i så fall:

- När och hur har detta skett?
- Har någon dialog förts med oss boende angående denna förändring?
- Vilka hänsyn tas till parkens värde som grönområde för rekreation och dess betydelse för miljön?

Jag hoppas att ni kan ge klara besked om dessa frågor och att ni samtidigt överväger hur viktiga dessa aspekter är för oss som bor i området.

Kommentar:

Bebyggelse i Östra Skogsparken

Planområdet omfattar delar av det som i tidigare plan (detaljplan 2281K-S1379) betecknats som parkmark. I gällande översiktsplan (ÖP 2040) har dock området pekats ut som ett område för möjlig mångfunktionell bebyggelse. Det innebär att översiktsplanen ger stöd för att pröva en förändrad markanvändning genom ny detaljplan.

Att ett tidigare beslut eller markanvändning förändras inom ramen för översiktsplanering och detaljplaneläggning är möjligt enligt plan- och bygglagen. Något särskilt beslut om att "riva upp" Östra Skogsparken föreligger inte, utan det är genom den pågående detaljplaneprocessen som ny markanvändning prövas. Samrådet utgör den dialog med boende som lagen föreskriver och är just det tillfälle då berörda har möjlighet att lämna synpunkter.

Vid planläggningen beaktas värdet av när rekreation och grönstruktur. Delar av det tidigare grönområdet kommer att lämnas orörda, och hänsyn tas till ekologiska värden, topografi och tillgång till befintliga stigar och rekreativstråk i angränsande naturområden, bland annat mot Södra berget.

Privatperson 8

Nu har vi problem med kollektivtrafiken vi måste gå ned till Fridhemsgatan. De flesta som bor på spånvägen har två bilar per hushåll. Det vore bra att hakollektivtrafiken ordnad. Bra om det ordnas på en gång och cykelväg så att man kan komma ut mot sidsjöområdet. Skolorna ligger direkt nedanför.

Kommentar:

Kollektivtrafikens utveckling hanteras i samverkan med ansvariga trafikmyndigheter, och kommunen arbetar kontinuerligt med att stärka förutsättningarna för hållbart resande. För att säkra tillgängligheten till centrala Sundsvall planeras parallellt med detaljplanen en gång-och cykelväg i samband med planläggningen. Gång-och cykelvägens sträckning gör att den kan möjliggöras inom planområdet utan att reglera marken för ändamålet. Kopplingen planeras mellan Spånvägen och via den befintliga stigen till Brädgatan.

Privatperson 9

1. En avsmalning av Spånvägen mellan Spånvägen 7 och 9 vore önskvärt. Syfte att minimera risken för att trafik och bilar kör för fort samt minska risk för olyckor på Spånvägen som är relativt bred och uppmuntrat till att köra fort redan idag.

Kommentar:

Synpunkter om trafiksäkerhet, inklusive önskemål om hastighetsdämpande åtgärder, har inkommit från flera boende. Dessa synpunkter noteras. Detaljplanen reglerar inte gatans exakta utformning. Gatuuformning hanteras i det tekniska genomförandet av gatorna, vilket sker utanför detaljplaneprocessen.

2. Önskemål om villor hela vägen istället för radhus i syfte att hålla ihop arkitekturen och attraktiviteten i området.

Detaljplanen möjliggör en variation av småhusbebyggelse, inklusive friliggande villor, kedjehus, parhus och radhus. Planens utformning syftar till att anpassa bebyggelsen till den befintliga strukturen längs Spånvägen, där byggnader koncentreras mot gatan i enlighet med gällande planbestämmelse p1: "Byggnad ska placeras max 6 meter från allmän platsmark gata".

3. Tillfart till nya delen av Spånvägen från andra hållet och separera nya och gamla Spånvägen.

Detaljplanen bygger vidare på befintlig infrastruktur och ansluter till Spånvägen. Någon alternativ tillfart föreslås inte i planförslaget. Trafikfrågor, inklusive tillgänglighet och anslutning, har hanterats i planens utformning, och ytterligare synpunkter hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

4. Önskemål om cykelväg/gångled mot stan i syfte att undvika att boende skapar egna stigar mellan bebyggd mark.

Kommentar:

En gång- och cykelväg planeras inom ramen för detaljplanen. Kopplingen mellan Spånvägen och Brädgatan möjliggörs genom befintlig stig och hanteras med servitutsavtal i samband med planens genomförande. Den aktuella GC-kopplingen regleras inte i plankartan, men planeras inom planområdet.

5. Behov av att locka attraktiva arbetskraft till Sundsvall finns idag. Att bygga/investera i attraktiv boendemiljö i form av exklusiva villor kan uppmuntra till att välja Sundsvall.

Kommentar:

Denna synpunkt noteras, men kommunen gör inga ställningstaganden i detaljplanen avseende exklusivitet eller marknadsinriktning på bostadsutbudet. Planförslaget syftar till att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse i linje med gällande översiktsplan.

6. Helt emot garagelängor av olika slag. Lockar till sig både skadedjur och stöldbenägna personer.

Kommentar:

*Detaljplanen reglerar inte garagelängor som särskild bebyggelseform.
Bebyggelsens utformning regleras genom planbestämmelser för
huvudbyggnader.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anna-Karin Ogén
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1

Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-08-13

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL under tiden 16 januari – 6 februari 2025 följt av granskning under perioden 11 juni – 2 juli 2025. Personer i närområdet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer samt förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter under planprocessen.

