



Detaljplan för

Flytande bostäder

Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 25 maj 2020

Kontaktperson: Anders Franzén

Telefon: 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m datum 18 juni 2020
- Granskning
- Antagen av Kommunfullmäktige
- Laga kraft

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 a 2 p.

PARK

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 8 § 1 a 2 p.

GATA

GATA

Lokaligata

Körbara byggar

Kvarterstyp

B

C

Centrum

Vattenområde

W

W₁

Småbåtshamn

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

±0.0

Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 a 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.

Utformning

0.0

Högsta byggnadshöjd i meter räknat från allmän plats gata. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §



STENSTADEN
1:4



- Traktgräns
- Kvarterstrakt
- Fastighetsgräns
- ROSENBOURG
- Kvarterstyp
- Byggnader
- Staket
- Gata
- Löv- resp barrträd
- Nivåkurvor
- Rutätspunkt
- Fastighetsbeteckning

Uppgifter om grundkartan

Upprättad genom fotografisk måtning
Koordinatsystem: SWEREF99 17 15
Projeksionsm: RTZ000

Lantmäterikontoret i Sundsvall 20

Lena Hugosson
Lantmäterichef

Samråd

Stenstaden 1:4 och
Östermalm 1:6

Sundsvalls kommun, Västermorlands län

Upprättad 2020-05-25

Reviderad 20

Susanne Klockar
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Skala 1:500






DP-

2281K-DP-

PLANBESTÄMMELSER


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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Park
---	------

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

	Lokalgata
	Körbara bryggor

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrum

Vattenområden, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Vattenområde
	Småbåtshamn

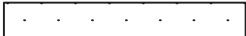
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
---	---

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter räknat från allmän plats gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Strandskydd

a ₁	Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §
----------------	--

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägoförhållanden	3
PLANFÖRSLAG.....	5
Bebyggelseområden	7
Friytor	9
Geoteknik.....	9
Vattenområden	9
Radon	10
Säkerhet.....	10
Dagvatten och höga flöden	10
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	11
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	11
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	12
Luft.....	12
Risker	12
Buller	12
Strandskydd 7 kap MB.....	13
Behovsbedömning av miljöbedömning	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	14
Gällande detaljplaner.....	15
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
Konsekvenser utom planområdet.....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
Vatten och avlopp.....	16
Värme	16
El.....	16
Avfall.....	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
Tidplan.....	18
Genomförandetid	18
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	18
Avtal	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	19
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.	19
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR	21

<i>Planekonomi</i>	21
BILAGOR	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

SÄNDLISTA**FASTIGHETSFÖRTECKNING****BILAGOR**

Detaljplan för

Flytande bostäder

Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

Rosenborg, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att möjliggöra för centralt belägna, flytande byggnader, alternativt en utökning av befintlig småbåtshamn. Byggnaderna är i första hand tänkta som bostäder men även centrumverksamheter som småskalig handel och kontorsverksamhet kan tillåtas.

Bryggor i området ska vara allmänt tillgängliga. Utformningen av området får inte upplevas som avhållande för allmänheten.

Hänsyn ska tas till intilliggande landområdes vy mot vattnet och känsla som allmänt tillgänglig plats.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget öster om Inre Hamnen. Det är ca 300 m till Sundsvalls resecentrum och ca 800 m till Stora torget och Navet.

Området är 7 800 m² (0,78 hektar) stort.

Området innefattar en del av planområdet för Rosenborgskajen.

Det planförslaget var ute på samråd 16 januari – 6 februari 2020.

Inför granskningsskedet kommer den del som ingick i det planområdet att utgå från planförslaget för Rosenborgskajen.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6.

Båda ägs av Sundsvalls kommun.

