Detaljplan för
Skönsmon 1:46 m.fl.
Bostäder vid Hillstamon
Stenstan, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 28 januari – 18 februari 2026. Inkomna yttranden redovisas sammanfattade eller i sin helhet.

Svar har inkommit från:

Luftfartsverket *(utan synpunkter)*
Länsstyrelsen
Postnord *(utan synpunkter)*
Skogsstyrelsen *(utan synpunkter)*
Trafikverket *(utan synpunkter)*

Din Tur *(utan synpunkter)*
Individ- och arbetsmarknadsnämnden *(utan synpunkter)*
Kommunstyrelsekontoret
Kultur och fritidsnämnden
Lantmäteriet
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljönämnden
MittSverige Vatten AB
Servanet
Sundsvall Elnät
Vård- och omsorgsnämnden *(utan synpunkter)*

30 privatpersoner

E.On *(utan synpunkter)*
Lantbrukarnas Riksförbund *(utan synpunkter)*
Telia *(utan synpunkter)*

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen har ur geoteknisk synvinkel inga synpunkter på planförslaget.

Illustrationen i planbeskrivningens Figur 3 visar ett förslag med flerbostadshus mellan 4–8 våningar. Sista perspektivbilden i gestaltningsförslaget visar även denna ett förslag med något lägre flerfamiljshus än åtta våningar. Länsstyrelsen anser att kommunen kan överväga att redovisa illustrationer med maximal tillåten höjd på flerfamiljshusen för att illustrera vad planen medger.

Länsstyrelsen har inga särskilda synpunkter utifrån ett artskyddsperspektiv utöver att kommunen behöver följa rekommendationerna från naturvärdes-inventeringen om att undvika avverkning och andra förberedande markarbeten under fåglarnas häckningstid, för att undvika att förbudsbestämmelserna enligt artskyddsförordningen faller ut (4 § punkt 1–2).
För aktuell detaljplan behöver det säkerhetsställas att inte eventuella hålträd som ska avverkas används för häckning av exempelvis spillkråka som observerats i området.

- **Kommentar:** Naturvärdesinventeringen har uppdaterats med denna information.

Parkslide är en invasiv art som finns i planområdet. På intilliggande fastigheter finns även jätteloka, jättebalsamin och blomsterlupin. Kommunen behöver säkerhetsställa att dessa inte finns kvar i området vid genomförande av detaljplanen.

- **Kommentar:** Parkslide finns inte inom planområdet, utan strax söderut. Påträffas invasiva arter inom planområdet så ska det säkerställas att de inte finns kvar vid ett genomförande.

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret
Området är i enlighet med kommunens riktlinjer och handlingsplan för bostadsförsörjning.

Området lämpar sig enligt översiktsplanen för byggnader i 2–4 våningar. Kommunstyrelsen ser inte förslaget med 8-våningshus som en avvikelse från riktlinje utan snarare en annan tolkning av översiktsplanens vägledande rekommendation för byggnadshöjder. Det bedöms vara förenligt med översiktsplanens övergripande intention för området.
Kommunstyrelsen ser det som bra att planlägga för flerbostadshus närmast Enhörningsvägen för att minimera ökad trafik genom området.

Det är brant ned mot Härstavägen, men en GC-väg skulle avsevärt förkorta avståndet mellan planområdet och närmaste busshållplats.
Resandeunderlaget för anropsstyrd kollektivtrafik till området bedöms vara begränsat. Därför anses möjligheten till en genare GC-väg till befintlig kollektivtrafik vara att föredra, samt att denna lösning åtminstone bör prövas och redovisas i det fortsatta planarbetet.

- **Kommentar:** Det kommer sannolikt finnas stigar ned mot Härstavägen. Som nämnts är området brant. Det är möjligt men kan bli kostsamt att anlägga en GC-väg, med godtagbar lutning och bredd, som ansluter antingen till Härstavägen eller Vapelskogen. Detaljplanen hindrar inte att en sådan GC-väg anläggs.

Det finns en risk att det planerade området inte kommer att bidra till att blanda olika socioekonomiska grupper. Ett av kommunens inriktningsmål anger att Sundsvall ska utjämna sociala skillnader i levnadsvillkor. En åtgärd för att utjämna skillnader är att blanda upplåtelseformer och bostadstyper.
Då kommunen äger mark kan de genom markanvisningsavtal avtala om andel hyresrätter och storlek på lägenheter. I det aktuella fallet finns ett delat markägande som torde ge möjlighet att teckna ett dylikt avtal.

- **Kommentar:** Blandade upplåtelseformer är ingenting som detaljplanen kan styra. Markanvisningsavtalet för denna detaljplan anger en försäljning av området till en privat exploatör.

Inom fastigheterna ska de utrymmen som krävs för sortering av avfall finnas, samt tillräckligt med utrymme för hämtning.
Renhållningsfordon ska kunna angöra från gatorna utan backningsrörelser och vändmöjligheter ska finnas där så krävs. Vändplanerna ska vara tillräckliga även för de större bilar som kommer krävas för hämtning av fyrfackskärl.

- **Kommentar:** Alla fyra vändplaner har en diameter på minst 18 meter, med marginal.

Det finns en miljö- och hälsorisk avseende PAH och bly.

Det finns en rapport för mossprovtagning med analyserade PAH i området, från 2020. I slutet av 2026 kommer rapporten från 2025 års mossprovtagning. Det vore bra att ha dessa rapporter för att jämföra hur halterna av PAH i mark förändrats, inför godkännande av detaljplan. Varken schaktsanering eller övertäckning undanröjer grundorsaken till PAH-förekomsten. Därav vore det bra att konstatera om PAH sedan 2020 har ökat, minskat eller är oförändrade. Den höga blyhalten på marken kan eventuellt härledas från en gammal soptipp där det eldats och bly fallit ner på marken. Här är det mer troligt att orsaken undanröjs med antingen schaktsanering eller övertäckning.

- **Kommentar:** Faktorer som påverkar PAH-förekomsten har inget med detaljplanens utformning att göra. Det påverkar dessutom ett betydligt större område än det begränsade planområdet. Planen styr att sanering ska genomföras så den bedöms oavsett som lämplig att genomföra enligt plan- och bygglagen. Omfattningen av saneringen styras av annan lagstiftning. Det blir i saneringsprocessen som en jämförelse kan vara intressant.

Området ligger inom Sundsvalls tätort och innefattar så pass många bostäder att det bör försörjas med kommunalt VA.

Fördröjning och avledning av dagvatten behöver säkras upp, även utanför planområdet, för att planen ska gå att genomföra.
I dagsläget finns problem med avrinnande vatten mot Östermovägen samt höga flöden längs Stavsättsbäcken och Carlsbäcken.
Längs Stavsättsbäcken ligger Räddningstjänsten. Denna ska klara avrinning motsvarande ett 500-årsregn utan risk för betydande störningar. Höjdsättningen av området bör fastställas så att ytlig avrinning leds åt ett annat håll. För övrig bebyggelse gäller 100-årsregn utan allvarliga risker för hälsa, miljön eller omfattande ekonomiska skador.
Det är problem med översvämning på Kubikenborgs idrottsplaner. I anslutning till Kubenbadet finns en begränsning i dagvattensystemet. Då ytterligare dagvattenflöden tillförs bör det säkerställas att ledningssystem, inklusive passagen under Fridhemsgatan, har tillräcklig kapacitet för att hantera detta. Planens lämplighet utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv behöver belysas då kostsamma åtgärder kan behövas kring avrinningsvägarna. Det är därför av största vikt att dagvattenflödet inte ökar samt att tillräcklig fördröjning och skyfallshantering säkerställs. Det är även avgörande att drift- och underhållsansvar inom planområdet är tydligt reglerat, då bristande funktion annars direkt påverkar nedströms liggande fastigheter.

- **Kommentar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats med ett nytt förslag som innebär att det allra mesta vattnet leds mot Carlsbäcken. En fördröjningsdamm för Carlsbäcken anläggs nedströms på en oanvänd yta planlagd för parkeringsandamål. Detaljplaneområdet utökas och kompletteras med bestämmelser för att säkerställa ett genomförande av dagvattendammen och att avrinningen mot Stavsättsbäcken minimeras.

Bebyggelsen bör planeras så att de inte riskerar att bli för varma, då värmeböljor kommer att vara vanligare i framtiden. Möjligheten att använda träd för skuggning och att ta upp vatten bör övervägas.

Kultur- och fritidsnämnden
I planförslaget anges att ny bebyggelse och gator ska uppföras med hänsyn till områdets topografi, solljusförhållanden och möjlighet till utsikt. Bebyggelse bör anpassas till platsen genom att vara småskalig.
Växtlighet bör bevaras i stor utsträckning. Det är viktigt att tillräckligt respektavstånd skapas mot omkringliggande bebyggelse, som fortsatt ska kunna uppleva att de är intill skogen. Önskvärt är därför att man fredar natur mot söder och norr, samt låter natur avskilja det nya planområdet från befintlig bebyggelse utmed Sandvägen.
När man vid en etablering röjer all skog förlorar man viktiga kvalitéer. Utöver klimatmässiga aspekter, så påverkas den upplevda rumsligheten som träden utgör. Bostadsområden där man väljer att anpassa ny bebyggelse efter befintlig topografi och sparar skog blir trivsamma och därmed hållbara över tid. Det är därför viktigt att stråket med skog genom området verkligen kommer att bestå av befintlig natur. Man kan med fördel tillföra fler stråk med skog. Det kan vara bredare stråk med tallskog, i kombination med enstaka träd som står tillsammans. Inte minst mellan ny bebyggelse och områdets planerade gatustruktur. Detta också för att området fortsatt ska möjliggöra att genom natur kunna ta sig vidare mot Södra berget. Planområdet bör inte utgöra en barriär för befintliga och nya invånare.

Material och färgsättning bör anpassas till områdets placering med Södra berget som fond. Dova, något mörkare färger bör väljas framför vita fasader. Vitt förstorar tilltagna volymer och är en svår färg i vårt arktiska klimat med snö på vintrarna, vilket gör att den vita färgen kan upplevas smutsig. Dovare färger gör att bebyggelsen smälter in i naturen på berget.

- **Kommentar:** Detaljplanen innefattar ett bevarat naturstråk mot Södra berget. En konsekvens av saneringsbehovet är att stor del befintlig natur kommer att behöva avverkas och ersättas med ny natur.

