

Detaljplan för

Bostadsbebyggelse vid Hagavägen

Haga 3:49 m fl

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 7 november 2016

Kontaktpersoner:

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 29 april 2016
- Granskning t o m ~~27 januari~~ 3 februari 2017
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 201
- Laga kraft # # 201

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

illustrationer

planbeskrivning med genomförandefrågor

samrådsredogörelse

sändlista

fastighetsförteckning

bilaga 1 – förslag på parkeringslösningar för Hagaskolan

bilaga 2 – bullerutredning

bilaga 3 – PM dagvatten

bilaga 4 – PM geoteknik

öppnarets fritidsgård

FRAMTIDEN

GRENEN

HAGA

S
Skolskog

GÅNG
CYKEL

GATA

HAGA

B IV
m v₁

P-PLATS

II

e₁ v₂ g

GATA

Bygata

HAGA

3:1

II

e₁ v₂

B IV
m v

GATA

GÅNG
CYKEL

Noragatan

AN

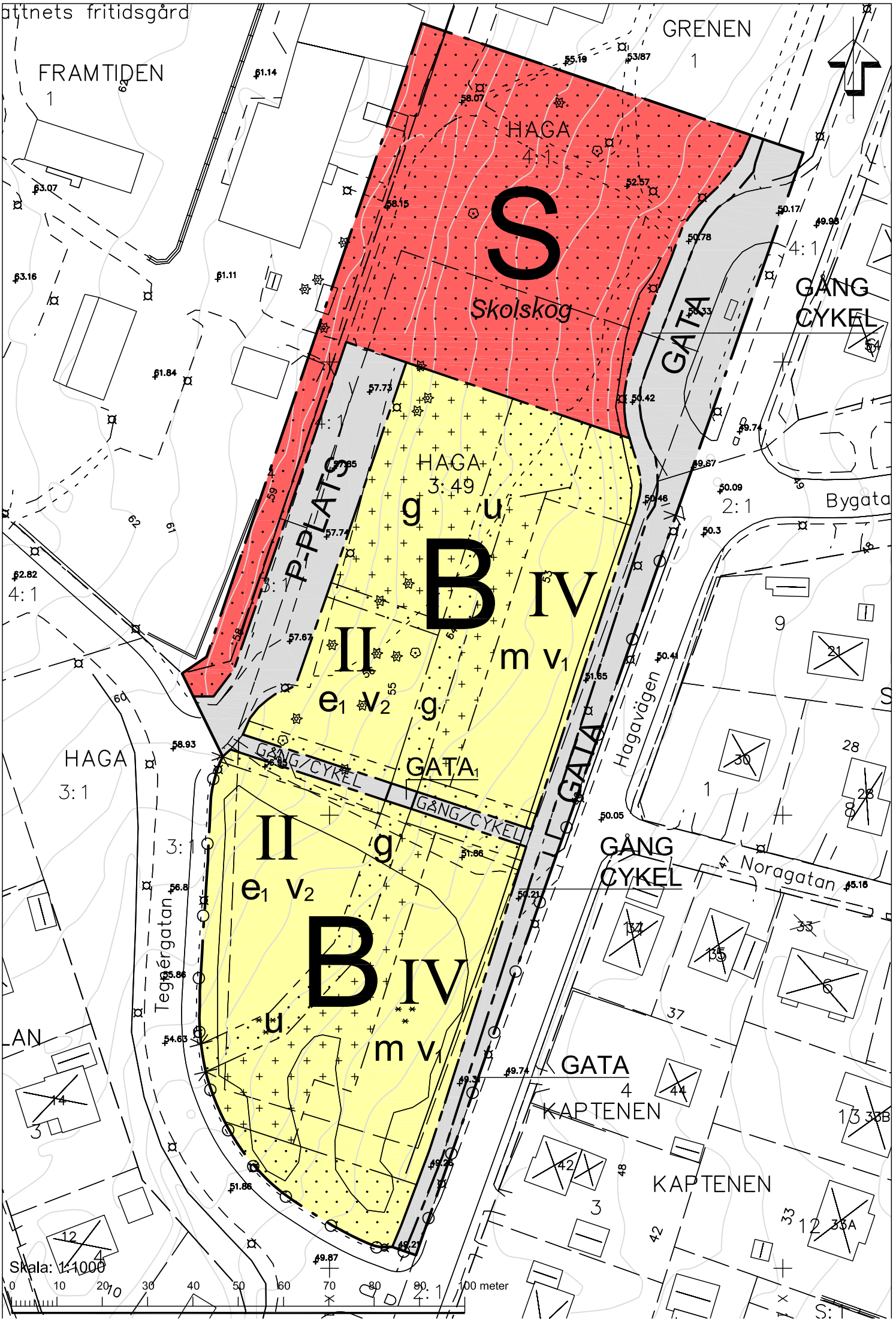
Teggråtan

GATA

KAPTENEN

KAPTENEN




Skala: 1:1000




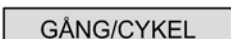

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

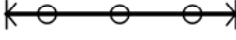
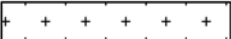

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Huvudgata
	Gångfartsgata
	Gång- och cykeltrafik
	Parkeringsplats

Användning av kvartersmark

	Bostäder
	Skola

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Utfartsförbud
e_1	En tredjedel av fastighetsarean får bebyggas
m	Minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) ska vändas mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras d v s mot väster.
	Komplementfunktioner får uppföras
	Marken får inte förses med byggnad
II, IV	Föreskrivet våningsantal
v_1	Suterrängvåning får anordnas
v_2	Indragen takvåning får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglov får inte ges förrän markföreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan

Strandskyddet är upphävt

u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
g	Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning

ILLUSTRATION

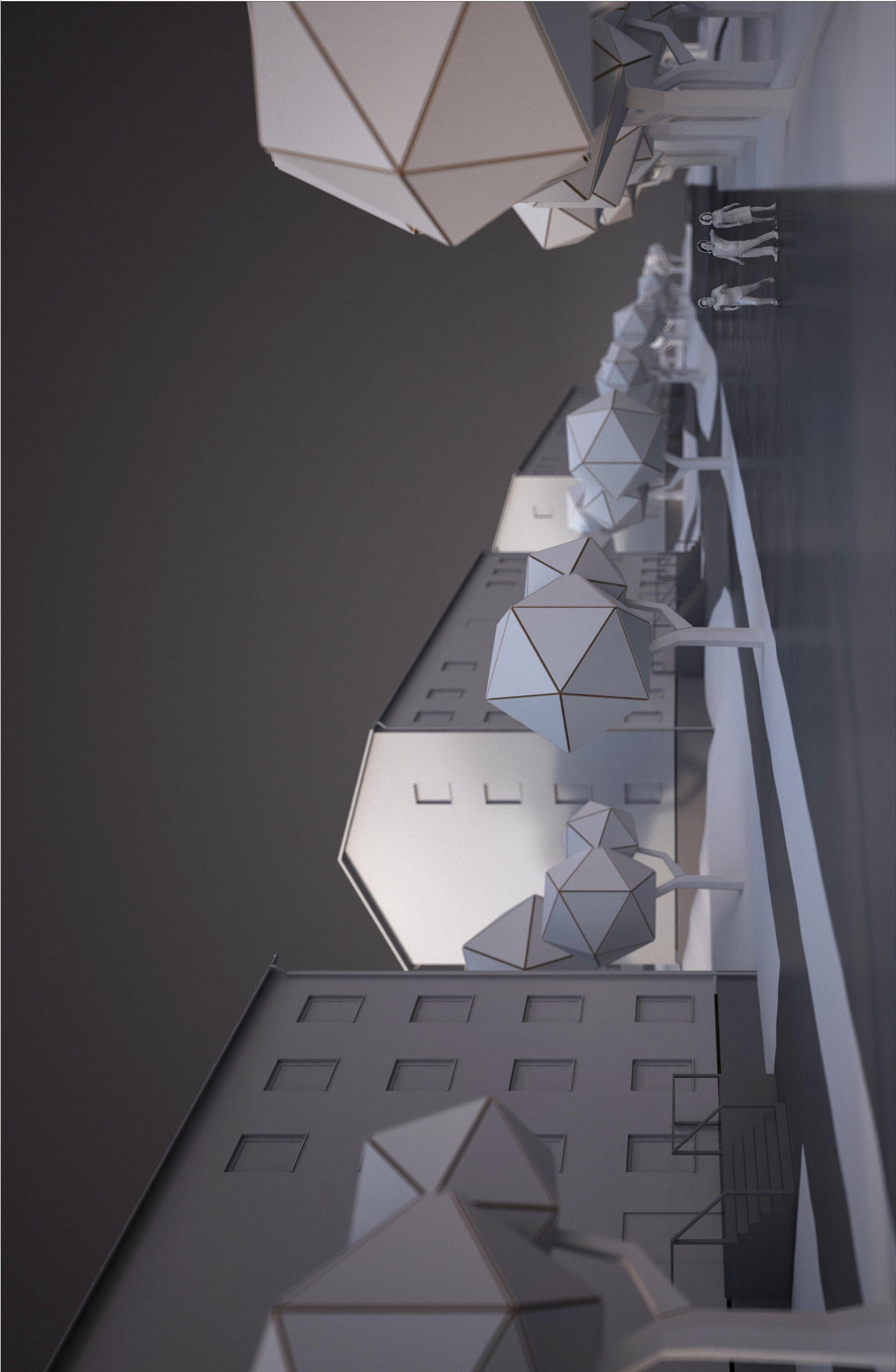
Skolskog

Illustrationstext



Principsektion A-A
Skala 1:300





Detaljplan för
Bostadsbebyggelse vid Hagavägen
Haga 3:49 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

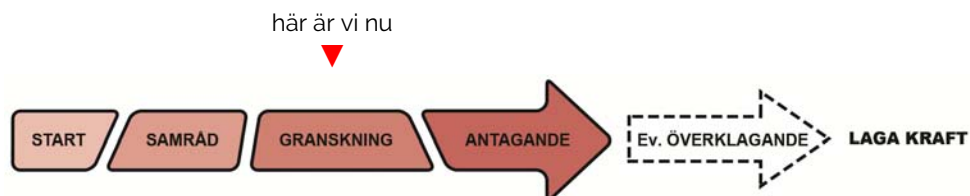
PLANBESKRIVNING

INLEDNING

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

PROCESSEN

Planförslaget hanteras genom ett standardförfarande.



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

Granskning – sakägare ges tillfälle att granska förslaget innan antagande. Vid begränsat planförfarande utgår detta skede. Vid begränsat planförfarande ges dock möjligheten att för Länsstyrelsen och kända sakägare godkänna förslaget eller att inom två veckor granska och lämna synpunkter. Någon kungörelse behövs inte vid begränsat planförfarande.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- illustrationer
- planbeskrivning med genomförandefrågor
- samrådsredogörelse del 2 - samråd
- sändlista
- fastighetsförteckning
- bilaga 1 – förslag på parkeringslösning för Hagaskolan
- bilaga 2 – bullerutredning
- bilaga 3 – PM dagvatten
- bilaga 4 – PM geoteknik

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus söder om Katrinelundskolan mellan Hagaskolan och Hagavägen. Planen kommer att med hjälp av flerbostadshus och radhus bidra till en blandning av olika boendeformer i stadsdelen Haga vilket bidrar till en ökad integration samtidigt som det råder stor bostadsbrist i Sundsvall.