PLANFÖRSLAG

Planbestämmelse	Syftet med planbestämmelsen
PARK	Syftet med parkområdet är att så långt som möjligt säkra det grönstråk som enligt översiktsplanen ska finnas längs med stranden.
GATA ₁	Gata för gång- och fordonstrafik inom planområdet.
GATA ₂	Vattenområde som får byggas över med bryggor, tillgängliga för allmänheten. Bryggorna ska även vara tillgängliga för fordonstrafik men utrymmet begränsas för att inte uppmuntra till fordonstrafik. Det är främst tänkt för att kunna skapa tillgänglighet för rörelsehindrade men kan även utnyttjas för t.ex. in- och urlastning.
B	I området får flytande bostäder uppföras. Den mindre ytan på land är i första hand tänkt för avfallshantering för området.
C	I området får flytande byggnader med viss centrumverksamhet rymmas. Detta innefattar bl.a. butiker och kiosker, restauranger och kaféer samt mindre kontor. Om den mindre ytan på land inte blir utnyttjad enligt ovan, så kan den istället utnyttjas som t. ex. en kiosk.
W	Öppet vattenområde som inte får överbyggas. Dels bör flytande bostäder inte ligga alldeles vid strandkanten för att inte störa känslan av allmänt

	<p>promenadstråk där. Det ska även finnas öppningar mellan de flytande bostäderna med utsikt över vattnet, från kajen.</p>
W ₁	<p>Vattenområde som får användas som småbåtshamn. I de områden där även centrumverksamhet tillåts kan byggnader för småbåtshamnens verksamhet uppföras.</p> <p>Om inga flytande hus uppförs ska området istället kunna utnyttjas som småbåtshamn.</p>
+0.0	<p>Föreskriven höjd över nollplanet. Marken där landgångarna placeras bör ligga så pass högt att risken för översvämning minimeras. Därmed ska de boende kunna tas sig hem även vid sådana förhållanden.</p> <p>Markhöjden för den västra landgången behöver anpassa till befintlig kaj.</p>
Med prickar försedd yta	<p>För att inte behöva inkräkta på allmän park vid skötsel av byggnader skapas en zon kring byggrätten som blir kvartersmark.</p> <p>För att försäkra att handikapparkering blir möjlig så tillåts inte byggnader där sådana parkeringsplatser mest lämpligt anläggs.</p>
Inom romb angiven siffra	<p>Byggnadshöjden får vara högst 5,4 m för att inte skymma utsikten från kajen i någon betydande grad samtidigt som möjlighet ges till tillräcklig exploateringsgrad för att få ekonomi i projektet.</p> <p>Byggnadshöjden ska räknas från pontonernas ovansida.</p>

a ₁	Strandskyddet behöver upphävas för hela planområdet förutom där det regleras som öppet vattenområde.
----------------	--

Bebyggelseområden

Bostäder

Ingen bostadsbebyggelse finns i området idag. Om aktuellt planområde exploateras fullt ut med flytande bostäder bedöms det kunna bidra med ca 40 bostäder, beroende på lägenhetsstorlek.

Centrum

Inga centrumverksamheter finns i området idag. Planförslaget medger centrumetableringar för att skapa målpunkter för allmänheten i området.

Offentlig service

Ingen offentlig service finns i närområdet idag. När Rosenborg är helt utbyggd bör stadsdelen innehålla förskola och skola. Det har bedömts som olämpligt att placera sådan verksamhet på vattnet så därför föreslås ingen skolverksamhet i aktuellt planförslag.

Planförslaget möjliggör för gruppboenden och trygghetsboenden. Strax väster om området finns en byggrätt möjlig att utnyttja för äldreboende.

Kommersiell service

Inom området finns idag en bensinstation för båtar och en servicebyggnad för närliggande gästhamn.

I närområdet finns bl.a. dagligvaruhandel, bensinstation, snabbmatsrestaurang och kafé. Det är gångavstånd in till Stenstan med det utbud som finns där.

När Rosenborg är helt utbyggd finns det möjlighet att skapa ett utbud av kommersiell service i närområdet. Kommersiell service tillåts även i detaljplaneområdet för att skapa målpunkter för allmänheten.

Tillgänglighet

Området nås via gång och cykelvägar från Inre Hamnen och Kolvägen. Med motorfordon nås området från Stuvarvägen, Kolvägen och Landsvägsallén.