  Det kan vara en fördel med dova kulörer men i och med att färgsättningen av hus i närområdet idag är blandat så ser Stadsbyggnadskontoret inga särskilda skäl att detta ska regleras inom ramen för detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten
Fastighetsrättsliga frågor under Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning punkt nummer 4: ”Gemensamhetsanläggningar för olika anläggningar kan inrättas om det nybildas fastigheter”, ska utgå.

Kommentar: Beroende på upplåtelseform eller lösning för dagvattenhantering, parkering och utemiljöer, kan gemensamhetsanläggningar behöva inrättas för flerbostadshusen. Punkten kvarstår därmed.

Medelpads Räddningstjänstförbund
Då det är ett helt nytt område saknas det idag brandposter i området, vilket hade vart önskvärt vid exempelvis infartsvägarna till det nya området.

- **Kommentar:** Placering av brandposter styrs inte i detaljplanen, men de ska vara möjliga att anlägga.

Miljönämnden
Förorenade områden
Det är positivt med en bestämmelse för att säkerställa att föroreningar åtgärdas innan startbesked ges. I och med att boende förväntas vistas i områdets naturmark är det viktigt att föroreningar även avhjälps där.
I planhandlingen framgår att ett exploateringsavtal reglerar omfattning av sanering på allmän platsmark. Miljönämnden kommer i handläggningen ställa de krav som är nödvändiga och rimliga för att tillräckliga åtgärder ska genomföras för att reducera risken för exponering för boende i området. Avtalet behöver utformas så att ingen konflikt uppstår i den hanteringen.

- **Kommentar:** Ett exploateringsavtal reglerar vem som tar kostnaden för saneringen. Omfattningen ska då vara känd, men ska utgå från de villkor Miljönämnden ställer efter en anmälan om sanering enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
  I aktuellt fall kommer exploatören få ta kostnaden för sanering.
  Aktuellt stycke i planbeskrivningen ändras för att tydliggöra detta.

Åtgärder för att avhjälpa föroreningar inom en detaljplan för bostäder behöver vara hållbara och bör inte medföra att kontrollprogram behöver upprättas. Förslaget till åtgärd om övertäckning med rena massor bedöms vara mindre lämpligt. Övertäckande lager behöver vara tillräckligt tjockt för att förhindra att exponering uppstår. Åtgärden blir svår att få till på aktuell plats. Övertäckande lager behöver även hålla för skyfall och andra typer av slitage. Det innebär också en begräsning av hur man kan nyttja tomterna. Övertäckning skulle även kunna innebära att träd kvävs och att markfloran försvinner. Även schaktsanering medför att växtlighet tas bort och karaktären av naturmark i området ändras.

Utredning av biotillgänglighet av bly och PAH är inte en godtagbar åtgärd för att göra en riskreducering vid naturmarken. Det bedöms att sanering behöver genomföras i och med att naturen blir närområde till bostäder. Saneringsåtgärder i området kommer kraftigt påverka områdets karaktär och naturmark, som enligt översiktsplanens riktlinjer för området avsetts bevaras.

Massor från området behöver hanteras på ett sätt som förhindrar spridning av föroreningarna och lämpar sig inte att användas till anläggningsändamål. Detta utifrån att det förutom föroreningshalterna dessutom har högt organiskt innehåll vilket är problematiskt i anläggningsändamål. För dessa massor gäller regler för avfall enligt miljöbalken. Det är inte heller lämpligt att göra en bullervall av avfallet från saneringen.

- **Kommentar:** Sanering kommer ske på de villkor som Miljönämnden ställer enligt ovan. Masshantering ska utföras i enlighet med Miljöbalken.

Dagvatten
Utifrån planbeskrivningen bedöms området vara en medelbelastad yta, snarare än en mindre belastad yta, och att dagvatten ska fördröjas samt ha enklare rening.

Dagvattenutredningen konstaterar att det inte finns någon förorenad mark inom planområdet. Detta är felaktigt då det finns bly och PAH. Det är därför inte säkerställt att föreslagna dagvattenlösningar i området är lämpliga utifrån föroreningssituationen. I kapitlet om dagvatten i planbeskrivningen nämns inte heller föroreningsproblematiken.

Det är viktigt att om befintliga jordlager avses användas till fördröjning behöver de vara sanerade för att inte sprida föroreningar vidare.

Det är oklart hur naturmarken i planområdet kommer att vara efter sanering och hur detta påverkar markens möjlighet att hantera dagvatten och skyfall. Det faktum att naturmarken genom området är en höjdrygg försvårar även möjligheten att ta hand om stora mängder vatten vid skyfall.
Dagvattenutredningen bör utgå ifrån de förutsättningar som kommer att vara efter markbearbetning och sanering samt beakta förändring av naturmiljön.

Det är viktigt att tillräcklig fördröjning skapas för att förhindra ytterligare tryck på dagvattennivåer nedanför berget. Det bör förtydligas att dagvatten behöver styras så att en ökning av flödet inte uppstår mot det förorenade området söder om området, räddningstjänstens övningsplats.

Zink-halten ut till recipient är lite högre än krav för mindre rening. Recipienten är känslig för zinktillskott.

Buller
Området norr om slalombacken har problem med bullerstörningar från bland annat snökanoner. Verksamheten är förelagd att minska bullerstörningarna och en rad åtgärder som måste utföras.
Klagomål från närboende har inte inkommit på ett flertal år. Det bedöms dock att när en större mängd nya bostäder byggs nedanför slalombacken finns en risk att nyinflyttade upplever störning av buller.
Ljud från snökanoner kan ha karaktären av tonljud, vilket kan uppfattas som extra störande, och det framgår i Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller att riktvärden vid tonljud ska sänkas med 5 dBA ekvivalent ljud.

Även ljud från högtalare och publik kan medföra risk för bullerstörning. Denna del av verksamheten framgår inte i utredningen och det saknas en bedömning om vilken påverkan detta kan ha i planområdet.

Gällande beräkningen av trafikbuller bör den kompletteras med ljud som kommer från tågtrafiken tillsammans med buller från vägtrafik. I prognos 2045 bör även dubbelspåret tas med i beräkningarna.

Om det ändå bedöms att det är lämpligt med bostäder är det viktigt att åtgärder vidtas vid utformning av byggnader så att buller inte riskerar att påverka de boende negativt. För bostadsbebyggelse kan till exempel placering av sovrum mot tyst sida vara lämpligt att reglera.

- **Kommentar:** Detaljplanen reglerar för ljuddämpade uteplatser i de lägen där riktvärdet för buller i utemiljön överskrids. I övrigt gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och Boverkets föreskrifter (2024:10) om skydd mot buller i byggnader.

Ljusstörning
En bedömning om risk för störning i bostäder från strålkastare i slalombacken saknas i planhandlingarna. Det bör utredas om byggnader närmast slalombacken bör planeras så att sovrum är mot tyst sida/norra sidan, för att även förebygga ljusstörningar.

- **Kommentar:** Planering av rumsfördelning i enskilda byggnader görs i byggskedet. De boende har även möjlighet att ändra rumsfördelningen efter inflyttning.

Radon
Det är positivt att planbeskrivningen rekommenderar radonsäkert byggande. Det anges även förslag på efterhandsåtgärder för att minska radonhalten i befintliga hus. Det är en fördel att redan i byggskedet hantera höga radonhalter i stället för i efterhand.
Sprängsten som innehåller rapakivigranit ska inte användas för grundläggning.

Invasiva främmande arter
Det är positivt att planbeskrivningen har en rubrik för invasiva arter och att det framgår att det finns parkslide. Texten kan flyttas till rubriken naturmark i stället för friluftsliv.
Det behöver tydliggöras var parkslide finns inom planområdet. Det ska också framgå att parkslide omfattas av EU-förordning nr 1143/2014. Exploateringen måste anpassas så att parkslide inte sprids och att det är den som ska exploatera marken som är ansvarig för att lagstiftningen följs.

- **Kommentar:** Texten flyttas enligt önskemål.
  Planbeskrivningen kompletteras angående parkslide. Växten återfinns söder om planområdet snarare än inom det.

Kompensation för förlust av naturvärden
Planbeskrivningen bör redovisa kompensationsåtgärder för att motverka förlust av naturvärden. Man bör återskapa, förstärka eller bevara liknande naturmiljöer inom eller i anslutning till området. Det är i linje med de nationella miljömålen, särskilt *Ett rikt växt- och djurliv, Levande skogar* och *God bebyggd miljö*.
En redovisning av kompensationsåtgärder är därför viktig för att säkerställa att kommunen tar ansvar för att ekologiska värden inte försämras.

Klimatpåverkan
Klimatpåverkan från exploateringen behöver utredas i planbeskrivningen. Skogsmarken utgör en kolsänka som riskerar att försvinna. Sprängning av berg och omvandling av skogsmark till hårdgjorda ytor kan medföra utsläpp av växthusgaser. Transporter genererar utsläpp. En klimatutredning behövs för att kunna bedöma olika alternativ och säkerställa att markåtgärder genomförs på ett sätt som minimerar utsläpp. Detta är också viktigt för att uppfylla kommunens mål om minskad klimatpåverkan.

- **Kommentar:** Exploatören kommer att bekosta och utföra saneringen i enlighet med exploateringsavtalet. I detaljplaner kan inte särkrav om klimatutredningar ställas till privata exploatörer.

Barnkonsekvensanalys
Det är otydligt i vilken omfattning naturmarken avses saneras enligt planhandlingarna. Om det inte saneras innebär det en risk för barns hälsa att vistas där. Planbeskrivningen bör tydligt redovisa hur den föreslagna saneringen skapar en trygg och hälsosam utemiljö för barn, både under genomförandet och efter exploatering.

- **Kommentar:** Hela planområdet ska saneras så att det uppfyller kraven för känslig markanvändning.

Översiktsplan
En av riktlinjerna för området i Översiktsplan 2040 är att anpassa bebyggelse så att den naturliga terrängen med hällmarker och merparten av befintlig tallskog kan behållas. Enligt framtaget förslag skulle detaljplanen medföra att den naturliga terrängen inte kan bevaras i enlighet med översiktsplanen.