Området är idag obebyggt men är i gällande detaljplan avsett för skolverksamhet med byggrätt. Vid tidigt samråd med Barn & Utbildning framkom att skolan inte har behov av marken för utbyggnad. Barn- och utbildning håller för närvarande på att se över skolans behov av lokaler och anser att den dag skolan behöver utökas kan annan plats tas i anspråk för detta.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planområdet är i dag inte i anspråktaget av bebyggelse och planförslaget med en förtätning av fastigheten bedöms därför som god hushållning av markområdet. Bebyggelsen föreslås uppföras utefter befintliga strukturer där god tillgänglighet till kollektivtrafik och service finns. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd påverkan på miljökvalitetsnormerna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 2,5 km nordöst om Sundsvalls centrum.



Planområdets markareal är ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Sundsvalls kommun.

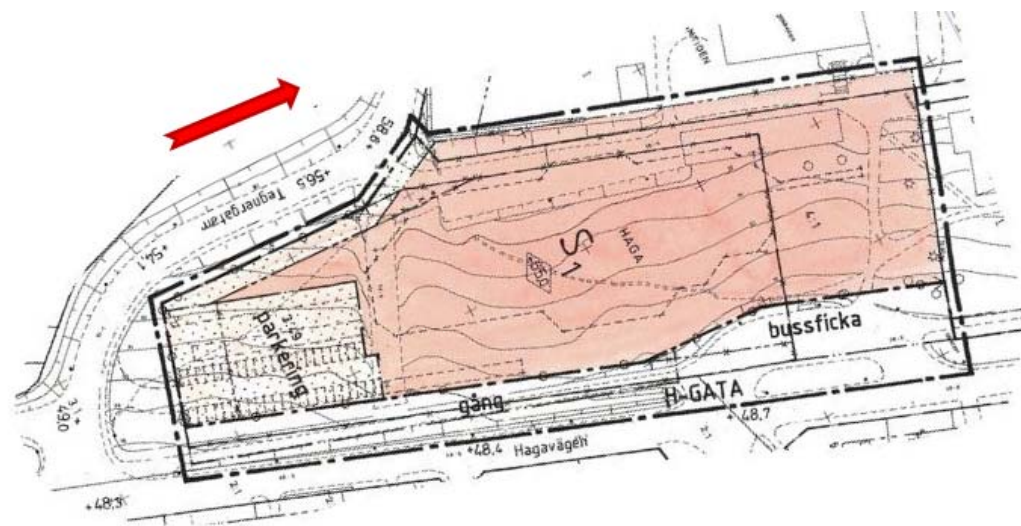
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Sundsvalls kommuns översiktsplan (ÖP 2021) pekats området ut som ”område för stadsutveckling”. En förtätning på fastigheten är därmed i enlighet med kommunens översiktsplan. ÖP 2021 (sid 55) säger även att ”Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning längs befintliga stråk och infrastruktur. Att bygga nytt i de centrala delarna av Sundsvall kan innebära ett intrång i befintliga funktioner. Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter. Det är viktigt att bygga stad och att nyttja de markresurser som finns centralt där service, kollektivtrafik, handel etc redan finns. ”Bygg staden inåt” används av många kommuner och innebär att utnyttja befintlig stadsstruktur effektivare”.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

För området gäller detaljplan DP 24 antagen 1989-05-08 som medger gymnasieskola (S₁) samt tomtindelningarna TI 2281K-167SKÖ och TI 2281K-2837SKÖ. Önskad markanvändning strider mot gällande detaljplan vilket kräver upprättande av ny detaljplan.



Gällande detaljplan, DP 24

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

I ÖP 2021, Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2021 och i RIKARE sägs att Sundsvalls kommun ska växa till 100 000 invånare till år 2021. Stadsvisionen 2007 – 2037 säger att ”Staden ska utvecklas och förtätas för att skapa liv och rörelse och främja möten mellan människor”.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Aktuella miljöfrågor kommer att behandlas i planförslaget.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-17 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



Området utgörs av skogsmark som angränsar till villabebyggelse och F-9 skola. Inga verksamheter finns inom det aktuella området, dock finns en gammal vägsträckning av Tegnérgatan kvar genom området. En större busshållplats samt entrén till Hagaskolan gränsar till områdets norra del.

Markbeskaffenhet/ Geotekniska förhållanden

Området är täckt av skog med buskar och utgörs huvudsakligen av moränjordar. Uppskattat djup till berg är ca 5-8 m från markytan enligt SGU jorrdjupskartan. Jordprofilen i området består av friktionsjord med en mäktighet av ca 1,5 m i form av stenig grusig sand från befintliga markytan.

- Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med grundsulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord (sand eller morän) efter att allt organiskt material borttagits.
- Grundläggning får ej utföras på tjälad eller starkt störd jord.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

Förutom den gamla vägen genom planområdet (fd Tegnérgatan) tycks området bestå av mark som ej har tagits i anspråk för något särskilt ändamål. Området planlades 1947 som kvartersmark. Det finns inget som tyder på att området ska ha varit bebyggt före planläggningen. 1951 togs en skiss fram för Tegnérgatans sträckning vilken är samma sträckning som gatan har idag. Gatan byggdes dock inte på detta sätt utan lades rakt igenom det tänkta området. Det är oklart när gatan byggdes. På flygfoto från 1959 utgörs området av skogsmark. På den ekonomiska kartan från 1962 finns vägen inritad enligt den tidigare sträckningen. I början av 1980-talet drogs vägen om till nuvarande sträckning vilken är den samma som den ursprungliga planen från 1951.

Förorenad mark

Det aktuella området har sannolikt inte tagits i anspråk tidigare förutom Tegnérgatans tidigare dragning. Asfalten ligger kvar på den gamla vägsträckan vilket gör att den kommer att behöva omhändertas. I samband med rivningen av asfalten bör markkvaliteten i den gamla vägdragningen säkerställas. Det finns en risk att det till exempel finns äldre tjärhaltig asfalt i marken. I övrigt bedöms marken vara lämplig för det föreslagna ändamålet. För att garantera markens lämplighet har plankartan kompletterats med en villkorsbestämmelse som gäller all kvartersmark, *Bygglov får inte ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan (PBL 4 kap 14 §).*

Planförslaget innebär att marken kommer att planläggas för känslig markanvändning.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Störningar

Hagavägen (mellan Linneagatan och Noragatan) trafikerades av ca 6400 fordon per dygn. Den skyltade hastigheten är 30 km/h mellan kl 07.30 och 17.00, övrig tid råder 50 km/h. Planområdet utsätts för buller från den trafikerade Hagavägen. En inledande bullerberäkning har tagits fram i programmet Buller Väg som visar att om hus placeras direkt utmed den gång- och cykelväg som löper längs med Hagavägen, skulle de utsättas för bullernivåer på 63 dB (A) ekv och 78 dB (A).

En bullerutredning daterad 2016-09-09, utförd av Norconsult, är framtagen och visar att enbart envåningshus kan byggas inom planområdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. För att kunna nyttja planområdet på bästa sätt krävs bulleråtgärder. Möjliga åtgärder kan vara skärm längs Hagavägen och/eller att

lamellhus placeras längs Hagavägen alternativt kvartersbebyggelse med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Om husen placeras direkt mot gång- och cykelvägen ska minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) vändas mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras d v s mot väster, detta säkerställs genom planbestämmelsen **m**.

Norconsult har även utfört en kompletterande bullerutredning 2016-10-03 som visar att det inte blir någon förändring av ljudnivåerna för befintlig bebyggelse vid genomförande av planen för huset längst i norr ökar ljudnivån i våning 2 från 59 till 60 dBA vilket beror på att ljudnivån förändras med någon 1/10 dBA vilket vid redovisning av heltal gör att det ”slagit över”. Se bilaga 2.

Mot bakgrund av den bullerutredning som tagits fram möjliggör detaljplanen lamellhus alternativt kvartersbebyggelse inom planområdet för att bättre passa in på platsen och skapa bättre inom- och utomhusmiljöer inom planområdet. Att placera bebyggelse utmed Hagavägen skapar även mer liv längsmed gatan och ökar upplevelsen av trygghet i området.

Våra beräkningar visar att de 50-60 bostäder som området planeras för kommer att ge Hagavägen en ökning av trafiken på omkring 250 fordon/dygn. Beträffande trafiksituationen så ligger området alldeles intill en stor busshållplats och trafikeras av busslinjer med 10 minuters trafik. Kommunen främjar hållbart resande, att fler ska åka kollektivt, cykla och gå. Att området dessutom ligger stadsnära uppmuntrar till det.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheten Haga 3:49 är idag obebyggd. Planförslaget möjliggör att flerbostadshus i fyra våningar kan uppföras utmed gång- och cykelvägen längsmed Hagavägen. Bakom flerbostadshusen skapas förutsättningar för omkring tio radhus i två våningar med möjlighet till indragen takvåning, **v₁**. Detta till skillnad från gällande detaljplan som medger uppförande av skolbyggnader. Planbestämmelsen **e₁** visar hur mycket fastigheten med radhus får exploateras.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i omedelbar närhet till en F-9 skola vilken räknas som en relativt stor arbetsplats. I övrigt gränsar området till bostadsbebyggelse av blandad karaktär och ålder.

Offentlig service

Planområdet ligger i stadsdelen Haga som har god närhet till skolor, arbetsplatser, handel, service, underhållning samt goda kommunikationer i form av buss var tionde minut.

Tillgänglighet

Till området råder god tillgänglighet och längs Hagavägen finns en gång- och cykelväg som leder från Birsta in till Sundsvalls centrum. Genom området, i östvästlig riktning, löper en gammal rest av Tegnérgatan som idag fungerar som ett viktigt gångstråk. Genom planbestämmelsen **GÅNG/CYKEL** (gång- och cykeltrafik) säkerställs allmänhetens passage genom området.

Det som på plankartan är markerat som rött och med planbestämmelsen **S** föreslås bibehållas för skoländamål (skolskog), utan byggrätt (prickmark).

Gatan mellan skolområdet och planområdet fungerar idag som plats för hämtning och lämning av skolbarn. Gatan trafikeras även av tyngre fordon som sopbil och varutransporter som har skolans matsal som mål. Genom planläggning föreslås den personalparkering som finns bli kvar, **P-PLATS**. Boendeparkering, i form av markparkering alternativt carport/garage, föreslås lösas på kvartersmark, **korsmark**. Förslag på nya platser att hämta/lämna barn har tagits fram, *se bilaga 1*. Detta är dock skolans ansvar att lösa.