Området ligger i närheten av Sundsvalls centralstation. Den kommer efter pågående ombyggnation att rymma även den regionala busstrafiken. Via tågstationen kommer det bli möjligt att gå och cykla på bro över spårområdet för att nå Östermalm.

Parkering sker som allmän gatuparkering eller i närliggande parkeringshus. Det kommer i framtiden att finnas möjlighet att uppföra underjordiska garage i området Rosenberg.

Då krav på att handikapparkering ska vara möjlig som längst 25 m från byggnads entré så behöver bryggorna vara tillgängliga för bilar. Det finns inget krav på att parkeringsplatser i övrigt ska kunna anordnas och motorburen trafik på bryggorna bör minimeras.

Allmän gata på land får inte vara lägre än 1,9 m.ö.h. vid normalvattenstånd för att vägen till bostäderna inte ska riskera att svämmas över (enligt rapporten Klimatanpassa Sundsvall).

Bostäderna måste även vara tillgängliga vid lågvattenstånd, vilket i extremfall kan vara 0,8 m lägre än normalvattenstånd.

De flytande bostäderna bör därmed vara tillgängliga från en 2,7 m hög kaj. Om golvnivån i bostäderna är 0,6 m över vattenytan innebär det att landgångar ska klara en höjdskillnad på 2,1 m.

Landgångar inte får luta mer än 1:12 (ca 4°). Med dessa krav behöver landgångarna bli 25,2 m långa.

För varje halvmeter i höjd måste ett vilplan anordnas, vilket för nämnd lutning innebär ett vilplan var sjätte meter. Vilplanet ska vara minst 2 m långt. Detta är för att ta hänsyn till tillgängligheten för rörelse-hindrade.

Detta kan vara svårt att anordna på landgångar där lutningen varierar med vattenståndet och garanterat plana ytor därmed inte kan skapas. En lösning med hiss kan istället vara lättare att anlägga

Landgångar och bryggor ska även vara minst 4 m breda.

Gestaltning

Gestaltningen av de flytande bostäderna bör utgå från de pråmar lastade med sågat virke som trafikerade hamnen på den tid som Mons brädgård låg i närheten.

Även magasin, kranar och övriga byggnadsverk som präglade hamnmiljön kan fungera som inspiration.

Även om hamnområdet inte ingår i riksintresseområdet för Stenstan är en del av dettas uttryck dess koppling till hamnen. Därför bör det synas att Rosenberg en

gång i tiden utgjort ett hamnområde. Ny bebyggelse inom planområdet bör underordna sig bebyggelsen i Stenstan.

Stadsbild

Planområdet består idag av öppet vatten i anslutning till en erosionskyddad strand.

Grevebäcken har sitt utlopp här. Det finns ett visst fågelliv och växer en del träd. Detaljplaneförslaget är utformat så att bäcken kan ligga kvar i befintligt läge. Den långsiktiga ambitionen enligt översiktsplan är att flytta på bäcken ca 25 m österut där och återskapa en miljö som ger ett motsvarande fågelliv.

Väster om planområdet ligger Hamnbassängen som idag utnyttjas som småbåtshamn.

Fornlämningar

Enligt utförd marinarknologisk utredning finns det inga fornlämningar inom planområdet.

Friytor

Områdena som är planlagt för bryggor ska vara tillgängligt för allmänheten. De bör utformas så att de inte upplevs som avhållande för allmänheten.

Grönytor skapas längs med Rosenborgskajen och ska även skapas längs med stranden närmast de flytande bostäderna.

Lekplats finns i Hamnträdgården ca 400 m västerut.

Precis sydost om planområdet är det tänkt att en större stadsdelspark ska anläggas.

Geoteknik

Havsbotten består av ett massivt lager av lera. Då ny bebyggelse flyter på vattnet bedöms ingen påverkan på geotekniken ske.

Vattenområden

Planområdet ligger i Sundsvallsfjärden. På 1-3 m djup återfinns viss vegetation, enligt utförd bottenundersökning.

Planområdet bedöms ha en mycket ringa betydelse för utpekad riksintresse för yrkesfiske avseende fångstområde för lax och sik.