När området pekades ut för bebyggelse i översiktsplanen var föroreningssituationen inte känd för bly. Översiktsplanen bör ändras utifrån detta och i stället peka ut området som grönområde, vilket medför möjlighet för tillfällig vistelse i området. Detta innebär att människor i mindre omfattning exponeras för föroreningar i marken.

- **Kommentar:** Fastighetsägaren i området redan har agerat utifrån gällande översiktsplan och fått ett positivt planbesked.
  Stora delar av planområdet kommer att behöva saneras från markföroreningar. Detaljplanen skapar dock långsiktiga förutsättningar för naturmark i planområdet där också föroreningar är avhjälpta.

MittSverige Vatten AB
Vatten/Spillvatten
Viktigt att kostnadsfördelning framgår tydligt i exploateringsavtal då projektet med VA-anslutningar och eventuella uppdimensioneringar kommer att innebära stora kostnader.

Eventuella uppdimensioneringar måste göras utefter hur området ser ut som färdigbyggt.

Plankarta
U-område för eventuell VA-anslutning saknas i området mot Mogatan.

Det borde finnas en planbestämmelse för hur mycket av marken som får hårdgöras. Om mer mark än vad som antagits i dagvattenutredningen hårdgörs så kommer inte de planerade dagvattenlösningarna att ha tillräcklig kapacitet.

Positivt att det finns en planbestämmelse gällande dagvattenanläggning samt villkor för bygglov.

Dagvatten
Det är positivt att dagvattenutredningen har utgått ifrån dagvattenplanens principer och arbetat med öppen avledning av dagvatten samt lokal fördröjning och rening. Men utredningen är för översiktlig och innehåller dessutom några direkta felaktigheter, som att ett grönområde högst upp i området ska kunna fungera som ett avrinningsstråk och att ett dike förutsätts rinna uppåt. Utredningen behöver fördjupas och korrigeras för att det ska gå att bedöma om dagvattenhanteringen går att lösa.

Åtgärdsförslagen behöver beskrivas tydligare. Nu anges en samlad fördröjningsvolym i tabell 4. En stor del av fördröjningen ska ske i luftiga bärlager i gatorna. Det är otydligt om samtliga gator eller om endast vissa delar av gatorna ska byggas så. Om endast delar av gatorna ska förses med luftiga bärlager så behöver dessa områden markeras ut i en ritning, så att tillräcklig fördröjningsvolym byggs och på rätt ställen. Det behövs även en tydligare gatusektion än den som finns i Figur 11, som är svår att läsa.
Samma sak gäller för de föreslagna biofiltrena vid flerfamiljshusen. Där finns en total yta angiven, men den skulle behöva delas upp så att behovet av yta per växtbädd framgår.

Det är även svårt att tolka flödena ut från området. Hur mycket vatten som ska avrinna i dikena vid 20-årsregnet med klimatfaktor behöver anges. Tabell 4 kan tolkas som att det är max 50 l/s som är det framtida flödet västerut, men samtidigt anges att ett avskärande dike ska ge ett tillskott på 161 l/s vilket borde innebära att det totala flödet västerut blir ca 200 l/s. Eftersom man i planhandlingen bedömt att det inte krävs markavvattning inom området så antar vi att det som benämns avskärande dike har som syfte att samla upp och

avleda dagvatten. Då ska det benämnas dagvattendike. Detta dike har inte heller en naturlig avrinning norrut, som det är ritat i figur 15.
Även för diket österut behöver det maximala flödet vid ett 20-årsregn anges. Är det 140 l/s som ska avledas?

Dagvattenutredningen behöver säkerställa att det faktiskt går att påföra större flöden till Stavsättsbäcken. I dagvattenutredningen står det att ”det är viktigt att säkerställa bäcken nedströms, exempelvis rensa trummor och ta bort eventuella hinder”. Från den tänkta släppunkten så går Stavsättsbäcken längs med eller på privata fastigheter ända ner till Fridhemsgatan. Det har förekommit klagomål på höga flöden i bäcken från fastighetsägarna och om det inte går att påföra ytterligare flöden utan risker för fastigheterna nedströms så har inte dagvatten-utredningen visat att dagvattenhanteringen kan lösas. Att bygga en ny dagvattenledning för motsvarande flöden innebär en investering på minst 20 miljoner kronor.

Dagvattenutredningen skulle även behöva undersöka möjligheten att avleda det östliga dagvattenflödet till Carlsbäcken. Det behöver då säkerställas att trummor och kulvertar i bäcken har kapacitet för de ökade flödena. Alternativet är att dimensionera upp dagvattennätet. Detta innebär en investering på minst 20 miljoner kronor och att kommunen upplåter mark till fördröjning.

Recipient för dagvattnet från detaljplaneområdet är inte Sundsvallsfjärden utan Stavsättsbäcken och dagvattennätet eller Carlsbäcken.

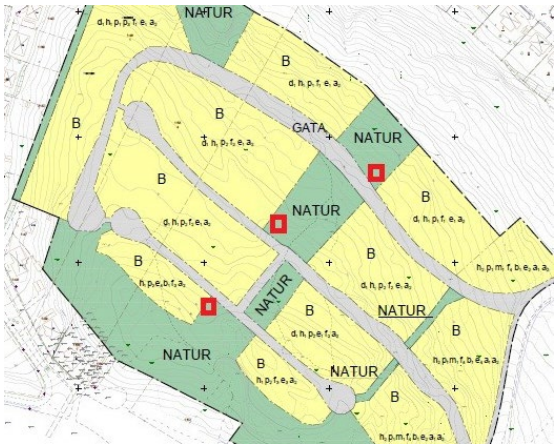
Dagvattendiken i kvartersmarken kommer inte VA-huvudmannen ansvara för. För skötsel av dikena behöver det bildas en samfällighet, eller så får varje fastighet själv avleda vattnet mot den allmänna anläggningen i gatorna. Den lösningen kan innebära att fastighetsägaren behöver pumpa dagvatten till anslutningspunkten

- **Kommentar:** Se kommentar på Kommunstyrelsens yttrande, ovan.

Servanet
Det finns inga fiberoptiska ledningar inom området.

Sundsvall Elnät
Det finns inga elledningar i området som utgör några hinder för byggnation inom planområdet.

Tre E-rutor för nätstationer önskas, med placering enligt karta.



I samband med utbyggnaden av det nya vägnätet ser vi gärna att samordnad planering sker i ett tidigt skede avseende förläggning av nya ledningar.

- **Kommentar:** Inom Naturmark får nätstationer anläggas, vilket gör att ingen särskild utpekad yta inte bedöms som nödvändig för att säkerställa behovet.

Privatpersoner:

Privatperson 1
En detaljplan kan inte antas utan att det visats hur dagvatten och skyfall ska hanteras i brant terräng, hur flöden förändras jämfört med nuläge samt hur påverkan på befintliga fastigheter nedströms elimineras.

Planerad bebyggelse i brant terräng ovanför befintliga bostäder innebär geotekniska risker som måste bedömas noggrant. Särskilt risk för sättningar och rörelser i mark, risk kopplat till sprängning och vibrationer samt risker för redan belastad mark nedanför sluttningen.

Det är oklart vilken väg byggtrafik ska använda, hur tunga transporter ska hanteras, hur buller, damm och vibrationer ska begränsas samt hur barns säkerhet ska garanteras under en flerårig byggperiod.
Att driva en detaljplan vidare utan en konkret bygglogistik- och trafikanalys är inte acceptabelt i ett område med befintlig bostadsbebyggelse och barnfamiljer. Detaljplanen ska inte antas i nuvarande eller liknande form. Kommunen ska formellt konstatera att exploatering i sluttningen ovanför befintlig bebyggelse innebär oacceptabel risk för närboende.

- **Kommentar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats. Flöden kommer riktas mot Carlsbäcken som får en ny fördröjningsdamm.
  Flöden mot Östermovägen minskar med 114 l/s vid ett 20-årsregn (tabell 4 i uppdaterad dagvattenutredning). Det mesta av vattnet bedöms kunna tas omhand lokalt.
  Flödet mot Stavsättsbäcken är minimalt, sett till bäckens hela avrinningsområde och bedöms också kunna tas om hand lokalt innan

det når bäcken. Flödet kan dock öka något vid skyfall. Bedömningen är att det är effektivare med åtgärder utanför planområdet om flödet i Stavsättsbäcken behöver minska.

Enligt geoteknisk utredning förekommer inga särskilda risker avseende stabilitet eller sättningar, då området ligger på berg.
Ytterligare riskanalys behöver dock göras inför eventuella sprängningsarbeten.

Planering av logistik under byggperioden behandlas inte i en detaljplan. Skulle det uppkomma störningar blir det ett civilrättsligt mål som behandlas i en annan process.

Privatperson 2
Natur och möjlighet till rekreation behövs. De boende i området uppskattar närheten till skogen och bebyggs området förstörs närmiljön och det allmänna intrycket av att ha skogen som granne.

- **Kommentar:** Detaljplanens utbredning är i enlighet med Sundsvalls översiktsplan.

Privatperson 3
Markföroreningar är omfattande och området är olämpligt för bostäder utan orealistiska saneringsinsatser. Det krävs en oberoende riskbedömning och godkänd saneringsplan innan planen antas.
Planen saknar tydlig information om fyllnadsmassornas kvalitet och ursprung, och yrkar på redovisning av certifikat och miljötester för dessa.

- **Kommentar:** Om marken saneras bedöms planförslaget kunna bli lämpligt. Sanering av området bedöms som ekonomiskt genomförbart och därmed realistiskt.
  Då krav på giftfria massor styrs av Miljöbalken behöver det inte dubbel-regleras i detaljplanen.

Dagvattenhanteringen är otillräcklig, med risk för ökad belastning på redan överbelastade kulverterade bäckar. Det krävs en hydraulisk modell och en lokal dagvattenlösning som hanterar extrema regn.

- **Kommentar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats Flöden kommer riktas mot Carlsbäcken som får en ny fördröjningsdamm. Flöden mot Stavsättsbäcken och Östermovägen minskar. Dagvattenhanteringen dimensioneras så att den även ska klara skyfall.

Planen hotar naturvärden, bland annat skyddade fladdermöss och fåglar, då avverkning och exploatering är för omfattande. Skogskorridoren mot

Östermovägen bör vara minst 100 meter och ett åtgärdsprogram för skydd av arter bör upprättas.