Friytor

Lek och rekreation

I området runt Hagaskolan finns förhållandevis gott om obebyggd naturmark för barnens lek och uteaktiviteter men den behöver ses över för att kunna nyttjas mer effektivt. Då planområdet ligger i direkt anslutning till skolområdet har barnens lektytor studerats. Det rödmarkerade området har valts att inte exploateras utan istället sparas som skolskog åt skolbarnen.

Park och naturmiljö

Hela området utgörs idag av skogsmark men eftersom flera grönområden finns i områdets närhet kommer en exploatering av området inte bli så kännbar och den norra delen, markerad som **S** i plankartan, som idag används som skolskog av skolbarnen, kommer även fortsättningsvis att bevaras och får därför inte bebyggas (prickmark).

I Sundsvalls kommuns översiktsplan är planområdet utpekad som;

”Stadsutveckling - centrala stadsdelar och stadsdelscentrum där utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels speciella förutsättningar”.

Att spara detta område som skog när det idag råder bostadsbrist är att nyttja stadsnära mark ineffektivt. I framtagandet av planen har värdet i form av naturområde vägts emot värdet i form av att skapa nya bostäder. Viktigt att poängtera är att även om området används som skog i dagsläget så medger gällande detaljplan en byggrätt för skola på denna plats. En dialog har förts med skolan i framtagandet av denna plan och skolbarnen får inte leka i hela skogsområdet. De håller sig enbart till den yta som är markerad på plankartan, som vi sparar som, **skolskog**.

Parkering och utfarter

Bilparkering ska lösas inom den egna fastigheten. Enligt förslag till ny parkeringsstrategi är p-normen 0,8 p-platser per lägenhet. Om exempelvis 50 lägenheter skulle byggas innebär det, $0,8 * 50 = 40$ parkeringsplatser. 2-3% av det totala bostadsbeståndet ska utgöras av parkeringsplats för funktionshindrade. De ska placeras inom 25 meter från huvudentrén och tillgängligheten ska vara god.

Utfart kommer att ske mot Tegnérgatan i väster. Ett samnyttjande av parkeringsplatserna kommer att vara möjlig. Skolans personal och besökare på dagtid och boende inom planområdet samt gästparkering på kvällstid.

Cykelparkering

Yta för cykelparkering ska finnas inom planområdet. Cykelparkeringsnormen är 2 cpl per lgh + 0,5 cpl/lgh för besökare. Minst en cpl per lägenhet ska vara lätt tillgänglig i anslutning till entré, dvs inte i något källarförråd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ansluts till det kommunala dagvattensystemet. Därutöver planeras markhöjder och grönytor så att dagvatten kan omhändertas på ett lämpligt sätt även vid extrema flöden.



Omledning av framträngande grundvatten kan utföras i ett nordligt eller ett sydligt alternativ, rödprickade linjer.

Förslagsvis anläggs utjämningsvolymerna som vegetationsklädda svackor och vatten avleds hit antingen via öppna diken eller via ledningar. Överskottsvatten

som inte magasineras och infiltreras kan kopplas till dagvattensystemen. Denna lösning ger en långt gående rening av dagvattnet. Vatten fångas upp i svackdiken längs gång- och cykelvägen och leds i trumma under Hagavägen ut i det befintliga kommunala dagvattensystemet. (Detta enligt dagvattenutredning utförd av SWECO 2015-09-11, reviderad 2015-10-09 och 2016-01-11).

Avfall

Sopbilar till planområdet kommer att angöra via Tegnérgatan och vidare in på gatan i planområdet. Sopbilar ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Avfall ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan. En vändplan som är dimensionerad för sopbilar, 18 m i diameter, har säkerställts på plankartan.

Tele

Plats för el- och teleledningar löses inom den egna fastigheten. Rätten till ledningarna kan säkras genom att bilda ledningsrätt, alternativt servitut.

Barnperspektivet

Entrén till skolan från Hagavägen är i behov av upprustning och kan förslagsvis förstärkas genom att lysande skulpturer placeras ut där barn kan leka i väntan på bussen. En trafiksäker ny plats för hämtning och lämning av barn föreslås, se *bilaga 1*. Trygga gång- och cykelvägar finns från närliggande bebyggelse. En allmän gång- och cykelväg genom planområdet säkras i plankartan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmänna ytor som GATA, GATA₁, GÅNG/CYKEL, P-PLATS samt SKOLA. Enskilt huvudmannaskap gäller för kvartersmark, B (Bostäder).

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Genom fastighetsreglering avstår fastigheten Haga 3:49 (Sundsvalls kommun) del av fastigheten till Haga 3:1 (Sundsvalls kommun), Haga 4:1 (Sundsvalls kommun) och Grenen 1.

Genom fastighetsreglering avstår fastigheten Haga 3:1 (Sundsvalls kommun) del av fastigheten till Haga 3:49 (Sundsvalls kommun) och Framtiden 1.

Tomtindelning

I och med ny PBL 2011 gäller tomtindelningar/fastighetsplaner som en fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. När önskemål om ändringar i fastighetsindelning där en tomtindelning/fastighetsplan finns måste detaljplanen ändras och fastighetsindelningsbestämmelsen upphävas innan fastighetsbildningsåtgärden kan genomföras.

Inom del av planområdet gäller tomtindelningarna TI 2281K-167SKÖ och TI 2281K-2837SKÖ. För att planförslaget ska kunna möjliggöras föreslås därför att fastighetsindelningsbestämmelserna helt ska upphävas inom den nya detaljplanen innan fastighetsbildningsåtgärderna kan genomföras.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildning

Fastigheterna inom detaljplanen Grenen 1, Haga 3:1, 4:1, 3:49 och Framtiden 1 är i samma ägares hand, Sundsvalls kommun.

Fastigheten Haga 3:49 kan eventuellt komma att utgöras av två områden.

Del av den obebyggda fastigheten Haga 3:49s mark utgörande av skola (S) ska överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Grenen 1.

Del av den obebyggda kommunala gatuparksfastigheten Haga 3:1s mark utgörande av kvartsmark (B) ska överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Haga 3:49.

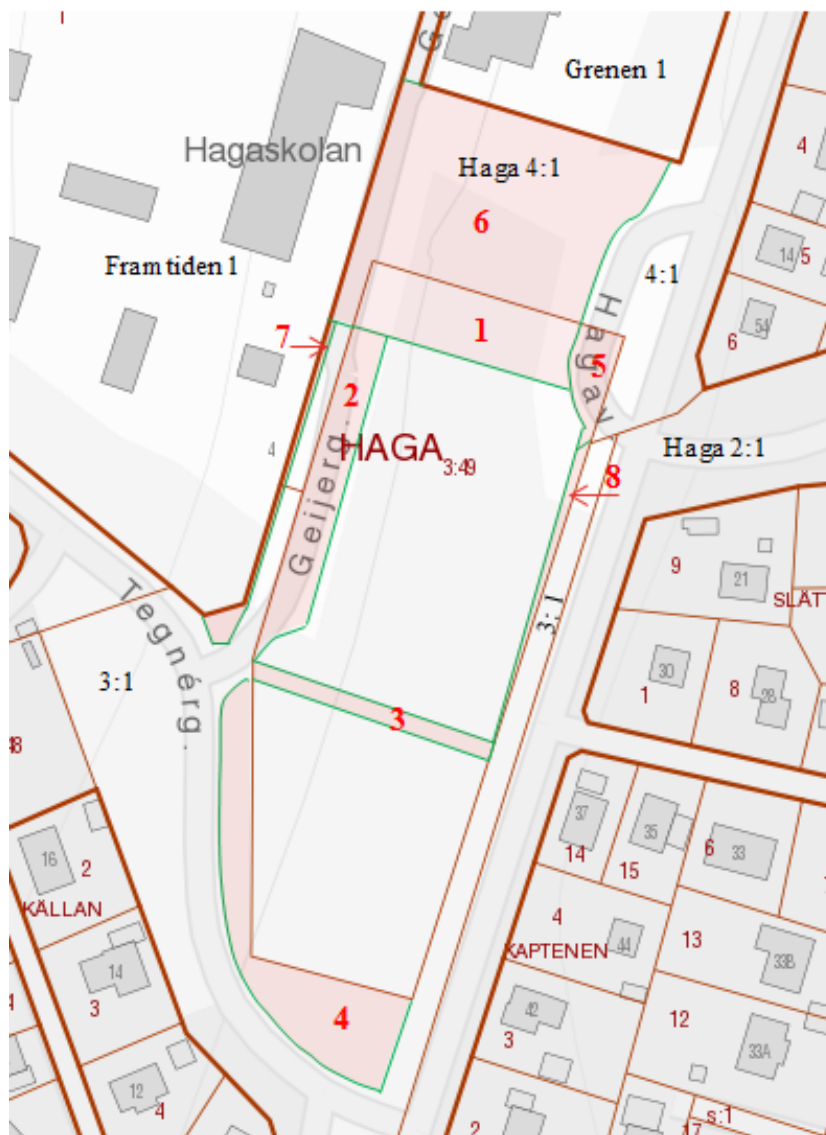
Delar av den obebyggda bostadsfastigheten Haga 3:49s mark utgörande av allmän platsmark (P-PLATS, GATA, GÅNG och CYKEL) ska överföras genom fastighetsreglering till fastigheterna Haga 3:1 och 4:1.

Del av den obebyggda gatuparksfastigheten 4:1s mark utgörande av skola (S) ska överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Grenen 1.

Del av den obebyggda gatufastigheten 3:1s mark utgörande av skola (S) ska överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Framtiden 1.

1. Mark för skoländamål (kvartsmark) överförs till Grenen 1 från Haga 3:49

2. Mark för parkeringsplats överförs till Haga 3:1 från Haga 3:49
3. Mark för parkeringsplats överförs till Haga 3:1 från Haga 3:49
4. Mark för bostadsändamål (kvartsmark) överförs till Haga 3:49 från Haga 3:1
5. Mark för gatuändamål överförs till Haga 4:1 från Haga 3:49
6. Mark för skoländamål (kvartsmark) överförs till Grenen 1 från Haga 4:1
7. Mark för skoländamål (kvartsmark) överförs till Framtiden 1 från Haga 3:1
8. Mark för gatuändamål överförs till Haga 3:1 från Haga 3:49
(Se karta på omstående sida)



Anläggningsåtgärd

Om fastigheten Haga 3:49 avstyckas till flera styckningslotter kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för att trygga samt fördela kostnader för utfarts- och parkeringsfrågan, om detta inte löses privaträttsligt.