Svar har inkommit från:

Svar har inkommit från totalt 10 avsändare, varav 8 har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. De svar som har inkommit med synpunkter redogörs och kommenteras i den här samrådsredogörelsen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Lantmäterimyndigheten
- Räddningstjänsten

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Kommunala bolag och förvaltningar:

Sundsvall Elnät AB

”Sundsvall Elnät ser positivt till förändringen av detaljplanen. Området är väl elektrifierat, det föreligger inga hinder för nya

elanslutningar. Det finns en högspänningsledning som går jämsmed den södra fastighetsgränsen intill elljusspåret men den bör inte vara i vägen för en byggnation.”

Kommentar: Tack för ert svar. Vi för vidare informationen om högspänningsledningen till exploatören.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritid inkom med följande synpunkter:

Kulturmiljö – bedömning:

”Sundsvalls museum vill lyfta att det är värdefullt att bebyggelsen hålls låg för att säkerställa att planområdet inte blir visuellt framträdande från riksintresseområdet FY26 samt att planen ger möjlighet till sammanbyggda en- och tvåbostadshus, en social aspekt som möjliggör för en större grupp människor att kunna bo i planerat område. Nya bostäder bör gestaltas i skala och proportioner, i val av material, färgsättning och detaljutformning för att skapa en småskalig och jordnära arkitektur, mitt i naturen men stadsnära. Man bör i den fortsatta utvecklingen av området ta fasta på kommunens tidigare arbete, ”Strategi för ökat träbyggnande i Sundsvalls kommun” som fastställdes 2019, om fördelar med att bygga i trä.

Byggnadernas placering bör anpassas efter landskapets uttryck och karaktär och beakta den gröna struktur som är en del av platsens rumsligheter. Viktigt därför att varsamt placera ny bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas då man i planprogrammet anger att äldre tallar har identifierats och registrerats i plankartan för att möjliggöra att de kan bevaras vid exploatering. Ett fint referensprojekt finns vid idrottsfolkhögskolan Bosön på Lidingö i Stockholm, där trälängor i två plan ligger placerade med bevarad skog runt en hästskoväg. Värdefullt att man i planen väljer att behålla naturen som en buffert mellan befintlig och tillkommande bebyggelse samt mot befintligt elljusspår. På samma sätt är det viktigt att man tillgodoser att befintlig skog mellan de två planerade områdena för bostäder bevaras, där detaljplanekartan anger markanvändning ”natur”, Samt att det fortsättningsvis finns möjlighet att via befintliga stigar röra sig genom skogen, till närliggande bostadsbebyggelse i norr, Södra bergets naturområde i söder och LV5-området västerut.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert utförliga yttrande. Stadsbyggnadskontoret har valt att anpassa planförslaget utifrån ambitionen att den tillkommande bebyggelsen ska utgöra ett positivt tillskott i området med hänsyn till både befintlig bebyggelse samt natur. Detaljplanen föreslår därför en småskalig gestaltning vilket styrs av bostädernas angivna bygggrätt och höjdsättning. Utifrån ärendets karaktär och läge samt med hänvisning till rättspraxis bedöms det inte skäligt att detaljstyra exploateringen med bestämmelser för detaljutformning samt krav på fasad- och materialval.

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsekontoret har inkommit med yttrande kopplat till ekologisk hållbarhet och VA där de beskriver att:

”Kommunstyrelsen noterar att det saknas avsatt mark för dagvattenanläggningar i plankartan. Enligt beslut i VA-styrgruppen ska det för nya detaljplaner framgå av plankartan att viss mark (allmän platsmark eller kvartersmark avsedd för annat än enskilt bebyggande) ska nyttjas för dagvattenhantering. Detta är avsett att reglera VA-huvudmannens rätt att anlägga allmänna dagvattenanläggningar.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att hanteringen av dagvatten kan genomföras och säkerställas med stöd av gällande lagstiftning och genomförandeskedet utan att särskilda planbestämmelser införs.

Miljökontoret

Kommunstyrelsekontoret har inkommit med yttrande kopplat till hantering av snö:

”I och med att snö som skottas från vägar ofta innehåller en mängd grus som efter snösmältning ligger kvar som ett lager på marken, bör det inte planeras för uppläggning av snö på naturmarken. Snön kan även innehålla föroreningar från bilar. Andra ytor bör avsättas för snöhanteringen.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att snö är något som varje fastighetsägare förväntas hantera inom sin egen fastighet. Om yta inte finns är det den enskilde fastighetsägarens ansvar att ordna med bortforsling.

Sundsvall Vatten AB

Sundsvall Vatten hänvisar till det svar som de skickade in under samrådet med förtydligandet om att deras fortsatta synpunkter framför allt gäller dagvatten.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är möjligt att genomföra med stöd av de framtagna utredningarna som biläggs ärendet. Hanteringen av dagvatten kan genomföras och säkerställas med stöd av gällande lagstiftning och genomförandeskedet utan att särskilda planbestämmelser införs.

Servanet

Servanet har inkommit med ett yttrande där de framför att:

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

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Vi kommer att föra vidare informationen till exploatören.

Övriga

PostNord

PostNord har inkommit med ett yttrande där de beskriver sitt uppdrag i egenskap av postoperatör samt upplyser om framtida hantering av post för området:

”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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Vi för vidare informationen till exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anna-Karin Ogén
Planarkitekt

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Skönsmon 4:1 och Sidsjö 2:1
Bostäder i förlängningen av Spånvägen
Skönsmon, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Kommunstyrelsekontoret
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen

MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