- **Kommentar:** Skogskorridoren enligt planförslaget är 80–130 m bred, vilket bedöms som tillräckligt vid en tätort.

Bullersituationen är dåligt utredd och riskerar att försämras då vegetation som dämpar ljud tas bort. De kräver bullerutredning enligt Nord2000 för både bygg- och driftfas.

- **Kommentar:** Eventuella störningar under byggperioden behandlas inte i en detaljplan utan i ett civilrättsligt mål som behandlas i en annan process. Detaljplanen reglerar bullerdämpande åtgärder för utsatta områden. Detaljplanen bedöms inte leda till att gällande riktvärden överskrids för befintlig bebyggelse. Åtgärder behöver i stället göras för bullrande verksamhet.

Trafik- och trafiksäkerhetsproblem på Östermovägen är varken utredda eller åtgärdade. Vägen saknar GC-bana och hastighetsgränsen överskrids ofta. Genomfarten på Östermovägen och slalombackens parkering bör stängas. I annat fall krävs flera trafiksäkerhetsåtgärder.

- **Kommentar:** Upprustning av Östermovägen kan utföras oberoende av denna detaljplan.

Privatperson 4
Visionsbilderna visar på en tråkig arkitektur och även på en stadsplanering som både är otrivsam och bilberoende.
När det byggs nya områden är det viktigt att en miljövänlig livsstil blir det naturliga och placera bebyggelsen så att det blir korta avstånd inom området. På bilderna syns dels hus i park, dels villor, vilket är ineffektiva sätt att tillhandahålla boende åt folk. De nya invånarna tar väldigt mycket mark i anspråk i förhållande till så få de är, samtidigt som just detta faktum gör avstånden så långa att det blir svårt att klara sig utan bil.
I stället bör man utforma området som en småskalig innerstad liknande Södermalm med mindre flerbostadshus med verksamhetslokaler och stadsvillor för större hushåll.
Sundsvall behöver växa på kloka sätt så att det blir ett naturligt val att gå, cykla eller åka kollektivtrafik. Något som är lättare att ordna i kompaktare områden, plus att dessa innebär att lika många nya invånare tar mindre mark i anspråk jämfört med ett glest villaområde.

- **Kommentar:** Planförslaget utgör som det är en mer tätbebyggd stadsdel än vad som var tanken i översiktsplanen. I anpassning har också gjorts med småhusbebyggelse längre in i området för att undvika en hög trafikbelastning.

Privatperson 5
Efter att Hillsta gamla soptipp sanerades är det ett populärt fritidsområde att vandra i, beläget mellan gravplats och slalombacke. Låt den friden bero. Nötkråkan lever redan nu på undantag. Rödfibblan trivs. Sundsvalls stadsnära lungor krymper och rådjuren blir rådlösa och springer på nedre Östermalm i sin jakt efter föda.
Om alla vill bo skogsnära så kan vi inte tulla på alla mindre grönområden, det blir kontraproduktivt. LV5-området planeras utökas, Spånvägen förlängas in mot skogen. Detta i en tid då vi har liten inflyttning och svårsålda objekt.
Tänk på djur, natur och friluftsliv. Bergsknallen och Vapelskogen är viktig. Bebyggelsen tuggar redan på våra äldre skogar i närområdet. Det räcker nu.

- **Kommentar:** Både Spånvägen och aktuell detaljplan är i enlighet med Sundsvalls översiktsplan, som pekar ut strategiska ställningstaganden över hur och var nya bostadsområden ska kunna etableras.

Privatperson 6
Anser att skogsområdet på Getberget förstörs helt.
Det är många som idag använder området för rekreation, hundpromenader, svamp- och bärplockning m.m.
Det minsta som borde kunna göras är att ta bort de "smala villorna" som är tänkta att ligga i norr mot det smala skogsparti som ska bevaras mellan de nya husen och befintlig bebyggelse på Östermovägen. Om man skulle ta bort de villorna skulle skogsområdet som ska bevaras bli lite bredare med en större "skogskänsla" där. Ett annat alternativ, om det inte är möjligt att ta bort de "smala villorna", är att i stället bygga radhus med mindre tomter på denna plats. Det skulle också innebära att ett lite bredare skogsparti mot norr mot Östermovägen skulle kunna bevaras.

- **Kommentar:** Skogskorridoren enligt planförslaget är 80–130 m bred, vilket bedöms som tillräckligt vid en tätort.

Privatperson 7
Tycker inte att Getberget ska exploateras. Det är ett fint skogsområde som nyttjas för rekreation av många människor i närområdet. De kala klipphällarna nära bergets topp är inte alltför vanliga på Södra berget i övrigt.

- **Kommentar:** Aktuell detaljplan är i enlighet med Sundsvalls översiktsplan. Hänsyn tas för att klipphällarna i viss mån kan vara kvar. På kort sikt kommer de dock påverkas av att markföroreningar i området behöver avhjälpas.

Privatperson 8
Omfattande markföroreningar gör området olämpligt för bostäder utan omfattande och realistiska saneringsinsatser. Det krävs en oberoende riskbedömning och saneringsplan.

- **Kommentar:** Om marken saneras bedöms planförslaget kunna bli lämpligt. Sanering av området bedöms som ekonomiskt genomförbart och därmed rimligt.
  Då krav på giftfria massor styrs av annan lagstiftning än plan- och bygglagen behöver det inte dubbel-regleras i detaljplanen.

Avsaknad av tillräckligt breda skogskorridorer samt otillräcklig dagvattenhantering riskerar att skada närboende och ekosystem.
Skogskorridoren mot Sandvägen bör vara 20–30 meter och mot Östermovägen minst 100 meter.
Dagvattenhanteringen ska klara 100-årsregn med lokalt omhändertagande.

- **Kommentar:** Skogskorridoren enligt planförslaget är 80–130 m bred, vilket bedöms som tillräckligt vid en tätort. Skogskorridoren mot Sandvägen breddas med upp till 25 m.

  Dagvattenutredningen har uppdaterats Flöden kommer riktas mot Carlsbäcken som får en ny fördröjningsdamm. Flöden mot Stavsättsbäcken och Östermovägen minskar. Dagvattenhanteringen dimensioneras så att den även ska klara skyfall.
  Det avskärande diket riktas om så att avrinning sker norrut. Det innebär att det blir en bredare yta med naturmark mot Sandvägen.

Bullerproblem från slalombacken är inte tillräckligt utrett. Föreslagen avverkning av all vegetation minskar bullerdämpningen. Det rekommenderas en ny bullerutredning enligt Nord2000.

- **Kommentar:** Detaljplanen reglerar för bullerdämpande åtgärder gentemot slalombacken. Denna ska bedriva verksamheten i enlighet med riktlinjer fastställda domslut från mark- och miljödomstolen, vilket skapar förutsättningar för den befintliga bebyggelsen.
  Bullerutredningen för detaljplanen bedöms påvisa att den tillkommande bebyggelsen kan etableras.

Trafik- och trafiksäkerhetsproblemen vid Mogatans övre del är bristfälligt utredda, särskilt saknas gång- och cykelbana och adekvata hastighetsåtgärder.
Infarten till slalombackens parkering via Mogatan bör stängas, alternativt att trafikåtgärder införs, inklusive GC-bana, farthinder samt kalibrerade trafikmätningar.

- **Kommentar:** Detta är åtgärder som kan göras oberoende av detaljplanen.

Planförslaget innebär en överexploatering av området, i strid med kommunens översiktsplan.

- **Kommentar:** Se yttrande från Kommunstyrelsen.

Privatperson 9
Marken innehåller halter av PAH och bly, som överskrider gällande riktvärden. Att bygga bostäder på sådan mark utan en saneringsplan strider mot PBL 2 kap. 3 §. En oberoende riskbedömning och saneringsplan krävs innan fortsatt planprocess.
Dessutom måste exploatören redovisa ursprung och kvalitet på alla fyllnadsmassor, med CE/AMA-certifikat och provtagningar, för att säkerställa att inga nya föroreningar tillförs området.

- **Kommentar:** Om marken saneras bedöms planförslaget kunna bli lämpligt. Sanering av området bedöms som ekonomiskt genomförbart och därmed rimligt.
  Då krav på giftfria massor styrs av Miljöbalken behöver det inte dubbel-regleras i detaljplanen.

Avverkning och hårdgjorda ytor kommer att leda till kraftigt ökad avrinning. Redan idag är befintliga bäckar överbelastade och påverkar fastigheterna längs Östermovägen.
Det är orimligt att godkänna planen utan en tydlig hydraulisk modell för 100-årsregn samt en LOD-lösning som kan fördröja minst 20 mm regn.
Kommunen måste säkerställa att de som redan bor här inte får ta konsekvenserna av ett felplanerat bygge.

- **Kommentar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats Flöden kommer riktas mot Carlsbäcken som får en ny fördröjningsdamm. Flöden mot Stavsättsbäcken och Östermovägen minskar. Dagvattenhanteringen dimensioneras så att den även ska klara skyfall.

På Getberget finns dokumenterade fladdermusarter, spillkråka och andra skyddade arter enligt Artskyddsförordningen och EU:s direktiv.
Området är dessutom en av få platser i södra Sundsvall där människor kan uppleva äkta, tillgänglig skog – med stigar, hällar och vild natur.
Att ersätta detta med nyplanterad parkmiljö är ett förlorat värde som inte kan återskapas på decennier.
En bevarad, permanent skogskorridor på minst 100 meter krävs mellan befintlig bebyggelse och nya tomter, samt att kommunen upprättar ett åtgärdsprogram för skydd av fladdermöss, hålträd och död ved.

- **Kommentar:** Skogskorridoren enligt planförslaget är 80–130 m bred, vilket bedöms som tillräckligt utifrån Naturvårdsverkets och Skogsstyrelsens vägledningar.

Slalombackens verksamhet överskrider ofta tillåtna bullernivåer.
Om all vegetation på Getberget avverkas försvinner den naturliga ljuddämpningen, vilket ytterligare försämrar miljön för boende.
En bullerutredning krävs enligt Nord2000-modellen, både för byggfas och driftfas, och att resultatet redovisas offentligt innan något beslut fattas.

- **Kommentar:** Problem med buller från slalombacken för befintliga bostäder bedöms inte påverkas av planförslaget. Där kan eventuella åtgärder göras oberoende av denna detaljplan.