Ledningsrättsåtgärd

Ledningsrätt för allmännyttiga ledningar kan bildas inom u-område, om detta inte

löses privaträttsligt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av Sundsvalls kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning – SWECO 2015-09-11, reviderad 2015-10-09 och 2016-01-11
- Markteknisk undersökning, geoteknik – SWECO 2015-09-18
- Geoteknisk undersökning – SWECO 2015-09-18 reviderad 2015-10-16
- Trafikanalys – Maria Jonasson SBK/Gatuavdelningen 2015-03-12
- Bullerutredning, Norconsult 2016-10-03

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utbyggnad av fastigheten Haga 3:49 innebär bland annat att:

- Gällande detaljplan för S (skola) ändras delvis till bostadsändamål för flerbostadshus och radhus, B (bostadsbebyggelse)
- Obebyggd mark blir anspråktagen för bostadsändamål istället för skolbyggnader.
- Planen kommer med hjälp av flerbostadshus och radhus att bidra till en blandning av olika boendeformer i området vilket skapar en ökad integration.
- En mer trafiksäker plats för lämnning och hämtning av barn föreslås.
- Bebyggelsen ökar närvaron i området och bidrar till ökad trygghetskänsla, att ”se och bli sedd”.
- Trafikbelastningen bedöms öka något på omgivande gatunät samtidigt som tillgång till god kollektivtrafik finns att tillgå i direkt anslutning till planområdet.
- En del av den ”spontana lekskogen” i området kommer att tas i anspråk.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

Del av fastigheterna Haga 3:1 och Haga 3:4 överförs till Haga 3:49.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Ann-Mari Lopez, planeringsarkitekt, Siv Nordin, planingenjör (upprättande av planförslag), Anna Ålin, lantmätare, (genomförandefrågor)

Jessica Johansson, lantmätare (fastighetsförteckning), Maria Jonasson (trafikanalys).

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Siv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för
Bostadsbebyggelse vid Hagavägen
Haga 3:49 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 2 - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 11 – 29 april 2016.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Allmänt

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver arbeta vidare med frågan om strandskydd och utveckla redovisningen för buller. I övrigt strider inte detaljplanen mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen bedömer, i likhet med kommunen, att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i kap 4 § 34 plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Strandskydd

- Kommunen har angivit att strandskyddet ska upphävas med hänvisning till det särskilda skälet att området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Länsstyrelsen vill informera om att skälet kan användas under mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. Bostadsbebyggelse för att motverka bostadsbrist är enligt länsstyrelsen inte en sådan åtgärd där det särskilda skälet kan användas.
- Länsstyrelsen anser däremot att strandskyddet kan upphävas med stöd av 18 c § punkt 5 miljö balken, området som dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen vill upplysa om att det särskilda skälet är tillämpligt för åtgärder som behövs för att tillgodose en kommuns behov av tätortsutveckling.
- Upphävande av strandskydd nämns i kommunens planbeskrivning men saknas på plankartan. Länsstyrelsen vill därför även informera om att strandskyddet måste upphävas genom en administrativ bestämmelse.

Gränsen för det eller de områden där strandskyddet upphävs ska också markeras på plankartan.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse för hela planområdet beträffande strandskyddet. Även planbeskrivningen har kompletterats med en karta som visar diket som föranleder upphävande av strandskyddet. Texten om särskilt skäl har uppdaterats i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

- Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att riktvärden kan hållas avseende buller från Hagavägen. Planområdet avgränsas samtidigt även av Tegnégatan och ca 300 meter från planområdet återfinns E4. Länsstyrelsen anser att en bullerberäkning bör göras utifrån områdets samlade bullersituation och inte enbart från Hagavägen.

Kommentar: En bullerutredning daterad 2016-09-09, utförd av Norconsult, är framtagen och visar att enbart envåningshus kan byggas inom planområdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. För att kunna nyttja planområdet på bästa sätt krävs bulleråtgärder. Möjliga åtgärder kan vara skärm längs Hagavägen och/eller att lamellhus placeras längs Hagavägen alternativt kvartersbebyggelse med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Norconsult har även utfört en kompletterande bullerutredning 2016-10-03 som visar att det inte blir någon förändring av ljudnivåerna för befintlig bebyggelse vid genomförande av planen för huset längst i norr ökar ljudnivån i våning 2 från 59 till 60 dBA vilket beror på att ljudnivån förändras med någon 1/10 dBA vilket vid redovisning av heltal gör att det "slagit över". Se bilaga 2.

Mot bakgrund av den bullerutredning som tagits fram möjliggör detaljplanen lamellhus alternativt kvartersbebyggelse inom planområdet för att bättre passa in på platsen och skapa bättre inom- och utomhusmiljöer inom planområdet. Att placera bebyggelse utmed Hagavägen skapar även mer liv längsmed gatan och ökar upplevelsen av trygghet i området.

- Länsstyrelsen vill även uppmärksamma ljudkvalité på ytor som används för skola. Även om bullerregler saknas för skolor och skolgårdar kan åtgärder vidtas för att minimera bullernivåer. Boverket anger i PBL kunskapsbanken att det är önskvärt med ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på skolområden som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses inte då skolverksamheten är en befintlig verksamhet och detaljplanen endast bekräftar befintliga förhållanden. Större delen av skolskogen för barnen ligger ovanför den mest bullerutsatta delen. Den nya bebyggelsen bedöms förbättra utomhusmiljön på skolan ovasidan planområdet då den nya bostadsbebyggelsen kan fungera som bullerskärm.

Trafikverket

- Inga synpunkter.

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben*Översiktsplan*

- Koncernstaben bedömer att detaljplanens utformning överensstämmer väl med intentionerna i gällande översiktsplan.

Bostadsförsörjning

- Planen bidrar på ett positivt sätt till bostadsförsörjningen. Med hänsyn till att fastigheten ligger så strategiskt bra ur ett integrationsperspektiv och att den inte är låst till någon exploatör ännu, föreslår koncernstaben att dialog inleds med socialtjänsten om tomten kan vara lämplig för deras behov.
- Exempelvis skulle fastigheten kunna inrymma träningslägenheter för ensamkommande flyktingbarn, eller kanske en gruppbostad för människor med särskilda behov. Alternativt kan fastigheten upplåtas till en privat exploatör, kombinerat med ett avtal om att en relativt stor andel av lägenheterna ska upplåtas för kommunens särskilda behov.

Kommentar: Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan SHH Bostad AB och kommunens mark- och exploateringsavdelning. Markanvisningen innebär att exploatören har en option att ensam förhandla med kommunen om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för dessa markområden. Det innebär även att exploatören och kommunen tillsammans ska verka för en ändring av gällande detaljplan för området till anpassning för en kommande exploatering.

Socialförvaltningens behov är noterat. En dialog mellan kommunen och exploatören kring vad som är lämpligt att bygga i området kommer att föras under detaljplanens framtagande och vid genomförandet av planen.

Stadsutveckling

- Planen bidrar på ett positivt sätt till utveckling och förtätning av en centrumnära stadsdel.

Folkhälsa

- Utformningen av bebyggelse och grönytor bör göras med största omsorg om att minimera bullerstörningarna för de människor som kommer att vistas inom fastigheten.

Kommentar: Mot bakgrund av den bullerutredning som tagits fram möjliggör detaljplanen lamellhus alternativt kvartersbebyggelse inom planområdet för att bättre passa in på platsen och skapa bättre inom- och utomhusmiljöer inom planområdet. Att placera bostadsbebyggelse utmed Hagavägen skapar även mer liv längsmed gatan och ökar upplevelsen av trygghet i området. Genom ett

markanvisningsavtal har SHH Bostad AB skissat på ett förslag som lämpar sig på platsen utifrån de nya förutsättningar som bullerutredningen visar på.

- Vid bearbetning av "skolskogen" bör beaktas att barn ofta kan ha ett större utbyte av naturlig skogsmark än av en alltför tillrättalagd park.

Kommentar: På plankartan har ett område sparats som "skolskog". Barn- och utbildning ansvarar sedan för utformningen av denna yta.

- Integrationsfrågorna är mycket viktiga för den långsiktiga folkhälsan. Det är därför mycket bra om planläggningen kan bidra till en ökad integration i kommunen genom att tillskapa bostäder för målgrupper som har svårt att i övrigt "ta plats" i stadsdelen.

Kommentar: Enligt ÖP 2021: "Kommunen ska aktivt motverka segregation i boendet genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper". Planen kommer med hjälp av flerbostadshus och radhus bidra till en blandning av olika boendeformer i stadsdelen Haga vilket bidrar till en ökad integration.

FAVI

- Inga synpunkter.

Miljöförvaltningen

Miljönämnden är positiv till att området används för att bygga flerbostadshus, vilket innebär god hushållning med ett attraktivt område som idag är obebyggt skogsmark.

Planförslaget är väl genomarbetat på flera viktiga punkter:

- Det finns ett område som kommer att reserveras som skolskog för Hagaskolan.
- Planförslaget anger också hur markföroreningar ska hanteras. Marken kommer att planläggas för känslig markanvändning.
- Problem med trafikbuller från Hagavägen kommer att följas och hanteras i första hand genom att bostäderna placeras 34 meter från Hagavägens mitt och att ytan närmast Hagavägen markeras som park.
- Dagvatten kommer att hanteras genom att utjämningsvolymerna anläggs som vegetationsklädda svackor och överskottsvatten leds till kommunens dagvattensystem. Utjämningsvolymerna måste utformas så att de inte medför olycksrisker för framförallt barn.

Kommentar: Synpunkterna är noterade.

Service- och teknikförvaltningen

- Inga synpunkter.

Socialförvaltningen

- Utifrån socialförvaltningens stora behov av lägenheter de kommande åren, välkomnar nämnden planerna på att uppföra bostadsbebyggelse inom angivet planområde. Det geografiska läget skulle även bidra till att öka tillgängligheten och integrationen i samhället och göra det goda livet möjligt även för de människor som står i behov av socialnämndens stöd.

Socialförvaltningen har ett stort behov av lägenheter, 1:or - 2:or, både nu och kommande år. De målgrupper som berörs är funktionshindrade, socialpsykiatri samt ensamkommande barn. Förvaltningen har idag svårt att verkställa beslut om boenden för målgrupper inom LSS och socialpsykiatri. Detta innebär att förvaltningen riskerar viten i mångmiljonbelopp vilket påverkar förvaltningens redan ansträngda ekonomi. Förvaltningen är därför mycket angelägen om att när det byggs bostäder att ett visst antal av dessa reserveras för socialförvaltningens målgrupper.

Det finns dock olika behov och förutsättningar bland dessa målgrupper vilket innebär att i praktiken behöver lägenheterna vara *lokaliserade* på tre olika sätt:

1. fristående lägenheter, ca 10-12 stycken, samlade i samma trappuppgång eller fördelade på trappuppgångar intill varandra, eller i, till varandra, närliggande huskroppar. I direkt anslutning till dessa lägenheter finns behov av ett personalutrymme motsvarande en 3:a.
2. fristående lägenheter, ca 10-12 stycken, spridda inom samma huskropp. I direkt anslutning till dessa lägenheter finns behov av ett personalutrymme motsvarande en 3:a.
3. fristående lägenheter inom samma stadsdel.

Sammanfattningsvis så önskar förvaltningen att av dessa lägenheter som ska byggas så borde ett visst antal lägenheter reserveras för förvaltningens målgrupper. Förvaltningen föreslår att socialnämnden beslutar att anta förvaltningens remissvar samt överlämna det till stadsbyggnadsnämnden.

Kommentar: Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan SHH Bostad AB och mark- och exploateringsavdelningen. Ovan nämnda synpunkter är noterade och kommer att tas med i det fortsatta planarbetet. En dialog mellan kommunen och exploatören kring socialförvaltningens verksamhet, människor som står i behov av socialnämndens stöd kommer att ske under detaljplanens framtagande och vid genomförandet av planen.

MittSverige Vatten AB

- Inom tomtområdet finns inga befintliga va-ledningar.

Vattenförsörjning

- Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Hagavägen. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån ca +60 mVp (meter vattenpelare).

Kommentar: Synpunkt noterad.

Spillvattenledning

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen i Hagavägen. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Kommentar: Synpunkt noterad.

Dagvattenavledning

- Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen i Hagavägen.
- Sker dagvattenhantering enligt PM2 DAGVATTEN HAGAVÄGEN REV 2016-01-15 finns inget ytterligare att anföra.

Kommentar: Synpunkterna är noterade. Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Förbindelsepunkten är gränsen mellan en allmän va-anläggning och en va-installation. Förbindelsepunkten kan exempelvis vara en dagvattenbrunn eller ett öppet dike. Den enskilde fastighetsägaren är skyldig att vid bygg- och markåtgärd inom fastigheten följa de bestämmelser som kommunen angett i detaljplanen. I detaljplanen anges med prickmark "mark som inte får bebyggas" att marken utmed gång- och cykelvägen genom området inte får bebyggas då det ska fungera som svackdike för bortledning och infiltration av dagvatten i området.

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande kommentarer:

El:

- Finns inga elledningar, kabelskåp mm som utgör några hinder för en exploatering.
- Ingen ny transformatorstation behövs utan kraft hämtas från befintligt nät. Nya lågspänningsledningar kommer att behöva förläggas i befintlig GC-väg efter Hagavägen samt i den nya GC-vägen i området för att kunna förse de nya husen med el.

Opto:

- Det finns en optobrunn samt en servisledning till Katrinelundskolan man måste ta hänsyn till vid en byggnation av skola i den förslagna detaljplanen. I övrigt så finns det inga optoledningar, brunnar mm som utgör några hinder.

Inga övriga kommentarer.

Kommentar: Synpunkterna är noterade.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

- Fastigheten är möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet, i övrigt har Sundsvall Energi inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Medelpads Räddningstjänstförbund

- Inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Företag:

E.ON

- Vi konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Privatpersoner:

Helene Westerlind, Haga 3:48

- Jag förstår vikten av att bygga nya bostäder i en stad som vill expandera och där behovet av lägenheter är stort. Trots det så tycker jag att det är mycket olyckligt att spränga in bebyggelse på detta lilla område.

Kommentar: I kommunens uppdrag ingår bl a förtätning av befintliga strukturer. Utdrag ur Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021:

”Kommunen ska aktivt motverka segregation i boendet genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper”. ”Tätorten och stadskärnan förtätas och utvidgas med nya bostäder”. (ÖP 2021).

”Kommunen ska genom god mark- och planberedskap ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder i såväl flerbostadshus som småhus. En blandning av olika boendeformer bör eftersträvas”.

”Det är viktigt att bygga stad och att nyttja de markresurser som finns centralt där service, kollektivtrafik, handel etc. redan finns. ”Bygg staden inåt” används av många kommuner och innebär att utnyttja befintlig stadsstruktur effektivare”.

Utdrag ur Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2021:

”Bygg fler hyresrätter för olika målgrupper, i tätort och i kommundelscentrum”.

”Bygg fler bostadsrätter, i tätort och i kommundelscentrum”.

- Att kommunen vill snygga upp och planera för ett mer parkliknande skogsparti mellan Tegnérgatan och Hagavägen är vällovt. Min uppfattning är att det finns andra områden, som är nära bebyggelse och befintligt vatten- och avloppssystem, där man också har närhet till skola, affärer, bussförbindelse etc. Varför inte se på områden i anslutning till Granloholm, sjukhuset, Granlo eller Selånger?

Kommentar: *Kommunen tittar även på andra områden men detta är ett område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan är utpekad som ett område för ”Stadsutveckling - centrala stadsdelar och stadsdelscentrum där utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels speciella förutsättningar”. Området har bra förutsättningar att växa hållbart tack vare att vi bygger utefter befintliga strukturer där utbyggd kollektivtrafik och service redan finns.*

- Dessutom så är Hagavägen redan alltför trafikerad och detta skulle inte minska med den här åtgärden.

Kommentar: *Våra beräkningar visar att de 50-60 bostäder som området planeras för kommer att ge Hagavägen en ökning av trafiken på omkring 250 fordon/dygn. Beträffande trafiksituationen så ligger området alldeles intill en stor busshållplats och trafikeras av busslinjer med 10 minuters trafik. Kommunen främjar hållbart resande, att fler ska åka kollektivt, cykla och gå. Att området dessutom ligger stadsnära uppmuntrar till det.*

Marianne och Bert Johansson, Källan 2

- Eftersom området har varit och är avsett för skolverksamhet anser vi att det är mycket olämpligt att användas på annat sätt än av skolverksamhet. Området används ofta, som vi ser det, för både naturlektioner och lekskog för de mindre barnen. Och om man också eventuellt skall anlägga parkering och hämtningsplats på befintligt skolområde är det anmärkningsvärt att tidigare samråd med "Barn & Utbildning" inte säger sig ha behov av marken. Det verkar som att sådana synpunkter är väldigt kortsiktiga. När våra barn växte upp, visserligen för en del år sedan, fanns det inte ens plats för dem på Hagaskolan utan de fick tillbringa låg- och mellanstadiet på Tomteskolan, Norrlidsskolan eller Bosvedjeskolan fast vi bodde närmast Hagaskolan. Om man dessutom betänker att behovet av

utbildning ökar med en skolklass om dagen i Sverige på grund av flyktinginvandringen (dessa måste också få någonstans att bo) är det anmärkningsvärt att man begränsar sig på detta vis.

Kommentar: Enligt Barn- och utbildnings lokalstrateg som planerar för förskola och skola ur ett samlat perspektiv för hela kommunen är Hagaskolan inte i behov av någon utökning i dagsläget. Däremot råder stort behov av bostäder. I Sundsvall råder stor bostadsbrist samtidigt som kommunen har ett politiskt mål att växa från 98 000 till 100 000 invånare till år 2021, enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021. Detta område ger oss dessutom möjlighet att bygga utefter befintliga strukturer där utbyggd kollektivtrafik och service redan finns.

I framtagandet av planen har värdet i form av naturområde vägts emot värdet i form av att skapa nya bostäder. Viktigt att poängtera är att även om området används som skog i dagsläget så medger gällande detaljplan en byggrätt för skola på denna plats.

- En annan synpunkt är att trafiken i området kommer att öka väsentligt i anslutning till skolan och de planerade fastigheterna. Eftersom Tegnérgatan används av trafikanter till stor del som till- och utfart av övre Hagaområdet är det tidvis mycket trafik och då speciellt på morgonen då folk börjar jobba och skolbarnen skall lämnas. Visserligen råder hastighetsbegränsning till 30 km/h närmast skolan, men det påverkar inte trafikintensiteten och hastigheten nämnvärt på Tegnérgatan.

Kommentar: Planområdet ligger nära en stor busshållplats med bussar som trafikerar planområdet var tionde minut. I Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 står det att vi ska ”bygga utefter befintliga strukturer där service och kollektivtrafik redan finns”, detta för att främja ett hållbart resande. Våra beräkningar visar att de 50-60 lägenheter som området planeras för kommer att öka trafiken med ca 250 fordon/dygn. Totalt kommer då Tegnérgatan att ha ca 1000 fordon/dygn. Gatan har gång- och cykelväg och vi bedömer att det går att trafikera gatan utan att säkerheten försämras.

- I planerna säger man att det skall anläggas minimalt med bilparkeringsplatser, 0,8 st per lägenhet, vilket säkert innebär att fordon kommer att parkeras på närliggande gator och utrymmen.

Kommentar: Målet är att vi i ett så stadsnära läge, 2,5 km från centrum, ska använda oss av mer hållbara transportmedel än bilen såsom kollektivtrafik och gång- och cykel. I anslutning till planområdet finns bra gång- och cykelvägar och dessutom trafikeras området av busslinje 2 var tionde minut.

Parkeringstalet är beräknat utifrån bilinnehavet. Om det blir problem med felparkerade bilar kommer kommunen att bevaka detta. Kommunen arbetar aktivt för att fler ska gå, cykla och åka kollektivt. Det är även något som de som bygger i Sundsvall uppmanas att arbeta med.

- I kommunens översiktsplan står det: "... gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter." Detta rimmar väldigt illa att då bygga flerbostadshus i detta område. Det är väl att gå tvärt emot översiktliga planer! Att offra grönområden för att bygga "5-våningshus" på skolområdet kan inte vara "att främja möten mellan människor", utan istället bygga på och öka motsättningar! Vi är därför negativa till detta projekt.

***Kommentar:** I Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 är planområdet utpekad som; "Stadsutveckling - centrala stadsdelar och stadsdelscentrum där utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels speciella förutsättningar". Att spara detta område som skog när det idag råder bostadsbrist är att nyttja stadsnära mark ineffektivt. I framtagandet av planen har värdet i form av naturområde vägts emot värdet i form av att skapa nya bostäder gjorts. Viktigt att poängtera är att även om området används som skog i dagsläget så medger gällande detaljplan en byggrätt för skola på denna plats. En dialog har förts med skolan i framtagandet av denna plan och skolbarnen får inte leka i hela skogsområdet. De håller sig enbart till den yta som är markerad på plankartan, som vi sparar som "skolskog".*

Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter. Enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 har området utefter Hagavägen en stadsbyggnadskaraktär av flerbostadsvillor blandat med mindre flerbostadshus samt småskalig bebyggelse som enbostadsvillor och parhus. Planförslaget spinner vidare på den karaktären genom flerbostadshus och radhus. Genom att bygga flerbostadshus och radhus får vi en blandad bebyggelse vilket främjar integration och mångfald. Det är inte enbart barnfamiljer med en viss social status som kan bosätta sig i populära Haga utan det ger även fler människor möjlighet att bosätta sig här, med annan social och kulturell bakgrund. Detta främjar integration och mångfald. Det ger även upphov till flyttkedjor. Äldre människor kan sälja sin villa och fortfarande bo kvar i samma område. Det finns ett boende i Haga för livets alla skeden.

Bo och Eva Sjögren, Källan 3

Vi äger fastigheten Källan 3 och har beretts tillfälle att lämna synpunkter på rubricerade förslag. Källan 3 är en villafastighet som är belägen i direkt anslutning till planområdet.

- Det tillänkta planområdet utgörs av ett långsmalt naturområde mellan Hagaskolan och Hagavägen. Den omgivande bebyggelsen utgörs av låg villabebyggelse och låga skolbyggnader. Planområdet är miljöstört på grund av buller från den hårt trafikerade Hagavägen. Vi har tagit del av samrådshandling och vill med anledning av detta framföra följande frågeställningar och synpunkter. Det som är centralt för oss som är närboende är att få veta hur den planerade exploateringen påverkar vår boendemiljö. Märkligt nog innehåller samrådshandlingen ingen sådan information. Detta trots att exploateringen kommer att påverka

boendemiljön i stort på grund av att de planerade höghusen står i starkt kontrast till den befintliga villabebyggelsen. Vidare kommer exploateringen att medföra störningar i form av trafikbuller och ökad trafikmängd. Vi anser att denna påverkan och dessa störningar medför betydande miljöpåverkan på boendemiljön, och att det därför är nödvändigt att det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. Bör i vart fall följande frågor belysas i detalj.

Kommentar: Miljökonsekvensbeskrivning är ej nödvändig enligt Länsstyrelsens yttrande som går i linje med kommunens bedömning, se Länsstyrelsen yttrande under rubriken "Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning".

Trafikbelastningen bedöms öka något på omgivande gatunät, 50-60 nya lägenheter ger en ökning av trafikmängden på ca 250 fordon/dygn, samtidigt som tillgång till god kollektivtrafik finns att tillgå i direkt anslutning till planområdet. En kompletterande bullerutredning är framtagen som visar att det inte blir någon förändring av ljudnivåerna för befintlig bebyggelse vid genomförande av planen för huset längst i norr ökar ljudnivån i våning 2 från 59 till 60 dBA vilket beror på att ljudnivån förändras med någon 1/10 dBA vilket vid redovisning av heltal gör att det "slagit över". Se bilaga 2. Bebyggelsen bedöms öka närvaron i området och bidra till ökad trygghetskänsla, att "se och bli sedd". En del av den "spontana lekskogen" i området kommer att tas i anspråk. Perspektivskisser är framtagna för att visa på hur den nya bebyggelsen kommer att passa in i området.

- Vi ifrågasätter lämpligheten att bebygga området med femvåningshus när den omgivande bebyggelsen utgörs av låga villakvarter. Om området nödvändigtvis behöver exploateras bör det ske på sätt som harmoniserar med stadsdelens karaktär.

Kommentar: Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter. Enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 har området utefter Hagavägen en stadsbyggnadskaraktär av flerbostadsvillor blandat med mindre flerbostadshus samt småskalig bebyggelse som enbostadsvillor och parhus. Planförslaget spinner vidare på den karaktären genom att möjliggöra bebyggelse i form av flerbostadshus och radhus. Genom att bygga flerbostadshus och radhus får vi en blandad bebyggelse vilket främjar integration och mångfald. Det är inte enbart barnfamiljer med en viss social status som kan bosätta sig i stadsdelen Haga utan det ger även fler människor möjlighet att bosätta sig här, med annan social och kulturell bakgrund. Detta främjar integration och mångfald. Det ger även upphov till flyttkedjor där äldre människor kan sälja sin villa och fortfarande bo kvar i samma område. Det finns ett boende i Haga för livets alla skeden.

- Vi ifrågasätter antalet byggnadskroppar och dess placering inom planområdet. Att placera 4 st femvåningshus inom ett mycket begränsat område, som är upptryckt mot Tegnérgatan är direkt

olämpligt m.h.t angränsande småhusbebyggelse. För att minska den negativa inverkan bör antalet byggnadskroppar minskas ner till högst två och antalet våningar minskas ner till högst 3.

Kommentar: I Sundsvalls kommuns översiktsplan är planområdet utpekade som; ”Stadsutveckling - centrala stadsdelar och stadsdelscentrum där utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels speciella förutsättningar”. Att spara detta område som skog när det idag råder bostadsbrist är att nyttja stadsnära mark ineffektivt. I framtagandet av planen har värdet i form av naturområde vägts emot värdet i form av att skapa nya bostäder. Viktigt att poängtera är att även om området används som skog i dagsläget så medger gällande detaljplan en byggrätt för skola på denna plats. En dialog har förts med skolan i framtagandet av denna plan och skolbarnen får inte leka i hela skogsområdet. De håller sig enbart till den yta som är markerad på plankartan, som vi sparar som ”skolskog”.

Byggnadernas placering är gjord utifrån den trafikbullenberäkning som är gjord, daterad 2016-10-21 samt för att försöka spara så mycket skolskog som möjligt till skolbarnen närmast byggnaden där fritids inryms. Viktigt att hushålla med stadsnära mark som kan anses vara en ändlig resurs.

- Vi anser att frågan om parkering och utfart behöver utredas ytterligare. Tegnérgatan är redan idag hårt belastad under vissa tider och tillkommande bebyggelse kommer ytterligare att förvärra dessa problem. Därför bör den nuvarande trafiksituationen längs Tegnérgatan klarläggas. Vidare behöver förhållandena med ytterligare trafikbelastning tydliggöras. Därvid bör frågan om bullernivåer särskilt belysas. Därutöver bör alternativa lösningar avseende parkering och utfart tas fram. För att minska störningar bör utfart ske direkt till Hagavägen. Möjligen genom att tillskapa en helhetslösning för korsningen mellan Hagavägen och Bygatan, busshållplats, parkering för boende, skolanställda samt för att hämta och lämna barn.

Kommentar: Vår bedömning är att det är sämre att bygga ytterligare en korsning mot Hagavägen. Fler korsningar innebär större olycksrisker. Längs Hagavägen går ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik som används dels av skolbarnen till Hagaskolan men också av sådana som ska till och från arbetet. Alternativa hämt- och lämningsplatser för skolbarnen har tagits fram och diskussion förs med Barn- och utbildning under planarbetets gång. Planförslaget har bearbetats och den parkeringsyta som ligger mellan skolområdet och planområdet förblir oförändrad.

- Noterbart i detta sammanhang är att planförfattarna själva i samtliga förslag avseende parkeringslösning för hämtning och lämning av skolbarn anser att man bör undvika att ”dra in onödigt mycket trafik i bostadsområdet som stör boendemiljön. Med den vetskapen är det märkligt att planförslaget inte innehåller något alternativ som inte orsakar störningar utmed Tegnérgatan. I övrigt har vi för närvarande inget att tillägga, utan avvaktar nödvändiga kompletteringar i form av en grundlig miljökonsekvensbeskrivning.

Kommentar: En bullerutredning daterad 2016-10-21, utförd av Norconsult, är framtagen och visar att enbart envåningshus kan byggas inom planområdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. För att kunna nyttja planområdet på bästa sätt krävs bulleråtgärder. Möjliga åtgärder kan vara skärm längs Hagavägen och/eller att lamellhus placeras längs Hagavägen alternativt kvartersbebyggelse med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Mot bakgrund av den bullerutredning som tagits fram föreslås lamellhus alternativt kvartersbebyggelse inom planområdet för att bättre passa in på platsen och skapa bättre inom- och utomhusmiljöer inom planområdet. Att placera bostadsbebyggelse utmed Hagavägen skapar även mer liv längsmed gatan och ökar upplevelsen av trygghet i området, till skillnad från ett skogsparti.

Norconsult har utfört en kompletterande bullerutredning 2016-10-03 som visar att det inte blir någon förändring av ljudnivåerna för befintlig bebyggelse vid genomförande av planen för huset längst i norr ökar ljudnivån i våning 2 från 59 till 60 dBA vilket beror på att ljudnivån förändras med någon 1/10 dBA vilket vid redovisning av heltal gör att det "slagit över". Se bilaga 2.

Som nämnts tidigare, försöker vi i första hand att bygga utefter befintliga strukturer där det finns bra kollektivtrafik och gång- och cykeltvägar på ett lagom avstånd från stadskärnan för att främja mindre bilåkande och prioritera kollektivt åkande istället.

Per och Agneta Nilsson, Kaptenen 2

Orimligt att öka trafiken på den redan nu hårt trafikerade Hagavägen. Dels genom trafik till/från de planerade husen men också den tunga trafik som kommer att vara under byggtiden. För att klara bullernormen vill man lägga husen så långt från vägen som möjligt med sk "parkmark" som buffertzona men det förbättrar inte bullernivån för oss som har fastigheter som ligger efter Hagavägen. Vi har ingen möjlighet att anlägga sk "parkmark" för att minska bullernivån vid våra fastigheter. I allmänhet bör man väl inte öka trafiken runt en skola!

Kommentar: Planområdet ligger nära en stor busshållplats med bussar som trafikerar planområdet var tionde minut. I Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 står det att vi ska "bygga utefter befintliga strukturer där service och kollektivtrafik redan finns", detta för att främja ett hållbart resande.

Störningar under byggtiden beaktas enligt Naturvårdverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) och 2 kap. i Miljöbalken (1998:808) om allmänna hänsynsregler m.m. Naturvårdverkets allmänna råd innehåller riktvärden för buller från byggarbetsplats som inte bör överskridas.

Våra beräkningar visar att de 50-60 lägenheter som området planeras för kommer att öka trafiken med ca 250 fordon/dygn. Totalt kommer då

Tegnérgatan att ha ca 1000 fordon/dygn. Gatan har gång- och cykelväg och vi bedömer att det går att trafikera gatan utan att säkerheten försämrats.

En bullerutredning daterad 2016-10-21, utförd av Norconsult, är framtagen och visar att enbart envåningshus kan byggas inom planområdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. För att kunna nyttja planområdet på bästa sätt och möta den stora bostadsbristen krävs bulleråtgärder. Möjliga åtgärder kan vara skärm längs Hagavägen och/eller att lamellhus placeras längs Hagavägen alternativt kvartersbebyggelse med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Den beräknade trafikökningen bedöms inte innebära några ökade olycksrisker. Kommunen arbetar aktivt med att fler ska gå, cykla och åka kollektivt. Den största andelen av trafiken vid skolor är ofta föräldrar som skjutsar sina barn. Runt Hagaskolan finns flera fina gång- och cykelvägar och bussen stannar precis utanför skolan. Med andra ord, det finns stora möjligheter att inte använda bilen.

- Orimligt att exploatera ett grönområde intill en skola som fungerar som lek område för skolans barn. Vi behöver varje grönområde som finns inom staden för rekreation och för att förbättra luft och miljö. Inte minst där det är mycket trafik. Det fanns väl ett syfte med att man fastställde detta i nuvarande detaljplan?

Kommentar: *En del i arbetet med att ta fram en detaljplan är att väga olika intressen mot varandra. I denna plan har värdet i form av naturområde på denna plats vägs mot värdet av att skapa nya bostäder gjorts. En dialog har förts med skolan i framtagandet av denna plan och skolbarnen får inte leka i hela skogsområdet, dvs att hela skogen används inte som skolskog idag. De håller sig enbart till den yta som är markerad på plankartan, som vi sparar som "skolskog". Viktigt att poängtera är att även om området används som skog i dagsläget så medger gällande detaljplan, DP 24 en byggrätt för skola på denna plats.*

- Markområdet är till ytan tämligen begränsat och vi har svårt att se att det inte skulle upplevas som trångt med en bebyggelse såsom planerat. Det finns heller ingen bebyggelse i området som är så hög som de planerade. Det skulle enligt vår mening störa harmonin av den låga villabebyggelse som finns i området.

Kommentar: *Mot bakgrund av de synpunkter som inkommit har vi tagit fram ett nytt förslag till hur området kan utformas. Utefter Hagavägen finns det flerbostadshus idag som uppmuntrar till flerbostadshus i form av lamellhus eller kvartersbebyggelse. En blandad bebyggelse med lägenheter och radhus ger fler människor av olika social bakgrund möjlighet till ett bra boende.*

- Vi frågar oss om det behövs en exploatering av det här lilla området i sken av de nya områden som anläggs på norra och södra kajen samt på

Södermalm och Västermalm? Detta stora utbud torde väl räcka för att tillfredsställa efterfrågan av lägenheter för ett bra tag framöver.

Kommentar: Vi har bostadsbrist i Sundsvall och har som uppdrag att bygga utefter befintliga strukturer. Vi behöver komplettera och förtäta i alla stadsdelar för att få mer sammanhängande stadsdelar med blandad bebyggelse som bidrar till mångfald och integration. Fler människor av olika social bakgrund får möjlighet till ett bra boende. Se även övriga svar med liknande innebörd.

Eva Löfkvist, Kaptenen 3

Vi motsätter oss föreslagen byggnation på tomten av bland annat följande skäl:

- Vi vill ha kvar grönområdet med bäcken, det pågår ett generationsskifte i det här området med många barnfamiljer som flyttar in. Barnen leker i denna skog och vid bäcken eftersom det är det enda grönområde som finns i denna del av Haga. Det är även många barn och vuxna som promenerar efter stigen som finns i grönområdet.

Kommentar: Skogen har ej ett högt naturvärde och nyttan av den måste ställas i relation till nyttan av att bygga bostäder på denna plats. Det finns mer kvalitativ skog på gångavstånd från Hagaområdet i form av "ryggis-slingan". Till Norra Bergets vidsträckt grönområde är det en knapp kilometer från planområdets närområde.

- Eftersom trafiken redan nu har ökat väldigt kraftigt med 8700 fordon per dygn på Hagavägen sedan E4:an och infarten till stan gjordes om är vi väldigt oroliga över våra barns säkerhet när de ska ta sig till och från skolan, då det redan idag är väldigt stressigt och köer i trafiken på Hagavägen och runtomkring skolan. Med flerbostadshus med många boende samt besökande till boende kommer det bli ytterligare ansträngt trafikläge i området. Det är redan idag svårt att ta sig ut på Hagavägen från vår och övriga befintliga fastigheter efter Hagavägen, föreslagen byggnation försämrar detta ytterligare för oss.

Kommentar: Våra beräkningar visar att de 50-60 bostäder som området planeras för kommer att öka trafiken med ca 250 fordon/dygn. Totalt kommer då Tegnérgatan att ha ca 1000 fordon/dygn. Gatan har gång- och cykelväg och vi bedömer att det går att trafikera gatan utan att säkerheten försämrars.

Kommunen arbetar aktivt med att fler ska gå, cykla och åka kollektivt. I området finns flera fina gång- och cykelvägar och bussen stannar precis utanför vid planområdet, så det finns goda förutsättningar att resa på annat sätt än med bil. Den beräknade trafikökningen bedöms inte innebära några ökade olycksrisker. Den största andelen av trafiken vid skolor är ofta föräldrar som skjutsar sina barn.

- Ljudnivån från trafiken är redan hög och det är stor risk att vi kommer påverkas negativt av föreslagen bebyggelse på motsatt sida om

Hagavägen, då ljud från trafiken kommer att studsas mot oss i mycket högre grad från dessa hus än vad det gör idag från grönområdet. Era mätningar visar tydligt att redan nu är bullernivån för hög (63 dB (A) ekv och 78 dB (A) med gällande riktvärden för buller på 55 dB (A) ekv).

Kommentar: Enligt bullerutredning upprättad av Norconsult 2016-10-03 (se bilaga 2) blir det ingen förändring av ljudnivåerna för befintlig bebyggelse vid genomförande av planen (för huset längst i norr ökar ljudnivån i våning 2 från 59 till 60 dBA vilket beror på att ljudnivån förändras med någon 1/10 dBA vilket vid redovisning av heltal gör att det "slagit över").

- Vi anser att det finns mycket bättre platser i Sundsvall som kan användas för byggnation av flerbostadshus än att klämma in dessa hus på detta lilla område.

Kommentar: Kommunen tittar även på andra områden men detta är ett område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan är utpekad som ett område för "Stadsutveckling - centrala stadsdelar och stadsdelscentrum där utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels speciella förutsättningar". Området har bra förutsättningar att växa hållbart tack vare att vi bygger utefter befintliga strukturer där utbyggd kollektivtrafik och service redan finns.

- Området är så smalt att, byggs det där flerbostadshus kommer det inte finnas plats för någon parkkaraktär då det inte blir något skogsparti kvar utan endast en smal remsa träd efter vägen. Vi är emot byggnationen och anser att det bara skapar otrygghet för våra barn, ökad trafik och förstörelse av det fina skogsområdet.

Kommentar: Bullerutredning visar att det behövs bullerskyddande åtgärder. Planförslaget är omarbetat efter inkomna synpunkter och istället föreslås lamellhus alternativt kvartersbebyggelse utmed gång- och cykelvägen. Detta fungerar som bullerskydd för både inom- och utomhusmiljön samt för bakomvarande bostadsbebyggelse och skolområde. Dessutom bidrar det till upplevd trygghet utmed Hagavägen för gående och cyklister.

Enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 ska vi främja ett hållbart resande och bygga utefter befintliga strukturer. Blandad bebyggelse bidrar till ökad jämställdhet, integration och mångfald. Inte enbart barnfamiljer får möjlighet att bosätta sig på Haga utan möjlighet ges även till andra med annan bakgrund och livssituation. Det ger upphov till flyttkedjor. Äldre människor kan sälja sin villa och fortfarande bo kvar i samma område. Det finns ett boende i Haga för livets alla skeden.

Johan Svedjebrant och Sofia Söderlund, Källan 5

Vi äger fastigheten Källan 5 och har beretts tillfälle att lämna synpunkter på rubricerade förslag. Källan 5 är en villafastighet som är belägen i direkt anslutning planområdet. Det tilltänkta planområdet utgörs av en långsmal

naturområde mellan Hagaskolan och Hagavägen. Den omgivande bebyggelsen utgörs av låg villabebyggelse och låga skolbyggnader. Planområdet är miljöstört på grund av buller från den hårt trafikerade Hagavägen.

- Vi har tagit del av samrådshandling och vill med anledning av detta framföra följande frågeställningar och synpunkter. Det som är centralt för oss som är närboende är att få veta hur den planerade exploateringen påverkar vår boendemiljö. Märkligt nog innehåller samrådshandlingen ingen sådan information. Detta trots att exploateringen kommer att påverka boendemiljön i stort på grund av de planerade höghusen står i starkt kontrast till den befintliga villabebyggelsen.

Kommentar: Miljökonsekvensbeskrivning är ej nödvändig enligt Länsstyrelsens yttrande som går i linje med kommunens bedömning, se Länsstyrelsen yttrande under rubriken "Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning".

Trafikbelastningen bedöms öka något på omgivande gatunät, 50-60 nya lägenheter ger en ökning av trafikmängden på ca 250 fordon/dygn, samtidigt som tillgång till god kollektivtrafik finns att tillgå i direkt anslutning till planområdet. En kompletterande bullerutredning är framtagen som visar att det inte blir någon förändring av ljudnivåerna för befintlig bebyggelse vid genomförande av planen för huset längst i norr ökar ljudnivån i våning 2 från 59 till 60 dBA vilket beror på att ljudnivån förändras med någon 1/10 dBA vilket vid redovisning av heltal gör att det "slagit över". Se bilaga 2. Bebyggelsen bedöms öka närvaron i området och bidra till ökad trygghetskänsla, att "se och bli sedd". En del av den "spontana skolskogen" i området kommer att tas i anspråk. Perspektivskisser är framtagna för att visa på hur den nya bebyggelsen kommer att passa in i området.

- Vidare kommer exploateringen att medföra störningar i form av trafikbuller och ökad trafikmängd. Vi anser att denna påverkan och dessa störningar medför betydande miljöpåverkan på boendemiljön, och att det därför är nödvändigt att det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. Därvid bör i vart fall följande frågor belysas i detalj.

Kommentar: Våra beräkningar visar att de 50-60 lägenheter som området planeras för kommer att öka trafiken med ca 250 fordon/dygn. Totalt kommer då Tegnérgatan att ha ca 1000 fordon/dygn. Gatan har gång- och cykelväg och vi bedömer att det går att trafikera gatan utan att säkerheten försämras.

Kommunen arbetar aktivt med att fler ska gå, cykla och åka kollektivt. I området finns flera fina gång- och cykelvägar och bussen stannar precis utanför planområdet, så det finns goda förutsättningar att resa på annat sätt än med bil. Den beräknade trafikökningen bedöms inte innebära några ökade olycksrisker. Den största andelen av trafiken vid skolor är ofta föräldrar som skjutsar sina barn. Runt Hagaskolan finns flera fina gång- och cykelvägar och bussen stannar precis utanför skolan.

Planområdet ligger nära en stor busshållplats med bussar som trafikerar planområdet var tionde minut. I Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 står det att vi ska ”bygga utefter befintliga strukturer där service och kollektivtrafik redan finns”, detta för att främja ett hållbart resande.

- Vi ifrågasätter lämpligheten att bebygga området med femvåningshus när den omgivande bebyggelsen utgörs av låga villakvarter. Om området nödvändigtvis behöver exploateras bör det ske på sätt som harmoniseras med stadsdelens karaktär.
- Vi ifrågasätter antalet byggnadskroppar och dess placering inom planområdet. Att placera 4 st femvåningshus inom ett mycket begränsat område, som är upptryckt mot Tegnérgatan är direkt olämpligt m.h.t angränsade småhusbebyggelse. För att minska den negativa inverkan bör antalet byggnadskroppar minska ner till högst två och antalet våningar minska ner till högst 3, inklusive suterrängvåning och indragen takvåning. Vidare bör byggnaderna flyttas längre in i planområdet närmare bussficka.

Kommentar: *En del i arbetet med att ta fram en detaljplan är att väga olika intressen mot varandra. I denna plan har värdet i form av naturområde på denna plats vägs mot värdet av att skapa nya bostäder gjorts. Att spara detta område som skog när det idag råder bostadsbrist är att nyttja denna stadsnära mark ineffektivt. En dialog har förts med skolan i framtagandet av denna plan och skolbarnen får inte leka i hela skogområdet, dvs att hela skogen används inte som skolskog idag. De håller sig enbart till den yta som är markerad på plankartan, som vi sparar som ”skolskog”. Viktigt att poängtera är att även om området används som skog i dagsläget så medger gällande detaljplan, DP 24 en byggrätt för skola på denna plats.*

Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter. Enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021 har området utefter Hagavägen en stadsbyggnadskaraktär av flerbostadsvillor blandat med mindre flerbostadshus samt småskalig bebyggelse som enbostadsvillor och parhus. Planförslaget spinner vidare på den karaktären genom flerbostadshus och radhus. Genom att bygga flerbostadshus och radhus får vi en blandad bebyggelse vilket främjar integration och mångfald. Det är inte enbart barnfamiljer med en viss social status som kan bosätta sig i populära Haga utan det ger även fler människor möjlighet att bosätta sig här, med annan social och kulturell bakgrund. Detta främjar integration och mångfald. Det ger upphov till flyttkedjor. Äldre människor kan sälja sin villa och fortfarande bo kvar i samma område. Det finns ett boende i Haga för livets alla skeden.

- Vi anser att frågan om parkering och utfart behöver utredas ytterligare. Tegnérgatan är redan idag hårt belastad under vissa tider och tillkommande bebyggelse kommer ytterligare att förvärra dessa problem. Därför bör den nuvarande trafiksituationen längs Tegnérgatan klarläggas. Vidare behöver förhållandena med ytterligare trafikbelastning tydliggöras. Därvid bör frågan om bullernivåer särskilt

belysas. Därutöver bör alternativa lösningar avseende parkering och utfart tas fram. För att minska störningar bör utfart ske direkt till Hagavägen. Möjligen genom att tillskapa en helhetslösning för korsningen mellan Hagavägen och Bygatan, busshållplats, parkering för boende, skolanställda samt för att hämta och lämna barn.

Kommentar: *Våra beräkningar visar att de 50-60 lägenheter som området planeras för kommer att öka trafiken med ca 250 fordon/dygn. Totalt kommer då Tegnérgatan att ha ca 1000 fordon/dygn. Gatan har gång- och cykelväg och vi bedömer att det går att trafikera gatan utan att säkerheten försämras.*

Kommunen arbetar aktivt med att fler ska gå, cykla och åka kollektivt. I området finns flera fina gång- och cykelvägar och bussen stannar precis utanför vid planområdet, så det finns goda förutsättningar att resa på annat sätt än med bil. Den beräknade trafikökningen bedöms inte innebära några ökade olycksrisker. Den största andelen av trafiken vid skolor är ofta föräldrar som skjutsar sina barn. Runt Hagaskolan finns flera fina gång- och cykelvägar och bussen stannar precis utanför skolan.

Planområdet ligger nära en stor busshållplats med bussar som trafikerar planområdet var tionde minut. I Sundsvalls kommuns översiktsplan står det att vi ska ”bygga utefter befintliga strukturer där service och kollektivtrafik redan finns”, detta för att främja ett hållbart resande.

- Oavsett vilken trafiklösning som väljs bör Linnéagatan (övre) vara avstängd för trafik utöver boende och besökande. För närvarande används Linnéagatan som ersättningsgata vid köbildning på Tegnérgatan, vilket medför buller samt olycksrisk då fordon färdas i relativt hög fart på en gata där ett flertal barnfamiljer bor. Detta är ett betydande problem redan i dag som riskerar att tillta i och med tilltänkt exploatering av området.

Kommentar: *Linnéagatan kommer inte att stängas av då det är en allmän gata.*

Intresse- och företagargrupp

LRF (Lantbrukarnas Riksförbund)

- Inga synpunkter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Siv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för
Bostadsbebyggelse vid Hagavägen
Haga 3:49 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Drakfastigheter
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Favi
Näringslivsbolaget
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Fastighetsförteckning

2016-11-17 Uppdaterad

Ärendenummer
Y166038

Handläggare
Monica Morenius

Ärende Detaljplan för Haga 3:49 m. fl

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland


Fastigheter inom området (fastigheter, sänjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Framtiden 1	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Haga 2:1	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Haga 3:1	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Haga 3:49	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Haga 4:1	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Getingen 5	Hans Oskarsson Tegnérgatan 3 856 43 SUNDSVALL	
Grenen 1	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Haga 3:48	Helene Westerlind Linnéagatan 18 856 43 SUNDSVALL	
Haga 4:3	Kerstin Maria Byström Furubergsgatan 22 856 43 SUNDSVALL	

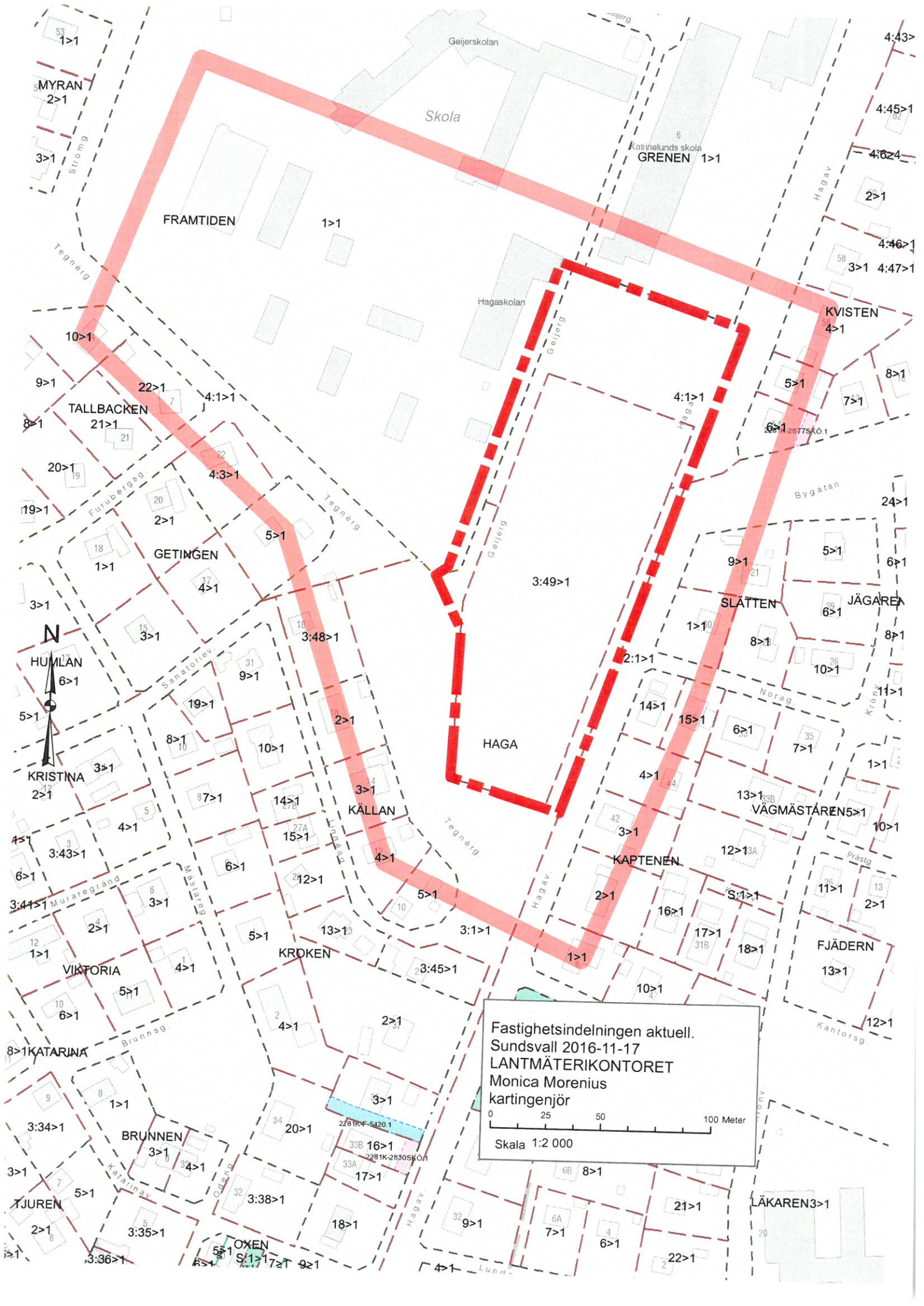
Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/ innehavare, adress	Övrigt
Kaptenen 1	Torbjörn Andersson Linnéagatan 6 856 44 SUNDSVALL	
Kaptenen 2	Agneta Olai-Nilsson Hagavägen 40 856 44 SUNDSVALL	
	Per Nilsson Hagavägen 40 856 44 SUNDSVALL	
Kaptenen 3	Eva Löfkvist Hagavägen 42 856 44 SUNDSVALL	
	Mårten Bror Åke Holm Hagavägen 42 856 44 SUNDSVALL	
Kaptenen 4	Ahmed Akkaoui Basgränd 5 Lgh 1002 856 44 SUNDSVALL	
	Rana Chaafati Basgränd 5 Lgh 1002 856 44 SUNDSVALL	
Kaptenen 14	Carolina Lindblom Noragatan 37 856 44 SUNDSVALL	
	Anders Linell Noragatan 37 856 44 SUNDSVALL	
Kaptenen 15	Sara Zetterberg Noragatan 35 856 44 SUNDSVALL	
	Jarle Skogheim Noragatan 35 856 44 SUNDSVALL	
Kvisten 4	Ann-Katrin Stenberg Hagavägen 56 856 44 SUNDSVALL	
	Lars Väinö Stenberg Hagavägen 56 856 44 SUNDSVALL	
Kvisten 5	Mathias Ekman Bygatan 14 856 44 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/ innehavare, adress	Övrigt
Kvisten 6	Andreas Hedman Hagavägen 54 856 44 SUNDSVALL	
Källan 2	Bert Olof Johansson Linnéagatan 16 856 43 SUNDSVALL	
	Ulla Marianne Johansson Linnéagatan 16 856 43 SUNDSVALL	
Källan 3	Bo Göran Sjögren Linnéagatan 14 856 43 SUNDSVALL	
	Eva Elisabet Margareta Sjögren Linnéagatan 14 856 43 SUNDSVALL	
Källan 4	Fredrik Öhrn Linnéagatan 12 856 43 SUNDSVALL	
	Erika Margareta Öhrn Linnéagatan 12 856 43 SUNDSVALL	
Källan 5	Sofia Söderlund Linnéagatan 10 856 43 SUNDSVALL	
	Johan Svedjebrant Linnéagatan 10 856 43 SUNDSVALL	
Slätten 1	Torbjörn Vesterlund Noragatan 30 856 44 SUNDSVALL	
Slätten 9	Anders Lars Fredrik Hultgren Bygatan 21 856 44 SUNDSVALL	
	Teresia Maria Elisabet Edling Bygatan 21 856 44 SUNDSVALL	
Tallbacken 10	Thomas Byström Strömgatan 44 856 43 SUNDSVALL	
Tallbacken 22	Astrid Maria Slättman Tegnérgatan 7 856 43 SUNDSVALL	

Fastighetsförteckningen upprättad av

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monica Morenius', written in a cursive style.

Monica Morenius



Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2016-11-17
LANTMÄTERIKONTORET
Monica Morenius
kartingenjör

0 25 50 100 Meter

Skala 1:2 000