Påverkan på lek och uppväxtområden för fisk bedöms också som ringa då planerat vattenområde för flytande bostäder inte hyser några större ytor som utgör lämplig rekryteringsmiljö för fisk.

Aspektens värde bedöms som lågt i planområdet och påverkan på aspekten bedöms som liten. Detta ger en liten konsekvens.

Grundvattenförhållanden

Området ligger eventuellt ovanpå grundvattenförekomsten ”Sundsvalls tätort” (Sundsvallsåsen). Grundvattenförekomsten är starkt påverkad morfologiskt. Flytande bostäder bedöms inte ge någon ytterligare påverkan.

Radon

För arbetsplatser, annat än underjordsarbete, har gränsvärdet för radongas angetts som totalexponering under ett år och får inte överstiga $0,36 \times 10^6$ Bq h/m³ (AFS 2011:18). Detta värde motsvarar en exponering på ca 200 Bq/m³. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

Säkerhet

Flytande bostäder får inte anläggas längre ifrån möjlig plats för uppställning av räddningsfordon än 50 m. I första hand är detta kajkanten men i och med att bryggorna föreslås bli körbara kan även räddningsfordon utnyttja dessa vid behov.

Dagvatten och höga flöden

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms inte som nödvändigt. Föroreningar från verksamheten ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

Skyfall

I och med att de nya bostäderna blir flytande på Sundsvallsfjärden bedöms inga problem uppstå vid höga flöden.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

Hushållningsbestämmelserna syftar till att särskilt utpekade mark- och vattenområden, s.k. riksintressen, ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Områdets ligger inte inom riksintresset för kulturmiljövård i Sundsvall (Y8). Riksintressebeskrivningen anger ändå att Stenstadens kontakt med hamnen är ett viktigt uttryck.

Utformningen av ny bebyggelse bör förhålla sig till och underordnas Stenstans arkitektur. Ny bebyggelse bör istället gestaltas utifrån områdets tidigare användning som hamn, järnväg och upplag.

Det har tidigare funnits flera mindre byggnader ståendes på bryggor i området och hamnen har trafikerats av en sorts pråmar som kan fungera som inspiration till utformning av flytande byggnader.

Sundsvallsfjärden ingår i ett område som är av riksintresse för yrkesfiske. Denna detaljplan bedöms ha en mycket ringa betydelse för riksintresset. Området är för djupt och exponerat för vågor, för att vara attraktivt som lek- och uppväxtområde för fisk. Flytande bostäder bedöms inte heller utgöra någon barriär för vandrande fisk.

Riksintresset för naturvård (Selångersån) bedöms inte påverkas av planförslaget.

Riksintresset för hamn bedöms bli obetydligt påverkad. Ingen hamnverksamhet bedrivs i området idag. Sedan Sundsvallsbron uppfördes finns det en begränsning av vilka fartyg som kan angöra Rosenborgskajen.

Riksintressena för transport längs Mittsverigebanan samt E4 och E14 bedöms inte påverkas av planförslaget.

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

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

Sundsvallsfjärden har idag måttlig ekologisk status. Miljö kvalitetsnormen är måttlig ekologisk status för alla kvalitetsfaktorer som påverkas av hamnverksamheten och god status för övriga kvalitetsfaktorer.

Den aktuella detaljplanen kommer att påverka fjärden genom att vattenyta tas i anspråk för flytande bostäder och utökad småbåtshamn. Därtill kommer indirekta påverkan av ökad båttrafik.

Detaljplanen bedöms medföra viss påverkan på de hydromorfologiska kvalitetsfaktorererna, men risken för att klassgränser för parametrar eller kvalitetsfaktorer överskrids bedöms som låg då dessa huvudsakligen påverkas av storskalig verksamhet i andra delar av fjärden.

Luft

Beräknad luftkvalitet efter ett genomförande av planen ligger under gränsvärden i MKN och miljömål. Vid ogynnsamma förhållanden kan gränsvärdena överskridas, både i nuläget och efter ett genomförande.

Risker

Inga riskreducerande åtgärder bedöms behövas då området ligger på tillräckligt avstånd från leder för farligt gods och befintliga bensinstationer.

Befintlig båtmack behöver flyttas på som en förutsättning för planens genomförande.

Buller

Utförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller kan innehållas inom planområdet.

Strandskydd 7 kap MB

Strandskydd gäller 100 meter från Sundsvallsfjärdens strandlinje. Både in mot land och ut i vattnet. Hela planområdet ligger inom denna zon.

Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet.

Strandskyddet upphävs i del av planområdet, enligt MB 7:18c. Som särskilt skäl åberopas att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området och för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Området är utpekad för hamnändamål i översiktsplanen.

Det finns ett intresse av fler båtplatser i centrala Sundsvall. Placeringen bredvid en befintlig småbåtshamn innebär att aktuellt planförslag blir en utvidgning av befintlig verksamhet. Sundsvalls översiktsplan anger att området ska användas för hamnändamål. Att samla denna typ av hamnverksamhet här bedöms som lämpligare än att bygga nya småbåtshamnar i andra lägen.

Småbåtshamnen ska kombineras med allmänt tillgängliga bryggor för att fortsatt säkra detta syfte med strandskyddet.

I hamnområdet tillås även flytande bostäder.

Det är en typ av byggnader som inte finns i Sundsvalls kommun idag. Därmed kan en varierad bostadsbebyggelse uppnås som i förlängningen gör Sundsvall till en attraktivare kommun. Detta är ett mål uttryckt i översiktsplanen.

Sundsvalls kommun anser att vald plats kan vara lämplig för flytande byggnader då den ligger centralt, i en redan ianspråktagen miljö. Flytande byggnader med publikt ändamål kan bidra starkt till att befolka området och göra det till en attraktiv stadsdel, i enlighet med Sundsvalls ”stadsvision”.

Att förtäta stadskärnan med fler bostäder går i linje med översiktsplanen. Sundsvalls kommun bedömer det därmed som ett betydande tillskott till tätortsutveckling.

Flytande byggnader kan bidra till att bevara minnet av tidigare hamnverksamhet i området och därmed stärka riksintresset för kulturmiljö (Y8).

Enligt utförd botteninventering finns inga betydande biologiska värden.

Idag används området för trafik till och från småbåtshamnen och det finns en flytande båtmack här. Att upphäva strandskyddet i vattenområdet bedöms därför endast i liten omfattning påverka allmänhetens möjlighet att använda vattenområdet.

En exploatering kan ge möjlighet att förbättra miljön och den allmänna tillgängligheten, även ute i vattnet.

Allmän tillgänglighet på land säkerställs genom allmän plats.

För skötseln av allmän plats på land och allmänt tillgängliga bryggor behöver strandskyddet upphävas även där. En mindre yta behöver avsättas för avfallshantering på ett rimligt avstånd från bostäderna (rekommenderade 50 m klaras inte). Allmän plats och avfallshantering bedöms därmed, utöver angelägna intressen, utgöra anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Därför har en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Underlag och motivering till gjorda bedömningar avseende planens förenlighet med Miljöbalken, finns utförligare beskrivet i detta dokument.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan (ÖP 2021) anger bl.a. närheten till vattnet och båtlivet som värden i området att ta till vara på.

Kajen är utpekad som en del i ett grönstråk.

En generell vision för Sundsvalls bostadsförsörjning är ett varierat/allsidigt utbud av bostäder. Sundsvalls tätort och stadskärna ska förtätas och utvidgas med nya bostäder.

Sundsvalls stadsvision 2007-2037 pekar också ut kajen som ett grönstråk, som i förlängningen kan gå hela Sundsvallsfjärden runt.

Planförslaget bedöms inte vara behandlat i översiktsplan eller stadsvision. Det är viktigt att flytande bostäder inte påverkar kajens funktion som grönstråk.

Ett Planprogram för Södra kajen upprättades år 2010. Flytande bostäder behandlas inte i detta.

Länsstyrelsen gav 2018-04-26 ett planeringsbesked där de angav att de åtgärder kommunen planerar för inte strider mot Länsstyrelsens ingripandegrunder, förutsatt att ett antal villkor uppfylls:

- Tillkommande bebyggelse får inte inverka skadligt riksintresset för kulturmiljö (Y8). Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till gällande skala och volym. Bebyggelsen ska utformas med hög ambition som adderar till stadsbild och hamnmiljö.
- Det ska redovisas i planförslaget att lek- och uppväxtområden samt vandringsområden för kommersiellt viktiga fiskarter inte skadas av ett genomförande av planen
- Planförslaget ska uppvisa att tillkommande bebyggelse inte påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Planförslaget ska beskriva hur rubricerade åtgärder påverkar ekologisk, kemisk och kvantitativ status med underliggande kvalitetsfaktorer för berörda vattenområden.
- Strandskyddet kan vara möjligt att upphäva utifrån att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse. Det behöver motiveras att planförslaget utgör ett betydande tillskott till tätortsutveckling och varför denna utveckling behöver ske i strandskyddat område och inte på en annan central plats.
Allmänhetens tillträde till planområdet får inte försämrats utan hellre utvecklas. Området närmast strandlinjen får inte privatiseras, vilket även gäller för bryggor. Det är viktigt att utformningen sker på ett sådant sätt att det inte upplevs som avhållande.

Gällande detaljplaner

Området är till största delen icke planlagt, men i södra delen av planområdet finns en gällande detaljplan sedan tidigare, *Stadsplan för Sundsvall beträffande Inre hamnen*, fastställd 27 april 1977. Denna plan anger att området ska användas för hamnändamål. Det får delvis fyllas ut och delvis överbyggas med bryggor.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Den allmänna tillgängligheten till stranden är utpekad som ett viktigt intresse i gällande översiktsplan och stadsvision.

Ur strandskyddssynpunkt får inte området närmast strandlinjen privatiseras.

Därför bör flytande bostäder inte ligga direkt vid kajen.

Gemensamma anläggningar för de flytande bostäderna bör endast i nödvändigaste mån ta upp yta intill strandlinjen eller längs kajstråket.

Ett avstånd mellan kaj och flytande bostäder på 11-20 m regleras i detta planförslag. 11 m bedöms som tillräckligt för att inte störa den allmänna tillgängligheten. 20 m avstånd behövs för att inte landgångarna ska bli för branta.

Bryggorna blir relativt smala, med ett trångt gaturum. För att säkerställa att utformningen av planområdet inte upplevs som avhållande så bör fönster in till privata lägenheter undvikas i "gatuplan" mot de allmänna bryggorna. Detta motverkar även insyn bostäder emellan. Butiksfönster får gärna finnas. Även privat förgårdsmark bör undvikas.

Konsekvenser utom planområdet

Det trafiktillskott som aktuellt planområde innebär är litet i förhållande till befintliga trafikflöden på omgivande vägar.

Vyn över Sundsvallsfjärden bedöms vara den kvalitet som gör omkringliggande kajer intressanta som allmänna stråk. Därför reglerar planen öppningar genom området. Tillåten nockhöjd för tillkommande bebyggelse regleras också.

Behovet av en allmän service i närområdet blir större. Detta innefattar förskola och skola, återvinningscentral och allmänna parkeringsplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området antas kunna anslutas till VA-nätet.

Värme

Området antas kunna anslutas till fjärrvärmennätet.

El

Området antas kunna anslutas till elnätet.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Det rekommenderas att soprum inte ligger längre än 50 m från bostaden. Detta behöver lösas på land. Planförslaget ger möjlighet att uppföra en avfallsstation. Alternativt kan boende i område avtala om att få utnyttja soprum i de hus som är tänkta att uppföras längs med Rosenborgskajen. Inget av alternativen klarar angiven rekommendation.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige år 2021.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Projektet är tänkt att kunna genomföras i sin helhet på drygt 5 år. För att få marginal anges genomförandetiden till 10 år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats - park. Kommunen bör ha ansvaret i offentliga rum, där många invånare ska kunna vistas på lika villkor.

Allmän plats –gata blir enskilt huvudmannaskap. Det finns ingen möjlighet att få till stånd en kommunal standard för allmänt tillgängliga pontoner utan att detta skulle ta en stor yta i anspråk och bli väldigt dyrt. Kommunen har heller ingen organisation för skötsel av flytande pontoner.

Detta för att pontonerna behöver vara körbara. Fordonstrafik bör dock minimeras. Allmänt tillgängliga pontoner med enskilt huvudmannaskap blir därmed billigare, mindre och mer lättskötta.

I och med att området blir unikt i Sundsvalls kommun vad gäller utformningen av allmän plats kan de anses som rimligt att huvudmannaskapet blir enskilt.

Avtal

Ett genomförandeval ska tecknas mellan Sundsvalls kommun och exploitören innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

Efter att fastigheter styckats av upprättas antingen ett köpeavtal eller arrendeavtal mellan kommun och exploitör.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Fastigheterna Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4 ägs av Sundsvalls kommun.

Allmän Plats kommunalt huvudmannskap

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap (PARK) utgörs av del av fastigheten Östermalm 1:6. Fastigheten Östermalm 1:6 ägs redan av Sundsvalls kommun, någon fastighetsbildning avseende allmän plats mark bedöms inte behövas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget. (Exploateringsavtalet överensstämmer med reglerna i 6 kap. 40-42§§)

Allmän Plats enskilt huvudmannskap

Allmän platsmark med enskilt huvudmannskap ($GATA_1/GATA_2/W_1$) utgörs av del av fastigheten Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4. Område som utgör allmän plats mark med enskilt huvudmannskap kan bildas som en egen fastighet (marksamfällighet) och en gemensamhetsanläggning kan bildas för området. Åtgärderna sker genom fastighetsbildning.

Vattenområden

Vattenområde (W) utgörs av del av fastigheten Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4. Fastigheterna ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende vattenområde bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för småbåtshamn/bostadsändamål/centrum (W₁/B/C) genom avstyckning från Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6. Nybildad fastighet kan komma att bestå i flera olika kvarter.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar.

I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

1. Gemensamhetsanläggning för lokalgatan (GATA₁/GATA₂) inom fastighet Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4.
2. Gemensamhetsanläggning för sopsortering/handikapparkering kan bildas inom område B/C.
3. Gemensamhetsanläggning för småbåtshamn kan bildas inom B/W₁.

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

Ledningsrätt

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

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

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

Följande ledningsrätt kan bildas:

1. Ledningsrätt för allmänna ledningar kan bildas inom allmän plats mark (GATA₁/GATA₂).

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för småbåtshamn /bostadsändamål/centrum (vattenområde/kvartersmark) inom Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6 kan avstyckas till egna fastigheter i flera kvarter.
2. Mark för gata och småbåtshamn (allmänna platser med enskilt huvudmannaskap och vattenområde) inom Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6, kan avstyckas till egen fastighet.
3. Om avstyckningar sker för bostadsändamål inom Stenstaden 1:4 kan gemensamhetsanläggningar inrättas bildas inom GATA₁/GATA₂/W₁/B/C.
4. Ledningsrätt kan bildas inom allmän plats mark GATA₁/GATA₂.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen står för upprättande av detaljplanen. Kostnaden tas igen genom försäljning och/eller utarrendering av vattenområden.

BILAGOR

Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns 2020

Marinarkeologisk utredning, Nordic Maritime Group 2019

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av:

Anders Franzén, planeringsarkitekt

Anna Ålin, lantmätare

En vidare krets tjänstemän och konsulter har varit rådgivande i processen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Flytande bostäder
Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6
Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten
Trafikverket
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland
Postnord
Teliasonera Mobile Networks AB
Skanova Accessnätsplanering
E.ON Energidistribution AB

Sundsvalls Tidning
Sundsvalls Nyheter
SVT Mittnytt
Sveriges Radio Västernorrland

Barn- och utbildningsnämnden
Kommunstyrelsekontoret
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljönämnden
Navi
Socialnämnden
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
Drakfastigheter
Mittsverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
Servanet
Sundsvall Energi AB
Sundsvall Elnät AB
Sundsvalls Hamn AB

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