Östermovägen saknar gång- och cykelbana, och hastighetsbegränsningen på 30 km/h respekteras sällan.
När planområdet bebyggs riskerar trafiken att öka markant, vilket gör vägen farlig för både barn, gående och cyklister.
Genomfarten på Östermovägen föreslås att stängas, infart till slalombackens parkering via Mogatan tas bort och att GC-bana, farthinder och hastighetsdisplay anläggs.
Dessutom måste kommunen genomföra hastighetsmätningar under högtrafik och agera direkt om 30-gränsen inte följs.

- **Kommentar:** Åtgärder på Östermovägen kan utföras oberoende av denna detaljplan. En trafikmätning på Östermovägen kommer utföras innan planområdet bebyggs och följs eventuellt upp med åtgärder efter en exploatering, om behovet uppstår.
  Hastighetsmätningar är polisens ansvar.

Privatperson 10
Stavsättsbäcken rinner genom deras tomt. De bedömer att denna bäck inte klarar mer volymer än vad den har i dagsläget.

Oroas för hur vattennivåerna kan påverka dem och deras grannar om vatten från Hillstamon ska ledas till Stavsättsbäcken.

Oroas även av den ökade trafikmängd som den nya stadsdelen skulle medföra. Det är redan ganska hög trafik redan på Mogatan, främst på vintern. mot Södra Bergets slalombacke.

Vill veta om vatten kan ledas till andra platser än till Stavsättsbäcken, samt om andra vägar än Mogatan kan vara huvudvägen upp till det nya området.

- **Kommentar:** I och med uppdaterat förslag ska det mesta dagvattnet ledas mot Carlsbäcken och mindre vatten än i dagsläget ska ledas mot Stavsättsbäcken.

  Enhörningsvägen ska vara huvudvägen till planområdet.

Privatperson 11
Gällande dagvattenutredningen tänker man sig leda dagvatten i dike efter GC-vägen till befintlig bäck utmed Mogatan. Oroas att bäcken inte klarar högre flöden än idag vid vårflod samt kraftiga regn.
Bäcken går i deras tomtgräns och vatten svämmar redan idag över och in på fastigheter längs bäcken vid tillfällen med höga flöden.

Översvämningsrisken nedströms måste utredas ytterst noga innan beslut kan tas om detaljplanen.

- **Kommentar:** I och med uppdaterat förslag ska vatten ledas mot Carlsbäcken och mindre vatten än i dagsläget ska ledas mot Stavsättsbäcken.

Privatperson 12
Funderar på gångstigen mellan Enhörningsvägen och Östermovägen.
Den stigen borde uppdateras. Inte asfalteras, men göras trevligare och mer lättillgänglig för promenad samt få belysning.

Det är ett stråk som används flitigt, antagligen även för det föreslagna området.

En GC-väg är planerad från Hillstavy ner till Enhörningsvägen, vilket är bra. Men många som kommer bo på Hillstavy kommer gena genom stigarna.
Det kan också skapas en samhörighet mellan Skönsmon och Hillstavy genom promenadstråk i området.
Nu är stigen i Vapelskogen eftersatt. På sommaren växer den nästan ihop av sly. På vintern går det inte att gå där.

- **Kommentar:** Stigarna i området har uppstått spontant. I dagsläget finns inga planer på att göra större åtgärder kopplat till gångstigar, men det finns planmässiga förutsättningar för det.

Privatperson 13
Föreslagen GC-väg mot Mogatan innebär insyn och påverkan på utsikten från sakägarens fastighet, samt leder till värdeminskning och ökat buller.
GC-vägen är olämplig på grund av extrem lutning vilket gör den farlig för barn, äldre och funktionshindrade.
Det krävs omfattande och kostsamma geotekniska stabilitetsåtgärder då sprängningar och dagvattenhantering är tekniskt utmanande med risk för översvämning vid skyfall.
Bristande vinterväghållning förvärrar trafiksäkerheten, särskilt eftersom GC-vägen ansluter till en brant och hårt trafikerad gata.
Föreslaget dike längs GC-vägen är tekniskt svårt att anlägga i brant terräng och riskerar erosion och försämrad reningsfunktion.

GC-vägen bör strykas eller kraftigt omarbetas för att bevara naturen och säkra teknisk genomförbarhet.

- **Kommentar:** Föreslagen GC-väg innebär den genaste vägen mot Sundsvalls centrum ifrån området. Planen skapar också möjligheter för andra alternativ, men dessa har dock inte bedömts som lika gena.

Byggnation av höga flerbostadshus strider mot kommunens översiktsplan och områdets karaktär.

- **Kommentar:** Se yttrande från Kommunstyrelsen.

Enligt naturvärdesinventeringen klassas ett område som ”Påtagligt naturvärde”. Att exploatera detta område strider mot Miljöbalkens hushållningsprinciper. Enligt fågelinventeringen bekräftas att rödlistade och hotade arter i området. En exploatering av skogsmark minskar livsmiljöerna för dessa arter. Sakägaren anser att kommunen inte tillräckligt beaktat den kumulativa effekten av denna förlust av biodiversitet.

- **Kommentar:** Naturvärdesinventeringen anger att naturvärdena inte är så pass höga så att det hindrar en exploatering. Se Länsstyrelsens yttrande i övrigt.

Dagvattenhanteringen är komplicerad på grund av berg i dagen och kraftiga lutningar, med stora tekniska och ekonomiska utmaningar samt risker för omgivande fastigheter vid extrema regn.
Kommunen bör ta ett helhetsgrepp för att lösa trafiksäkerhet och dagvattenhantering i området, med tanke på närliggande detaljplaner.

- **Kommentar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats och föreslår inte längre att vattnet ska fördröjas under vägarna. Avledning sker via diken och en fördröjningsdamm mot Carlsbäcken. Avrinningen mot Stavsättsbäcken och befintlig bebyggelse beräknas därmed att minska. Dagvattenhanteringen dimensioneras så att den även ska klara skyfall.

Markundersökningarna visar på betydande markföroreningar som måste saneras, men detta riskerar att förstöra naturvärden och är förenad med hälsorisker och spridning av invasiva arter.

- **Kommentar:** Marksanering ska ske enligt gällande regelverk, inklusive riskreducering och bekämpning av invasiva arter.

Fastighetsägarnas bostäder riskerar att påverkas negativt genom ökad insyn, buller, ökad trafik och minskat fastighetsvärde.
En buffertzon på minst 50 m krävs mellan nya villor och befintliga fastigheter för att minska insyn och dagvattenproblem.

- **Kommentar:** Buffertzonen utökas delvis med upp till 30 m. Främst på grund av dagvattenhantering.

Privatperson 14
Önskar inte avverkning och utbyggnad enligt planförslag.
Getberget är som mest attraktivt för medborgare i den naturliga form det har nu och bör således lämnas orört.
Getbergets tillgänglighet och speciella egenskaper gör det synnerligen olämpligt som byggprojekt.

Vistelse i skog har en stressreducerande effekt. Tillgänglighet till äkta skog blir därför viktigt ur hälsosynpunkt, men all skog är inte promenadvänlig skog. Stora delar av skogen är hyggen. Skogsplanteringar med onaturlig regelbundenhet eller tillrättalagda elljusspår skapar inte en genuin skogskänsla. Getberget är promenadvänligt då det finns stigar på berghäll vilket gör det tillgängligt också för äldre och vissa funktionshindrade. Berget har nära till väg och parkeringar på både norra och södra sidan. Getberget har fått växa ganska mycket ifred under en längre tid och har därför en äkta "vild" känsla med mångfald av träd, stup och raviner. Getberget är ganska ensamt om just dessa egenskaper i sydöstra Sundsvall och fyller därför en viktig funktion för möjlighet till rekreation. Det är också en naturlig brygga till den större, djupare skogen upp till Södra berget.
Sammanfattningsvis så finns det i Getberget ett mycket bra lättillgängligt område som lämpar sig för rekreation och Getberget är därför i sin nuvarande form attraktivt och värdefullt ur många aspekter. Att hugga ner och spränga bort detta område vore slöseri. Det beskrivs i byggprojektet en tanke att plantera nya träd för grönområden men det skulle i bästa fall ge effekt om 50 år men sannolikt ändå inte upplevas som äkta skog.

- **Kommentar:** Detaljplanens utbredning följer Sundsvalls översiktsplan.

Privatperson 15
Oroas över att allt fler naturområden offras för ytterligare bebyggelse.
Frågor sig vilken långsiktig strategi kommunen har för att skydda kvarvarande grönområden från fortsatt exploatering.
Vilken hänsyn kommer tas till det djurliv som finns i området? Byggplanerna riskerar att påverka djurens naturliga livsmiljöer. Hur ska djurens naturliga habitat skyddas så att den biologiska mångfalden inte påverkas negativt?
Omfattande bergsprängningar kommer att genomföras för projektet. Hur ska riskerna hanteras samt hur påverkas befintliga bostäder och infrastruktur.

- **Kommentar:** Detaljplanens utbredning följer Sundsvalls översiktsplan.

Privatperson 16
Planförslaget strider mot Miljöbalken, skyfallsplan för Sundsvalls kommun, Boverkets regler om klimatanpassning, SMHI:s rekommendationer, Plan- och bygglagen samt Artskyddsförordningen.
Sundsvalls kommun ska följa ovanstående lagar och förordningar. Om man inte avser att följa dem ska avvikelser redovisas och motiveras.

Dagvattendiket längs med GC-vägen mot Mogatan är olämplig på grund av Stavsättsbäckens begränsade kapacitet och risk för översvämningar på sakägarens och övriga nedströms liggande fastigheter.
Dagvattenutredningen är otillräcklig och baserad på dimensionering för ett 20-årsregn, vilket inte följer Sundsvall kommuns skyfallsplan och riktlinjer för klimatanpassning. Kompletterande utredningar krävs, som tar hänsyn till 100-årsregn, skyfallsvolymer och hur nedströms liggande fastigheter påverkas.

- **Kommentar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats. Flöden kommer riktas mot Carlsbäcken som får en ny fördröjningsdamm. Flöden mot Stavsättsbäcken och Östermovägen minskar. Dagvattenhanteringen dimensioneras så att den även ska klara skyfall.

Längs med sakägarens fastighet går en stenmur. Det finns risk för skador denna och närliggande byggnader på grund av byggarbete och långsiktiga förändringar i markens beskaffenhet på grund av GC-vägen och diket. Sakägaren kräver garantier och en noggrann riskbedömning.

- **Kommentar:** Garantier och riskbedömning av detta slag ska göras i byggskedet.

Infarten till sakägarens fastighet ligger i en brant och skymd kurva där det redan förekommer riskfylld trafik. Tillskottet av GC-väg och ökad trafik från planområdet ökar risken för olyckor. Sakägaren begär en utförlig trafikutredning och riskbedömning inklusive vinterförhållanden.

- **Kommentar:** Olycksförebyggande åtgärder på gatunätet kan utföras oberoende av detaljplaneförslaget, även vid anläggande av nya vägar och vid behov om trafikmängder ökar.

En högt placerad GC-väg innebär ökad insyn och risk för störande buller och belysning. Detta påverkar livskvaliteten och fastighetens värde negativt. Sakägaren kräver att planen omarbetas med bättre hänsyn till befintliga boende. En GC-väg mot Härstavägen är bättre, både ekonomiskt och byggtekniskt.

- **Kommentar:** Detaljplanen medger en GC-väg mot Härstavägen, antingen som alternativ eller komplement till GC-vägen mot Mogatan.

Området har höga naturvärden med skyddsvärda arter. Sakägaren vill att en noggrann inventering görs samt att artskyddsåtgärder vidtas och naturkorridorer bevaras.

- **Kommentar:** Se Länsstyrelsens yttrande.

Byggprojekt ändras ofta längs vägen och garantier behöver finnas för att sakägarens fastighet inte ska drabbas av skador eller ökade risker under projektering, byggande och i framtiden. Sakägaren kräver klara juridiska och ekonomiska garantier från kommunen.

Det är viktigt att kommunen värnar om befintliga invånare och deras investeringar samt kopplingen mellan boendekvalitet, den kommunala gemenskapen och Sundsvalls attraktionskraft.

- **Kommentar:** Garantier ges av dem som ska bygga, som ska upprätta kontrollplaner vid projektering och byggande. Skulle skador ändå uppstå så behandlas det i en civilrättslig process.

Privatperson 17
En oberoende granskning av markmiljöutredningen bör göras. Att det idag finns oacceptabla hälsorisker bör omedelbart informeras om till allmänheten. Vattnet som idag rinner mot kyrkogården bör analyseras i volym och innehåll samt hur den hanteras, var det hamnar och hur det påverkas av bygget.

- **Kommentar:** Som området är i dagsläget så förekommer det inga oacceptabla hälsorisker då området utgörs av natur där ingen vistas mer eller mindre permanent. I och med att detaljplanen föreslår bostäder i området så behöver det saneras för att undvika framtida hälsorisker. Aktuellt stycke i planbeskrivningen ändras för att tydliggöra detta.

En oberoende granskning av naturvärdesutredningen och dess vetenskapliga värde bör göras. Det finns risk för en värdeminskning av området.
Hur har man bedömt att det inte finns äldre träd än 150-åriga? Har man använt sig av borrning som metod? Vad betyder "måttlig " mängd av död ved?

- **Kommentar:** Se Länsstyrelsens yttrande.

En oberoende granskning av fågelinventeringens vetenskapliga värde bör göras. Räcker det att inventera två dagar i en veckas mellanrum för att kalla det för fågelinventering? Att det inte rapporterats fåglar i området tidigare betyder inte att det saknas fåglar.
Tornseglaren är rödlistad och tvingas till att häcka i bebyggelse, på grund av att det knappt finns äldre hålträd kvar i svenska skogar. Sorgligt att det nu används som argument för att avbeskoga.

- **Kommentar:** Se Länsstyrelsens yttrande.

Dagvattensystemet är ett stort bekymmer. Man kan inte nöja sig att resultatet blir minst lika bra som idag. I dagsläget är det inte godkänt.
Fortsatta utredningar och riskanalyser saknas. Är det risk för avrinning av markföroreningar från skogsområdet?

- **Kommentar:** Risk för spridning av föroreningar ska hanteras under saneringsfasen.

Utredningarna är beställda av byggherren, och bör då behandlas av Sundsvalls Kommun med högsta granskningsnivå, och kontrollera vetenskapliga metoder och analyser.
Rekommendationer innebär normalt inte att området behöver skyddas eller undantas. Vem bestämmer normen här?
Kan skogen bli mer värdefull för biologisk mångfald om man inte hugger den? Utveckla naturvärden i stället.

Konsekvensanalys avseende barn och ungdomar strider mot Barnrättslagen (2018:1197). Den tar inte hänsyn till barn som i dagsläget använder området till rekreation. Ingen får diskrimineras.
Området utgör idag stadsnära skog inom gångavstånd för Skönsmon med omgivningar. Man kan inte ersätta Getbergets rekreationsvärde med skogsområdet öster om Enhörningsvägen.

- **Kommentar:** Barnkonsekvensanalysen uppmärksammar på att området används av närboende barn i dagsläget. Planförslaget sparar därför flera ytor som fortsatt kan användas för detta ändamål.

Saknar transparens i processen, som borde höra till demokratin. Önskar även vetskap om vem bär ansvaren vid eventuella felande åtgärder.

- **Kommentar:** Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, med samråds och efterföljande granskning.
  Exploatören bär ansvaret för felande åtgärder.

Att förstöra ett naturskönt rekreationsområde som har många icke-kvantifierbara ickekommersiella värden bör ej ignoreras. Det är ytterst viktigt att bevara den gröna infrastruktur som finns kvar i marginalerna.
Önskar kommunen många kloka beslut, som man inte behöver ångra.

- **Kommentar:** Grön infrastruktur kommer att finnas även efter ett genomförande av detaljplanen.

Privatperson 18
Getberget bedöms ha högt naturvärde med biologisk mångfald och rekreationsmöjligheter, bland annat fridlysta växter, rödlistade fågelarter, fladdermöss och fridlysta groddjur.
I och med att skogsområdena i anslutning till slalombacken iordninggjords för mountainbike har personer som vill vandra, jogga, eller promenera med hund blivit bortträngda från flera av stigarna runt Södra berget.
Getbergets område har därmed blivit mer populärt för skogsvandring.
Hur ser Sundsvalls kommun på sitt ansvar för att bevara områden med ”påtagligt naturvärde”?
Vilken policy och vilka riktlinjer har Sundsvalls kommun för skyddande av stadsnära skyddsvärd natur och hur överensstämmer denna policy med planerna att exploatera Getberget?

- **Kommentar:** Bebyggelse på Getberget är i enlighet med Sundsvalls översiktsplan. Området ingår inte i något av de utpekade stadsnära naturområdena.

Projektet förväntas öka dagvattenflödet till Stavsättsbäcken, som redan är underdimensionerad och översvämmas vid höga flöden.
Översvämningar av omkringliggande fastigheter och föroreningsproblem kan påverka fridlysta arter i bäcken.

- **Kommentar:** I och med ett ändrat förslag till dagvattenhantering så ska dagvattenflödet till Stavsättsbäcken minska.

Projektet kräver omfattande bergschakt och sprängningar som kan skada husgrunder, jordkällare och brunnar. Sakägarens brunn används för bevattning och är viktig för självförsörjning. Det finns en oro att exploateringen kan förorena grundvattnet.
Sakägaren vill ha garantier och ersättning för eventuella skador för att grundvattnets kvalitet och tjänlighet inte försämras, särskilt i ljuset av ökad beredskap vid kris och krig.

- **Kommentar:** Garantier av detta slag görs vanligtvis i byggskedet. Kontroll av brunnen behöver göras inför de markarbeten som sannolikt kommer behövas.

Getberget är utsatt för starka vindar, vilket ökar risken för stormskador, särskilt när mycket skog avverkas. Projektet kan göra angränsande fastigheter mer sårbara för vind och stormskador.

Bullerfrågan är inte fullt ut utredd; slalombacken bullrar året om och en av de främsta källorna till buller är Sundsvallsbron.
Sakägaren kräver att kommunen hanterar bullerproblem.

- **Kommentar:** Detaljplanen reglerar för det bullerskydd som bedömts nödvändigt. Åtgärder på befintliga bullerkällor kan inte hanteras genom detaljplanering.

Kommunen har brustit i att göra en helhetsbedömning då man utreder Getberget och Spånvägen separat, trots att båda påverkar området och trafiksituationen på Mogatan. Denna är brant och smal med begränsad och farlig trafikmiljö, särskilt vintertid, vilket gör skolvägar osäkra för barn.

- **Kommentar:** Både Getberget och Spånvägen är utpekade i kommunens översiktsplan.
  Utformningen av Mogatan kan förbättras oberoende av detaljplanen. Efter att planområdet bebyggt kan åtgärder vidtas om behovet uppstår.

Privatperson 19
Planen är för omfattande och innebär stor belastning för närboende, bland annat genom lång tid med begränsad rörelsefrihet och på grund av områdets branta och otillgängliga terräng samt dåliga förutsättningar för kollektivtrafik och hållbart resande.

- **Kommentar:** Områdets utbredning är i enlighet med kommunens översiktsplan.

Det förväntas en trafikökning på 13% på Östermovägen, där många barnfamiljer bor och hastighetsgränser ofta inte efterlevs. Åtgärder krävs för att förbättra trafiksäkerheten.

- **Kommentar:** Åtgärder kan göras på Östermovägen oavsett detta planförslag. En trafikmätning på Östermovägen kommer utföras innan planområdet bebyggs och följs eventuellt upp med åtgärder efter en exploatering, om behovet uppstår.

Situationen med dagvatten är redan undermålig och regelbundna översvämningar förekommer. Det är viktigt att förhindra att detta försämras.

- **Kommentar:** Dagvattenhanteringen är tänkt att i huvudsak ske mot Carlsbäcken, med en ny fördröjningsdamm.

Projektet förväntas skapa stora störningar genom sprängningar, schakt och ökad trafik, vilket påverkar närboende negativt. Restriktioner föreslås för att begränsa buller och vibrationer.

- **Kommentar:** Eventuella restriktioner blir aktuella inför att sprängningar med mera kommer att ske.

Området är förorenat på ett sätt som kräver omfattande schaktsanering alternativt övertäckning. Det är viktigt att föroreningarna inte sprids i och med sanering eller övertäckning. Ett kontrollprogram föreslås.

- **Kommentar:** Risk för spridning av föroreningar ska hanteras under saneringsfasen.

Området har höga naturvärden och är värdefullt som rekreationsområde. Projektet riskerar att påverka detta negativt. En permanent skogskorridor på minst 100 meter krävs, samt att den anpassas efter terräng och växtlighet för att säkerställa att naturvärden sparas och ger en tillgänglighet till friluftsliv.

- **Kommentar:** 80–130 m bedöms som tillräckligt avstånd i en tätort

Privatperson 20
Planförslaget strider mot intentionen i översiktsplanen och innebär oåterkalleliga ingrepp som inte är förenliga med en varsam terränganpassning och bevarande av befintlig tallskog.

- **Kommentar:** Se yttrande från Kommunstyrelsen.

Föreslagen dagvattenhantering, med avledning till Stavsättsbäcken, bedöms olämplig och riskerar att orsaka översvämningar.
Det behövs en kapacitetsutredning för bäcken och en konsekvensbeskrivning av ett 100-årsregn enligt kommunens dagvattenplan.
Det måste finnas en buffertzon mellan Sandvägen och de föreslagna vinkelvillorna på minst 50 m, för att kunna hantera dagvatten och minska risken för problem för befintliga fastigheter längs med Sandvägen.

- **Kommentar:** I och med ett ändrat förslag till dagvattenhantering så ska dagvattenflödet till Stavsättsbäcken minska.
  Buffertzonen mot Sandvägen ökas delvis till upp till 30 m.

Trafiklösningen med en GC-väg som mynnar ut i den branta och olycksdrabbade Mogatan anses trafikfarlig och otillgänglig, särskilt vintertid.

- **Kommentar:** Trafiksäkerhetsåtgärder på Mogatan kan utföras oberoende av detaljplaneförslaget, inklusive anläggande av ny GC-väg.

Markföroreningar kräver schaktsanering eller övertäckning, vilket minskar möjligheten att bevara skogsmark och leder till risk att föroreningar sprids innan dagvattenhanteringen kommit på plats. En fortsatt användning av området som stadsnära rekreationsområde är bättre.

- **Kommentar:** Stora delar av området kommer att fortsätta vara rekreationsområde. I och med att den är stadsnära kan den behöva saneras ändå. Det är dessutom tekniskt lättare att sanera allt.

Detaljplanen innebär omfattande sprängning och schaktning samt stor påverkan på befintlig tallskog och naturvärden. Detta strider mot översiktsplanen.

- **Kommentar:** Se kommunstyrelsens yttrande.

Detaljplanen innebär ökad insyn och visuell dominans från nya byggnader på grund av höjdskillnader, vilket försämrar sakägarens boendemiljö väsentligt.

Sakägaren oroas för att skogen avverkas innan projektet är ekonomiskt och praktiskt genomförbart, vilket i praktiken kan lämna ett kalhygge och öka dagvattenproblematiken.
Avsaknad av skog åt söder och öster kommer att påverka mikroklimatet på sakägarens fastighet, med vind från alla håll.

- **Kommentar:** Uppkommer störningar eller skador på fastighet enligt ovan blir det en civilrättslig process.

Det berörda området fungerar som häckningsområde för rödlistade och hotade fåglar. Att bevara områden med höga naturvärden i direkt anslutning till bostäder bör vara prioriterat. Planförslaget innebär i stället att naturvärden och friluftsvärden påverkas negativt.

- **Kommentar:** Planförslaget är i enlighet med Sundsvalls översiktsplan och bedöms inte hota någon fågelarts bevarandestatus.

Privatperson 21
Idag fungerar inte avvattningen i Stavsättsbäcken då det varje gång det regnar blir stora flöden som orsakar översvämning. Även när snön smälter på våren så blir det översvämning. Bäcken är redan överbelastad och tål inte mer vatten.

- **Kommentar:** I och med ett ändrat förslag till dagvattenhantering så ska dagvattenflödet till Stavsättsbäcken minska.

Privatperson 22
Enligt trafikutredningen bedöms ca 70 fordonsrörelser per dag tillkomma till de cirka 550 som uppmätts som nuläge. Sundsvalls kommun har också bedömt att det finns ett behov för en GC-väg längs Östermovägen men att det inte finns några konkreta planer för en sådan.
Östermovägen är väl bred och ger en upplevelse av att hastighetsbegränsningen är högre än de 30 km/h som gäller. Vägen är ett populärt promenadstråk och bör få en 2,3 m bred GC-väg längs den södra sidan.

- **Kommentar:** Åtgärder på Östermovägen kan utföras oberoende av aktuell detaljplan.

Privatperson 23
Planen är alltför omfattande och innebär en stor belastning för närboende i området. Byggandet kommer innebära en lång tid med begränsad rörelsefrihet i området, som stör möjligheten till friluftsliv. Det nord-sydliga grönstråket samt grönområdet norr om planområdet är svårtillgängliga då marken är väldigt brant och inte anpassad efter de befintliga stigarna.
Området är så högt beläget att för de flesta människor är det orimligt att gå och cykla för att ta sig till och från området och det är långt till kollektivtrafik. Att bygga ett område som kommer att bli bilberoende på detta sätt är inte förenligt med kommunens klimatambitioner eller dess visioner om hållbart resande.

- **Kommentar:** Områdets utbredning är i enlighet med kommunens översiktsplan.

Detaljplanen innebär en trafikökning på Östermovägen. Där bor många barnfamiljer och det förekommer ofta att hastighetsgränser inte hålls. Det krävs åtgärder för trafiksäkerheten längs Östermovägen, i första hand att stänga möjligheten för trafik att ta sig mellan företagsparken och villakvarteret.

- **Kommentar:** Åtgärder på Östermovägen kan utföras oberoende av aktuell detaljplan.

Dagvattensituationen längs Östermovägen och Getbergsvägen är i dagsläget redan undermålig, då det förekommer översvämningar. Det är mycket viktigt att situationen inte förvärras under någon del av projektets genomförande. Åtgärder för att förbättra avrinningen längs Östermovägen föreslås.

- **Kommentar:** I och med ett ändrat förslag till dagvattenhantering så ska dagvattenflödet mot Östermovägen minska.

Detaljplanen riskerar att påverka närboende bland annat genom att omfattande avverkningar, sprängningar, och schakt planeras. Samtliga verksamheter medför betydande buller och är störande för omgivningen. När området är bebyggt innebär det även då ökat buller på grund av en ökad trafikmängd. Det är viktigt med restriktioner som begränsar störande buller och att ett kontrollprogram upprättas för att undvika skadliga vibrationer.
Slalombacken med tillhörande snöläggningssystem kommer garanterat störa nya grannar. I detaljplanen måste detta tas hänsyn till så att Slalombacken i framtiden inte beläggs med ytterligare restriktioner eller förelägganden.

- **Kommentar:** Störningar under byggperioden behandlas inte i en detaljplan. Det ska upprättas kontrollplaner för detta. Trafiken bedöms inte öka så pass mycket att det kommer uppstå bullerproblem för de

närboende. Skulle det uppkomma störningar blir det ett civilrättsligt mål som behandlas i en annan process.
Detaljplanen har regleringar avseende bullerdämpande åtgärder.

Området är förorenat på ett sätt som kräver omfattande schaktsanering alternativt övertäckning. För närboende är det viktigt att föroreningarna inte vidaretransporteras i och med detta. Ett kontrollprogram föreslås upprättas för kartläggning och prevention av spridning.

- **Kommentar:** Risk för spridning av föroreningar ska hanteras under saneringsfasen.

Området har stora naturvärden och är värdefullt för friluftsliv. Detaljplanen innebär att stora delar av ytan försvinner. En skogskorridor överstigande 100 meter krävs, samt att den anpassas efter terräng och växtlighet för att säkerhetsställa att naturvärden sparas samt ger en tillgänglighet till friluftsliv.

- **Kommentar:** 80–130 m bedöms som tillräckligt avstånd i en tätort.

Privatperson 24
När det gäller trafiken på Mogatan så önskas två farthinder till, ett vid Mogatan 65 och ett vid Mogatan 59. Hastigheten överskrider 30 km/h som det är nu. Farthindren bör komma på plats snarast. De två befintliga farthindren som finns behöver uppdateras då de har nötts ned. Uppfarten från Mogatan till parkeringen bör göras om till GC-väg, och stängas för biltrafik. Det finns ingen anledning att den ska vara öppen för bilar när Hillstamons hinderbana och backen har besöksadress Enhörningsvägen 99 och 101. Det finns en vändplan som knappt används. Om inte uppfarten från Mogatan till parkeringen görs om till GC-väg så bör utfarten göras om till en rak utfart, som det är nu svänger utfarten och blir en startramp med full fart fram till farthindret. Det bör även uppmärksammas att det ska byggas en förlängning på Spånvägen. Då blir det mer trafik uppåt på Mogatan.

- **Kommentar:** Dessa åtgärder kan göras oavsett planförslaget, om det bedöms som att behovet finns.

Privatperson 25
Anser att planförslaget medför betydande olägenheter för dem samt strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan, Plan- och bygglagen samt Miljöbalkens hänsynsregler.

- **Kommentar:** Se yttrande från Kommunstyrelsen.

Problem och risker kopplade till vatten, naturvärden, djurliv, buller och intrång kan hanteras med en skogsbarriär om minst 35 meter mellan Sandvägens fastigheter och de planerade fastigheterna. Detta ger det nya området en miljö

där den befintliga skogen på ett naturligt sätt inringar i stort all bebyggelse, på motsvarande sätt som det södra naturområdet.

- **Kommentar:** Buffertzonen mot Sandvägen ökas delvis till upp till 30 m.

Markföroreningar i området som ger oacceptabla hälsorisker. Detta gör området olämpligt för bostadsbebyggelse. Det krävs omfattande riskanalyser, utredningar och kostnader innan detaljplanen kan tas vidare.

- **Kommentar:** Om marken saneras bedöms planförslaget kunna bli lämpligt. Sanering av området bedöms som ekonomiskt genomförbart och därmed rimligt.

En omfattande markbearbetning kommer att krävas, med ökat dagvattenflöde som resultat.
Föreslagen dagvattenhantering verkar osäker och bygger på att de tekniska lösningarna fungerar perfekt.
Det saknas redovisning av hur planområdet och kringliggande bebyggelse påverkas vid skyfall.
Det avskärande diket mellan Sandvägens fastigheter och de detaljplanen kan inte utföras på redovisat sätt, då den södra delen av diket skulle komma att ha avrinning mot söder. Dessutom finns det ytligt berg i området.
Det behövs en extern risk- och kapacitetsanalys för dagvattnet och tydliga ekonomiska garantier för berörda fastighetsägare.

- **Kommentar:** Föreslagen dagvattenhantering har ändrats så att den inte längre bygger på de tidigare föreslagna lösningarna. Det avskärande diket mot Sandvägen riktas om så att det ska vara möjligt att anlägga.

Naturmiljö, djurliv och rekreationsområden riskerar att påverkas negativt av exploateringen. Detta strider mot översiktsplanen.
Även de föreslagna flerbostadshusen avviker från översiktsplanen.

- **Kommentar:** Se yttrande från Kommunstyrelsen.

Stäng anslutning till slalombacken via Mogatan i enlighet med kommunens ursprungliga avsikt. Detta förbättrar trafikmiljön för såväl cyklister som gångtrafikanter.
Det är inte sannolikt att den föreslagna GC-vägen mot Mogatan är möjlig att genomföra på ett godtagbart sätt.

- **Kommentar:** Att stänga kopplingen mellan slalombacken och Mogatan för biltrafik kan göras oavsett detta planförslag.
  Om GC-vägen mot Mogatan inte går att genomföra på ett godtagbart sätt så möjliggör detaljplanen för andra alternativ.

Sakägaren oroas över osäkerheter kring ägar- och ansvarsfrågor samt finansiering och marknadsläge. Detta kan leda till fördröjning eller inställt projekt, samt långvariga störningar för närboende under byggfasen.

- **Kommentar:** Uppkommer störningar för närboende får detta tas i en civilrättslig process.

Privatperson 26
Sakägarens oro gällande detaljplanen är vattenavrinningen som redan idag är en utmaning. Stavsättsbäcken svämmar över vid mycket nederbörd och vattnet har vid flertalet tillfällen tagit vägen över tomtmark i stället.
Sakägaren har även utmaningar med dagvattenledningen vid Västra Radiogatan som även den blir hårt belastad vid nederbörd vilket har resulterat i att vattnet kommit upp i sakägarens källare.
Sakägaren oroas att en byggnation av bostäder vid Hillstamon och den betydande vattenmängden som kommer att drabba boenden nedanför.
Vid en exploatering av området så måste planen för vattenavrinningen ses över och åtgärder göras för att säkerställa att det inte drabbar boenden nedanför och längs efter bäcken.
Vid eventuell byggnation av Hillstamon med ökad dagvattenavrinning förväntas kommunen ta ansvar för att det inte drabbar närboende.

- **Kommentar:** Föreslagen dagvattenhantering har ändrats så att mindre vatten rinner mot Stavsättsbäcken än idag. Området kommer att avlutas mot Carlsbäcken, där det finns plats att anlägga en fördröjningsdamm.

Privatperson 27
Stavsättsbäcken leder ned längs deras fastighet. De har två uthus som står precis vid bäcken. Om dagvatten-avrinning kommer ske i bäcken innebär det en höjning av vattenståndet. De är oroade över att höjningen av vattennivån kan komma att orsaka översvämningar på deras och grannars fastigheter och byggnader.
Det är viktigt att de som bor vid bäcken försäkras om att dagvattnet tas om hand, att man väger in risken samt har en plan för att undvika översvämningar och hantera samt kompensera eventuell skada som kan uppstå.
Ett förslag kan vara att man tar bort stenar med mera och gräver något djupare i bäcken i förebyggande syfte.
Tacksam för återkoppling i ärendet. Sakägaren vill gärna få uppdateringar kring hur processen går vidare och vad man kommer fram till.

- **Kommentar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats och det allra mesta av dagvattnet föreslås avledas mot Carlsbäcken. Avrinningen mot Stavsättsbäcken beräknas bli mindre än i dagsläget.

Privatperson 28
Kräver att detaljplanen återremitteras tills fullständig riskbedömning, dagvattenutredning, trafiksäkerhetsanalys och bullerberäkning redovisats och samrådts med berörda sakägare.

Föreslagen GC-väg strider mot tidigare löften samt skapar insyn och geotekniska risker för sakägarens fastighet.
Det finns risk för värdeminskning, inbrott, störning av djurliv och problem med dagvattenhantering.
Tillgängligheten och säkerheten för GC-vägen ifrågasätts, då terrängen är mycket brant och trafiksituationen på Mogatan är osäker.
Det finns tekniska utmaningar med dikeslösning och erosion.
Planerna kring vägbygget, inklusive belysning och materialval, är oklara.
Beslutanderätt från fastighetsägare vid eventuell genomförande krävs.

- **Kommentar:** Om GC-vägen mot Mogatan visar sig svår att genomföra så medger detaljplanen alternativa lösningar.

Planens exploateringsgrad och höga flerbostadshus avviker från kommunens översiktsplan och riskerar att dominera landskapet.

Omfattande sprängning och marksanering krävs, vilket motsäger ambitionsnivån att bevara natur och terräng.

- **Kommentar:** Se yttrande från Kommunstyrelsen.

Det finns påtagliga naturvärden och rödlistade arter som påverkas negativt.
Planområdet har stora miljötekniska problem, bland annat markföroreningar som kräver sanering, som är i konflikt med bevarande av naturvärden.
Det finns en risk för spridning av invasiva växter.

- **Kommentar:** Befintliga naturvärden har inte bedömts så pass höga att de motsäger ett genomförande av detaljplanen. Området kan saneras. Det föreligger ingen uppenbar risk för spridning av invasiva arter. Skulle det finns invasiva arter inom planområdet ska dessa tas om hand enligt gällande lag.

Dagvattenhanteringen är tekniskt komplicerad och osäker, med stor risk för erosion och översvämning vid skyfall. Det finns redan problem med vattenflöden som riskerar att förvärras och påverka närliggande fastigheter, vilket även kan påverka räddningstjänstens tillträde.

- **Kommentar:** Dagvattenhantering ändras till en enklare lösning än vad som föreslogs i samrådet.

Buffertzon mot befintliga fastigheter längs Sandvägen är för liten, vilket kan ge ökad insyn och värdeminskning.

- **Kommentar:** Buffertzonen utökas delvis till 30 m.

Andra beslutade detaljplaner i närområdet tillsammans med detta projekt ökar trafik och påverkan på närboende. Kommunen bör ta ett helhetsgrepp kring områdets utformning och trafiklösningar, särskilt med hänsyn till den branta backen vid Mogatan.

- **Kommentar:** Utformning av trafiklösningar på Mogatan kan ske oberoende av aktuell detaljplan.

Privatperson 29
Halter av markföroreningar över riktvärden gör området olämpligt för bostäder utan orealistiska saneringsinsatser. Det krävs riskbedömning, saneringsplan och transparens kring massornas ursprung och kvalitet.

- **Kommentar:** Om marken saneras bedöms planförslaget kunna bli lämpligt. Sanering av området bedöms som ekonomiskt genomförbart och därmed rimligt.

Getberget hyser flera skyddsvärda djurarter som riskerar att utrotas vid den föreslagna kalavverkningen och saneringen. Skogskorridoren som planeras är för smal och exploateringsgraden för hög i förhållande till kommunens översiktsplan.

- **Kommentar:** Se yttrande från Kommunstyrelsen. Skogskorridoren mot Sandvägen utökas.

Dagvattenhanteringen blir ett problem, då det inte finns någon vegetation som fördröjer vattnet. Den dagvattenlösning som föreslås kommer att dröja.
I dagsläget är det redan problem vid skyfall för närliggande fastigheter, vilket kommer att förvärras.
Ett avskärande dike har markerats ovanför Sandvägen och avrinning ska ske till dike längs med GC-vägen. Detta motsägs av topografin, då marken till större delen lutar åt motsatt håll.
Att ytterligare belasta Stavsättsbäcken bedöms vara orealistiskt med tanke på de återkommande överbelastningar som redan förekommer vid fastigheter från Spånvägen och nedströms.
En hydraulisk modell för 100-årsregn ska tas fram och att en LOD-lösning som fördröjer minst 20 mm regn implementeras.
Utöver detta har verksamheten i slalombacken utökats väsentligt, vilket också innebär ökad avrinning till bäcken. En ny plan för dagvattenhanteringen från slalombacken och detaljplanen i förhållande till närliggande fastigheter ska redovisas innan fastställande.

- **Kommentar:** Dagvattenhantering ändras så att avrinningen mot Stavsättsbäcken minskar. Det avskärande diket mot Sandvägen riktas om.

Sundsvalls slalombacke överskrider regelmässigt fastställda bullernivåer. Avverkning av vegetation förvärrar bullersituationen. En bullerutredning enligt Nord2000 krävs, liksom att skogskorridoren säkras för bullerreducering.

- **Kommentar:** Detaljplanen påverkar inte eventuella bullerproblem från slalombacken. Åtgärder kan göras oberoende av detaljplanen.

Mogatan saknar gång- och cykelbana längs den övre delen vilket utgör en säkerhetsrisk särskilt med ökad trafik till följd av planerad bebyggelse. Det krävs trafikåtgärder som stängning av anslutning mellan slalombacken och Mogatan, nya gång- och cykelbanor, farthinder samt nya trafikmätningar.

- **Kommentar:** Detta kan utföras oavsett föreslagen detaljplan.

Privatperson 30
Planförslaget medför förödande konsekvenser för sakägaren samt strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan, skyfallsplan, PBL och Miljöbalken. Sundsvalls kommun bör visa långsiktighet i sin planering och inte prioritera nybyggnationer utan god balans mot redan existerande fastigheter och boende. Planförslaget bör avstyrkas eller omarbetas för att reducera exploateringsgraden, bevara naturvärden och säkerställa teknisk säkerhet för kringliggande fastigheter. Fullständig riskbedömning, dagvattenutredning, trafiksäkerhetsanalys och bullerberäkning ska redovisas och samrådas med berörda sakägare.

- **Kommentar:** Upprättade utredningar bedöms som tillräckliga i ett detaljplaneskede. Ytterligare och mer detaljerade utredningar kommer behövas inför ett byggskede.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt