



Detaljplan för

Norrbacka 12

Flerbostadshus norr om Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 16 feb 2025

Kontaktperson:

Olof Lindstrand, telefon 060-19 13 40

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 29 oktober 2025
- Granskning t o m 12 mars 2026
- Antagen av Kommunfullmäktige ## 202
- Laga kraft ## 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BAKGRUND	3
PLANDATA	3
<i>Områdets läge och areal</i>	3
<i>Markägoförhållanden</i>	4
<i>Området idag</i>	4
<i>Landskaps- och bebyggelsekaraktär</i>	5
PLANFÖRSLAG	5
PLANBESTÄMMELSER	8
<i>Bebyggelseområden</i>	13
<i>Barnkonventionen</i>	15
<i>Friytor</i>	16
<i>Natur</i>	17
<i>Vattenområden</i>	18
<i>Trafik</i>	18
RISKER/STÖRNINGAR	21
<i>Radon</i>	21
<i>Dagvatten och höga flöden</i>	21
<i>Buller</i>	22
<i>Historisk beskrivning</i>	23
<i>Förorenad mark</i>	23
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	24
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4, kap MB</i>	24
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	24
<i>Biotopskydd 7 kap MB</i>	25
<i>Undersökning av miljöbedömning</i>	25
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	26
<i>Detaljplan</i>	26
<i>Översiktsplan</i>	27
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	27
<i>Konsekvenser inom planområdet</i>	27
<i>Konsekvenser utom planområdet</i>	28
TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
<i>Vatten och avlopp</i>	29
<i>Brandpost</i>	29
<i>El</i>	29
<i>Elektronisk kommunikation</i>	29
<i>Värme</i>	29
<i>Avfall</i>	29
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	30

ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
<i>Tidplan</i>	30
<i>Genomförandetid</i>	30
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	30
<i>Avtal</i>	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	30
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	33
EKONOMISKA FRÅGOR	33
<i>Planekonomi</i>	33
ÖVRIGT	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	35

REVIDERINGAR**SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida
<https://www.sundsvallvaxer.se/dpnorrbacka12>

Detaljplan för
Norrbacka 12
Flerbostadshus norr om Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadsbebyggelse på den norra sidan av Baldersvägen, inom fastigheten Norrbacka 12. Planen ska främja en hållbar markanvändning genom att omvandla delar av de befintliga parkeringsytorna till bostäder. Utformningen ska ta särskild hänsyn till platsens karaktär och landskapsbild, där byggnadernas siluetter ska utformas med omsorg för att skapa en väl avvägd helhet.

Planen möjliggör kontorslokaler samt centrumverksamheter i en bottenvåning, vilket skapar flexibilitet och goda förutsättningar för en framtida omvandling av området. Befintliga byggnader ges en uppdaterad användning till skola, vilket bättre överensstämmer med den verksamhet som redan bedrivs på platsen. Trafikförsörjningen sker via Baldersvägen och Kungsvägen.

BAKGRUND

Ett positivt planbesked beslutades 2024-09-25. Planläggningen avser att bidra till att tillmötesgå behovet av 5000 nya jobb som går i linje med Sundsvalls kommuns mål- och resursplan 2025-2026 som lyder; *"Näringslivet i Sundsvall växer. Det kräver att vi växlar upp vårt samhällsbygge och utvecklas som kommun. Målet är att skapa 5000 nya jobb, och den ambitionen ligger fast. Med fler jobb blir vi fler invånare och kan stärka välfärden. Arbetet med 5000 nya jobb måste därför vara tätt kopplat till arbetet för att växa i befolkning. Inom tio år ska vi vara 10 000 fler Sundsvallsbor, och för det krävs en samhällsomvandling som vi nu ska ta oss an. Kommunen ska skapa förutsättningar för företaget att växa och människor att utvecklas."* Planläggningen stämmer väl överens med detta då det bedöms bidra till utveckling. Det föreslagna exploateringsområdet ligger inom ett område som i Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP2040, pekas ut som lämpligt för mångfunktionell bebyggelse (MBT-u). Planförslaget anses därför vara i linje med intentionerna i översiktsplanen och är förenligt med kommunens övergripande strategier för stadsutveckling.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget i Haga cirka en kilometer norr om centrala Sundsvall. Arealen är cirka 2,2 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas främst av privatägd mark (Norrbacka 12) samt viss kommunägd mark (Norrmalm 1:1).



Figur 1: Översiktskarta över planområdets läge i Sundsvall, cirka 1 kilometer norr om Sundsvalls centrum. Källa: Krook & Tjäder.

Området idag

Planområdet är beläget i ett centralt läge i Sundsvall, i stadsdelen Haga med närhet till Norra Berget. Mer specifikt ligger planområdet norr om Baldersvägen, öster om Gustav Adolfsvägen och väster om Kristinavägen. I norr och väster gränsar området direkt mot befintlig villabebyggelse.

Fastigheten rymmer idag två skolor samt en mindre verksamhet. En fristående gymnasieskola med cirka 575 elever och en fristående grundskola som omfattar förskoleklass och årskurs 1, med totalt 96 elever.

Den södra delen av fastigheten utgörs i huvudsak av parkeringsytor för skolorna samt hämta- och lämnafunktioner. Tillfart till planområdet sker från Baldersvägen och Kungsvägen, söder samt öster om området. Längs Baldersvägen finns en allé som enligt kommunens karthistorik funnits på plats sedan 1970-talet. Baldersvägens läge ger goda förutsättningar för hållbart resande genom närhet till

Granskning

Norrbacka 12
Flerbostadshus vid Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

kollektivtrafikförbindelser samt en kombinerad gång- och cykelväg som leder in mot Sundsvalls centrum.

Landskaps- och bebyggelsekaraktär

Enligt kulturmiljöinventeringen av Haga (Tyréns, 2017-11-13, Bilaga 11) kännetecknas området av ett kuperat landskap med en jämn sluttning mot syd. Bebyggelsen domineras av flerbostadshus från 1950-talet, med fasader i ljus puts eller rött tegel. Variation i området skapas genom en blandning av lamellhus och punkthus. Många av byggnaderna uppvisar höga arkitektoniska kvaliteter och är försedda med tydliga, tidstypiska detaljer från 1950-talet.

PLANFÖRSLAG

Planläggningen skapar förutsättningar att bebygga till största delen parkeringsytor med flerbostadshus. Planförslaget möjliggör byggnation av en lamellbyggnad med varierande höjder (från cirka 3 till 5 våningar) och ett punkthus (360 kvm i byggnadsarea med cirka 10 våningar), samt en möjlighet att bygga på den befintliga idrottshallen (från 2 våningar till totalt 4 våningar). Idrottshallen förväntas kunna finnas kvar i sin nuvarande funktion. Detta kan resultera i cirka 95 nya lägenheter, beroende på utformningen av lägenhetsstorlekar.

Tillkommande parkeringsbehov möjliggörs att hanteras i en sutterängparkering i två våningar i planområdets sydvästra del (se figur 5). Det finns även möjlighet att bygga garage under mark.

Det ges även förutsättningar för kontor i hela lamellbyggnaden, samtidigt som bottenvåningen möjliggörs för centrumverksamheter. Övriga delar av fastigheten får en uppdaterad användning, från kontor till kontor och skola, för att bättre spegla den verksamhet som redan bedrivs på platsen. Planen innebär att existerande in- och utfarter, både vid Baldersvägen och Kungsvägen, används för att ansluta området.

En del av nuvarande rörelsemönster inom fastigheten kan bibehålls genom att bevara stråket samt en passage över sutterängparkeringen för att förbinda Baldersvägen (söder) med gymnasieskolan (norr). Därigenom säkerställs ett stråk mellan gymnasieskolans huvudentré och Baldersvägens norra sida.

Planförslaget innebär att lågstadieskolan kan tillskapa en ny hämta- och lämnplats närmare skolans entré. Skolgården justeras samtidigt, där förlorad friyta kan kompenseras genom en utvidgning österut.

För gymnasieskolan innebär planförslaget förändringar i utemiljön, då ytor för padel- och basketplanen ianspråktas. Planförslaget möjliggör ytor för dessa inom planområdet längre norrut.

Planförslaget föreslår hantering av dag- och markvatten genom att vattnet fördröjs inom planområdet. Åtgärdsförslagen har grundats på en bedömning av platsens specifika förutsättningar, som till exempel topografin. Intentionen har varit att förhindra fortsatt spridning av ytvatten som negativt hade kunnat påverka närliggande bebyggelse.

Planförfarande

Detaljplanen behandlas med ett standardförfarande.

..





Figur 2: Perspektiv inom området på möjlig utformning

Källa: Krook & Tjäder

	Planbestämmelser
Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
GATA (allmän plats)	<p>Gata</p> <p><i>En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Består här av delar av Baldersvägen och Kungsvägen.</i></p>
B (kvartersmark)	<p>Bostäder</p> <p><i>Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. Här ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Ändamålet specificerar inte typ av bostad eller upplåtelseform. Planförslaget möjliggör användning inom lamellbyggnad i 4–6 våningar, ett punkthus om 13 våningar samt möjlighet att uppföra ytterligare 1–2 våningar ovanpå idrottshallen.</i></p>
(C) (kvartersmark)	<p>Centrum i bottenvåning.</p> <p><i>Med användningen Centrum i bottenvåning avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Här ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym och annan service. Planförslaget möjliggör användningen i bottenvåningen på lamellbyggnaden.</i></p>

E (kvartersmark)	Teknisk anläggning <i>För att området ska kunna försörjas med el möjliggörs en yta (6 x 6 meter) för teknisk anläggning i form av en transformatorstation. Denna avser ersätta en befintlig transformatorstation inom en av befintliga byggnader.</i>
K (kvartersmark)	Kontor <i>Användningen Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för olika verksamheter inom planområdet, flexibilitet och möjlighet till omvandling över tid. Planförslaget möjliggör användning inom hela planområdet utöver punkthuset.</i>
(P) (kvartersmark)	Parkering i suterräng <i>Parkering i suterräng syftar till att möjliggöra bostädernas samt verksamheternas parkeringsbehov under mark och kan omfatta parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Parkeringsmöjligheter möjliggörs även i markplan i sydvästra delarna av planområdet.</i>

S (kvartersmark)	<p>Skola</p> <p><i>Användningen Skola omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår. Planförslaget möjliggör användning inom befintliga byggnader i 1–3 våningar.</i></p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad</p> <p><i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt avstånd till befintlig bebyggelse, garantera en god friyta för lågstadieskolan, möjliggöra en tydlig passage mellan höghuset och gymnasiebyggnaden samt bevara avståndet mot både Baldersvägen och Kungsvägen.</i></p>
	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnad</p> <p><i>Bestämmelsen avser att möjliggöra för mindre komplementbyggnader så som förråd eller soprum. Inom ytan medges även möjlighet att uppföra altan, staket och inglasningar.</i></p>
h ₁	<p>Högsta nockhöjd är +88 meter över angivet nollplan inom användningsområdet.</p> <p><i>Nockhöjden är anpassad för att möjliggöra trevåningshus (beroende på terrängens lutning), samt fyravåningshus vid lamellen närmast Baldersvägen. För lamellen är nockhöjden dimensionerad för att rymma en 4 m hög bottenvåning och ett tak med cirka 20 graders lutning. Bestämmelsen syftar till att skapa en god anpassning till omgivningens karaktär och befintliga strukturer.</i></p>

h ₂	<p>Högsta nockhöjd är +91 meter över angivet nollplan inom egenskapsområdet.</p> <p><i>Nockhöjden är reglerad utefter möjliggörandet av tre- till fyrvåningshus. Höjden är anpassad för att inrymma 4 m bottenvåning samt ett tak med cirka 20 graders lutning. Bestämmelsen syftar till att skapa en god anpassning till omgivningens karaktär och befintliga strukturer.</i></p>
h ₃	<p>Högsta nockhöjd är +96 meter över angivet nollplan inom egenskapsområdet.</p> <p><i>Nockhöjden är reglerad utefter möjliggörandet av fyra- till femvåningshus. Höjden är anpassad för att inrymma 4 m bottenvåning samt ett tak med cirka 20 graders lutning. Bestämmelsen syftar till att skapa en god anpassning till omgivningens karaktär och befintliga strukturer.</i></p>
h ₄	<p>Högsta nockhöjd är +115 meter över angivet nollplan inom användningsområdet.</p> <p><i>Nockhöjden är reglerad utefter möjliggörandet av tiovåningshus. Höjden är anpassad för att inrymma 3 meter per våningsplan samt ett tak med cirka 20 graders lutning inom. Bestämmelsen syftar till att skapa en god anpassning till omgivningens karaktär och befintliga strukturer.</i></p>
h ₅	<p>Högsta totalhöjd är +77 meter över angivet nollplan inom användningsområdet.</p> <p><i>Planbestämmelsen syftar till att parkeringarna passar in i den befintliga terrängen. Parkering möjliggörs i två våningar, varav en i suterräng.</i></p>
h ₆	<p>Högsta nockhöjd är 5 meter inom egenskapsområdet.</p> <p><i>För att säkerställa att komplementbyggnader såsom soprum inte tar över och dominerar landskapsbilden, reglerar den högsta tillåtna nockhöjden 5 meter. Syftet är att dessa byggnader</i></p>

	<p><i>ska komplettera flerbostadshuset på ett passande sätt.</i></p>
<p>þ ○ d</p>	<p>Utfartsförbud</p> <p><i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett effektivt och säkert trafikflöde mot allmän plats GATA.</i></p>
<p>f₁</p>	<p>Fasadens huvudsakliga beklädnad ska utföras i dova och matta kulörer inom användningsområdet.</p> <p><i>Syftar till att skapa hänsyn till omgivningens karaktär och befintliga strukturer. exempelvis ljus puts eller rött/gult tegel. Dova kulörer är färger med låg intensitet, som jordtoner, gråskala och naturfärger. En matt yta har låg glans, vanligtvis med en glansgrad under 20. Se avsnittet om byggnadskultur och kulturmiljö. för mer information. Tak bör även med fördel utformas med hänsyn till omgivningen, till exempel sadeltak.</i></p>
<p>b₁</p>	<p>Vid bostäder ska ljuddämpad uteplats finnas inom användningsområdet.</p> <p><i>Syftar till att möjliggöra att uteplatser placeras där ljudnivåerna är inom riktvärdena för buller vid användningen bostad.</i></p>
<p>e₁</p>	<p>Största bruttoarea är 3000 m² inom användningsområdet.</p> <p><i>Syftet är att möjliggöra cirka 1600 kvm ytterligare byggrätt vid nuvarande sporthall. Genom att reglera utnyttjandegrad i bruttoarea och nockhöjd säkerställs en effektiv markanvändning som bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.</i></p>
<p>e₂</p>	<p>Största byggnadsarea är 360 m² inom användningsområdet.</p> <p><i>Syftar till att anpassa byggnaderna efter den närliggande omgivningens karaktär och volymer.</i></p>

	<i>Genom att reglera utnyttjandegraden i byggnadsarea och nockhöjd säkerställs en effektiv markanvändning.</i>
n ₁	<p>Marken får anordnas för dagvattenlösningar</p> <p><i>Syftar till att möjliggöra anordnande av dagvattenlösningar inom kvartersmarken och säkerställa att detaljplanen inte hindrar ett ändamålsenligt omhändertagande av dagvatten. Bestämmelsen ger flexibilitet i val av teknisk lösning och möjliggör att utformning och dimensionering hanteras i senare projekterings- och bygglovsskede.</i></p>

Bebyggelseområden

Tillgänglighet

Delar av planområdet består av sluttande terräng, men området bedöms kunna tillgänglighetsanpassas enligt BFS 2024:13.

Byggnadskultur/kulturmiljö

Kulturmiljöinventeringen av Haga (Tyréns, 2017-11-13, Bilaga 11) konstaterar att flerbostadshusen längs Baldersvägen i hög grad har förvanskats genom förändringar av fasader och balkonger. Planförslagets relation till dessa byggnader bedöms därför som mindre betydelsefull.

Den föreslagna bebyggelsen kommer emellertid att vara väl synlig från Sundsvalls centrum och därmed bidra till stadens inramning, vilket ger den en framträdande roll i stadsbilden (se figur 3 och 4). Gestaltningen är därför av stor vikt. För att värna områdets ursprungliga karaktär ska materialval och kulör samspara med den omgivande bebyggelsen, exempelvis ljus puts eller rött/gult tegel i dova kulörer (Bilaga 11). Mot denna bakgrund har utformningsbestämmelsen f₁ tillkommit: *”Fasadens huvudsakliga beklädnad ska utföras i dova och matta kulörer inom användningsområdet”*



Figur 3: Perspektiv från Centrum. Källa: Krook & Tjäder

Begreppen i dessa ska tolkas följande:

Dova kulörer: Syftar på färger med låg färgintensitet (mättnad). T.ex. jordfärger, gråskala, naturtoner.

Matt yta: Ytor med låg glans (glansgrad < 20 är vanligt för att räknas som "matt").



Figur 4: Perspektiv från centrala Sundsvall på en möjlig utformning. Källa: Krook & Tjäder

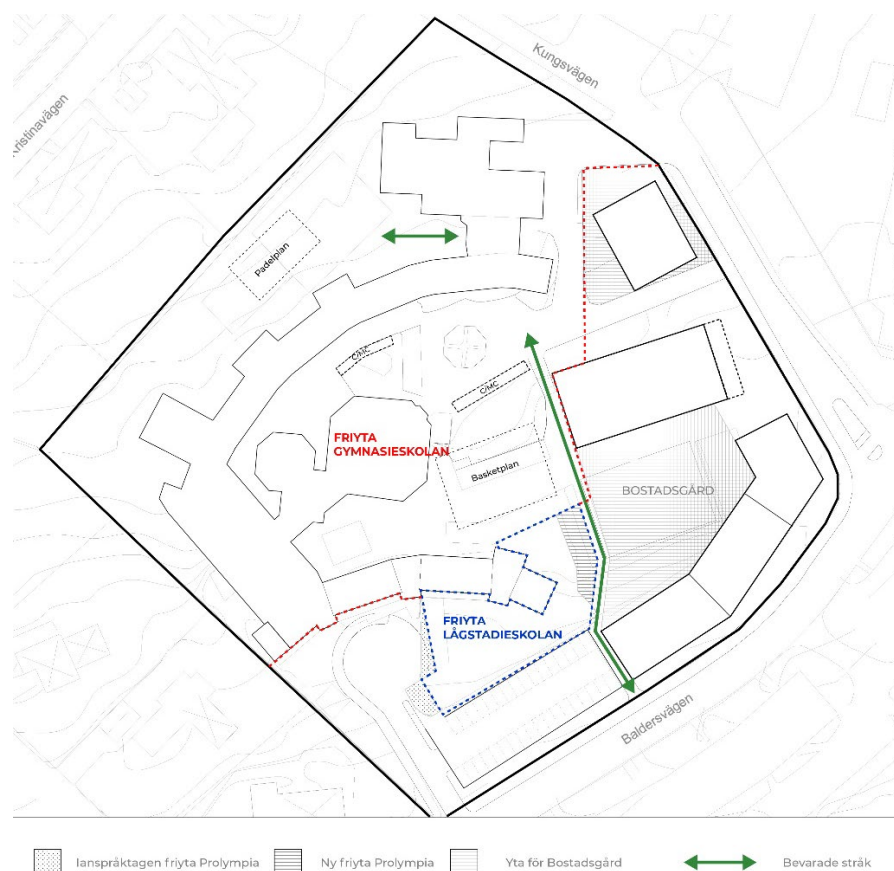
Barnkonventionen

En barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram av WSP (2025-09-24, bilaga 9). Analysen har genomförts eftersom planförslaget förväntas påverka både Skvaderns gymnasieskola och Prolympias lågstadieskola.

För gymnasieskolan innebär planförslaget en förändrad utemiljö då friytan minskar när mark tas i anspråk för bostadsgård och därför föreslås basket- och padelplanen till planområdets norra del (se figur 5). Den föreslagna placeringen konkurrerar med den befintliga volleybollplanen och kan därför innebära en minskad variation av aktiviteter. Trots minskningen bedöms den kvarvarande ytan vara tillräcklig för att erbjuda en god utemiljö för gymnasieleverna, då aktiviteterna till viss del kan samutnyttja ytorna. Bollplanerna blir även enligt den framtagna BKA:n mer svåråtkomliga i förslaget och kan därför upplevas som otrygga. Åtgärder så som nya entréer mot bollplanerna och förbättrad belysning bedöms kunna motverka detta.

Prolympias friyta understiger idag Boverkets riktlinjer om 30 kvm per barn. Planförslaget innebär en viss utökning av friyta samt en mer sammanhängande skolgård (se figur 5), vilket kan möjliggöra vissa önskemål från eleverna, såsom fler klätterställningar (bilaga 9). Trots utökningen når friytan fortfarande inte Boverkets riktvärden.

Privata utemiljöer från ny bebyggelse kan påverka skolans ytor, vilket gör tydliga avgränsningar viktiga. Närheten till planområdets sutterängparkering bedöms likvärdig med dagens grusparkering. Höjdsättningen i planförslaget anses minimera skuggpåverkan där, men parkeringen kan ändå upplevas som otrygg. Därför bör förlorad grönska ersättas, och gården utformas för en trygg och stimulerande miljö.



Figur 5: Kompensationsutformning Prolympia/Skvadern Källa: Sundsvalls kommun

I samband med planförslaget har även parkeringar flyttats och koncentrerats, vilket bidrar till minskad biltrafik inom skolområdet och därmed anses förbättra förutsättningar för en tryggare och mer sammanhållen utemiljö för eleverna.

Friytor

Lek och rekreation

Planförslaget innebär att padel- och basketplanen vid Skvadern, som idag även används av närboende, tas i anspråk och flyttas. Se vidare i avsnittet om barnkonventionen.

Prolympias lågstadieskola har viss lekutrustning på sin skolgård, medan den närmaste allmänna lekplatsen ligger cirka 130 meter söder om planområdet. Inom ytorna för flerbostadshus anses utrymme finnas för grönska och lek.

Granskning

Norrbacka 12
Flerbostadshus vid Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Omgivningen består till stor del av hårdgjorda ytor och byggnader, med gräsmattor, rabatter och träd av varierande ålder intill villorna. Vid Prolympias lokaler står ett antal äldre tallar. Planförslaget bibehåller stråk inom området som leder till närliggande vägar och vidare till bland annat Norra bergets naturområde. För mer information, se GYS-checklista för detaljplanen, Sundsvalls kommun, 2025-06-10 (bilaga 12).

I anslutning till planområdet ligger naturreservatet Norra Stadsberget med höga värden för friluftsliv, landskapsbild och biologisk mångfald. Planförslaget tar hänsyn till dessa värden genom att bebyggelsen hålls utanför reservatets gräns och anpassas i placering och höjd. Ingen exploatering sker inom skyddat område och planförslaget bedöms inte försämra reservatets värden eller strida mot skötselplanens syften.

Naturvärden

Stadsbyggnadskontoret har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan (se bilaga 4). I undersökningen har bland annat den allé som omfattas av generellt biotopskydd identifierats och bedömts. För att möjliggöra planförslagets genomförande behöver en allé bestående av sju träd längs Baldersvägen tas bort. Åtgärden motiveras dels av behovet av ledningsflytt (se avsnitt om vatten och avlopp), dels av den föreslagna byggrätten.

En trädinventering har utförts av Tyréns 2025-08-19, (bilaga 1) för att bedöma alléns naturvärden. Ett av träden är en självföryngrad sälg, och fyra stubbar från tidigare nedsågade träd finns kvar. Allén står på en cirka 3 meter bred gräsbevuxen sluttning mellan parkeringsplats och trottoar och verkar inte ha haft särskild skötsel. Dess värde ligger främst i lövträden som gynnar biologisk mångfald, särskilt pollinerande insekter. Träden bedöms inte ha höga naturvärden och kan ersättas. Som möjlig kompensationsåtgärd föreslås att de avverkade träden antingen används till faunadepåer, gärna i soligt läge vid fastighetens nordvästra del, eller ersätts genom plantering av lika många nya inhemska lövträd som kan gynnar pollinatörer och bärbärande arter (se bilaga 1). Exploatören har ansökt om dispens.

Undersökningen visar vidare att det, utifrån tillgängligt underlag, inte finns några kända förekomster av rödlistade arter inom planområdet. Genomgång av befintliga artdata, inklusive Artportalen och kommunens egna inventeringar, har inte identifierat sådana värden.

Granskning

Norrbacka 12
Flerbostadshus vid Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga markundersökning som utfördes av Sweco, 2025-03-17 (bilaga 2), består marken huvudsakligen av fyllning bestående av sandigt grus ovan morän. Moränen är blockig och dess relativa fasthet är mycket hög.

Ytlig grundläggning bedöms genomförbar men ska anpassas och detaljprojekteras när laster och utformning är känt. Ur geoteknisk synvinkel bedöms marken inom undersökningsområdet vara lämplig för anläggningar och bebyggelse då marken utgörs av bärkraftig morän samt är beläget i en terräng med liten lutning.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

En markteknisk undersökning har utförts av Sweco 2025-03-17 (bilaga 3). Två grundvattenrör har installerats och avläst vid ett tillfälle i mars 2025.

Grundvattennivån var 2,9 meter respektive 3,1 meter under marknivå.

Trafik

Fordonstrafik

Tillfarten till planområdet sker från Baldersvägen och Kungsvägen. Dessa vägar utgör också tillfart till angränsande bostadsfastigheter, och habiliteringsverksamheten (Kungsvägen), nordöst om planområdet.

En trafikstringsanalys har tagits fram av WSP 2025-09-01 (bilaga 6) för att pröva lämpligheten gällande kapacitet och utrymmeskrav vid planområdets anslutning vid Baldersvägen samt Kungsvägen. I utredningen har WSP räknat på att området inrymmer cirka 115 lägenheter mellan 50 och 110 m² med en BTA på 11 500 kvm. Detta skulle innebära ett trafiktillskott på 250 resor per dygn i ÅDT (inklusive nyttotrafik) och årsdygnsmedeltrafik (mättet avser medeldygnstrafik under ett kalenderår) (bilaga 6). Exploaterings påverkan på trafiksituationen i området anses vara liten och inga kapacitetsproblem bedöms uppstå i korsningen Baldersvägen-Kungsvägen, givet beräknade trafikmängder.

Parkeringar

Mestadels kommer de parkeringar som idag befinner sig inom användningsområde SK (kopplade till skolverksamheterna) bibehålls på sina nuvarande platser.

Parkeringsplatser för de nya bostäderna inom användningen BK(C)(P) kan tillgodoses genom en kombination av suterräng- och markparkering, i enlighet med Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm (2025-01-27). Planområdet är beläget inom zon A, vilket enligt planförslaget innebär ett behov av cirka 77 parkeringsplatser. Vid tillämpning av reduktion enligt normen kan detta antal

Granskning

Norrbacka 12
Flerbostadshus vid Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

minskas till cirka 57 platser. För ytterligare detaljer, se: Parkeringar, Krook & Tjäder, 2025-12-12 (bilaga 13).

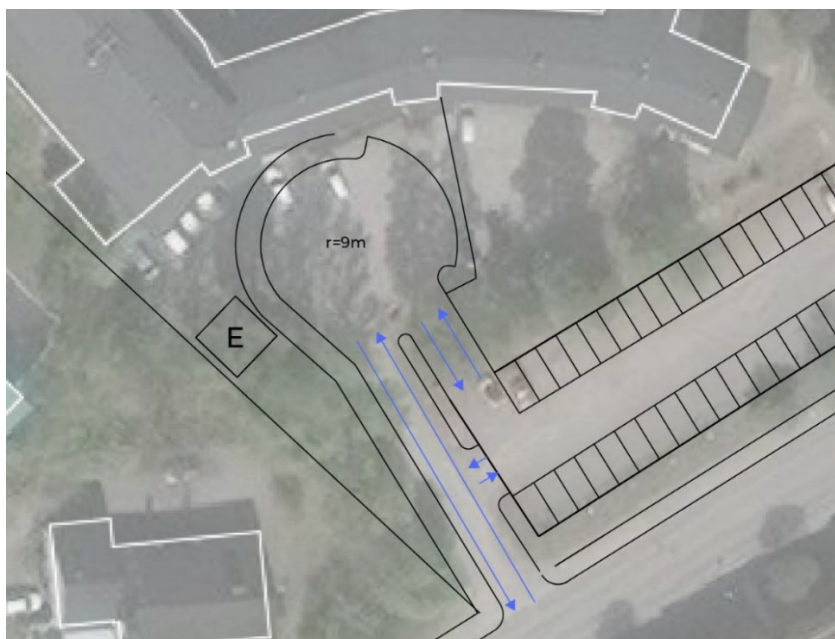
Parkeringsfrågan kopplas till hållbart resande, där Sundsvalls mobilitetsnorm i zon A utgår från anställda och besökare avseende skola, inte elever. Den stora grusytan i söder, som i praktiken används av lärare och elever dagtid men saknar avtal, nyttjas kvällar och helger i mycket låg utsträckning.

Mot bakgrund av mobilitetsnormen och ambitionen att minska bilberoendet i centrala Sundsvall bedöms det skäligt att minska skolans totala parkeringsutbud, och behovet redovisas som för en nybyggnation snarare än plats-för-plats-ersättning (se mer i bilaga 13).

Hämta och lämna

Hämta- och lämnplatsen för Prolympia föreslås flyttas närmare entrén och utformas med fokus på trafiksäkerhet (se figur 6). En förutsättning för planen är att den verksamhet som idag använder området för parkering samt av- och pålastning flyttas från planområdet. Eventuell ny verksamhet i lokalerna föreslås få parkeringsplatser inom (P).

Vändplatsen anses därmed bli en tryggare miljö än dagens lösning då backrörelser inte längre förekommer. Varutransporter till Prolympia kommer fortsatt ske på byggnadens motsatta sida. Dessutom kan en bredare trottoar, med möjlighet att dimensioneras som gång- och cykelväg, bidra till ökad trafikseparering (se figur 6).



Figur 6: Möjlig utformning på hämta- och lämnplats

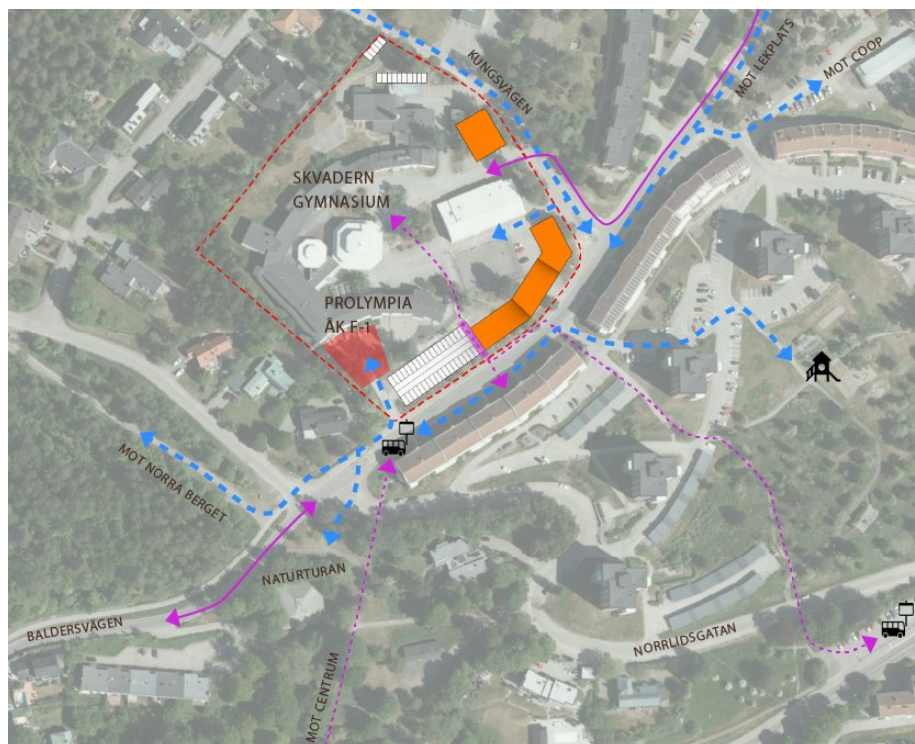
Källa: Sundsvalls kommun

Kollektivtrafik

Linje 84 och 70 trafikerar hållplatsen Norrlidsgatan på Baldersvägen direkt utanför planområdet men har låg turtäthet med 10 respektive 8 avgångar per vardagsdygn. Linje 84 trafikerar inte på helger. Linje 2 har 10-minuterstrafik under högtrafik och halvtimmestrafik på kvällar och helger och har således störst utbud. Linje 2 trafikerar Tivolivägen och hållplatsen Norrliden cirka 300 meter söder om planområdet (fågelvägen). Detta överensstämmer med ÖP 2040, där riktlinjen är att merparten av tillkommande bostäder och verksamheter bör ligga inom 400 meter från en hållplats för att främja hållbart resande. Vägen mellan hållplatsen Norrliden och planområdet är dock brant, vilket kan påverka det upplevda avståndet och attraktiviteten. (se figur 7).

Gång och cykel

Längs Baldersvägen finns en kombinerad gång- och cykelväg mot centrum (cirka 1 km) och mot Lasarettsvägen österut. Planförslaget möjliggör gångtrafik inom området genom att bibehålla stråk, exempelvis från Baldersvägen upp till gymnasieskolan (se figur 5). Parkeringar för cyklar och mopeder flyttas inom planområdet, men anses kunna ersättas på likvärdigt sätt (se figur 5).



Figur 7: Diagram över möjliga rörelsemönster i nya förslaget. Källa: WSP samt Krook & Tjäder

Snöupplag

Inom planområdet ska snön hanteras för att säkerställa både säkerhet och tillgänglighet. Längs vägarna finns utrymme avsett för snöförvaring under vintern.

Risker/Störningar

Radon

Enligt Projekterings PM Geoteknik Norrbacka 12, Sweco, 2025-03-17 (bilaga 2) bör grundläggningen ske radonskyddat i enlighet med Boverkets byggregler. Markradonmätningar bör genomföras i varje byggnad efter inflyttning.

Dagvatten och höga flöden

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco, 2025-10-02 (bilaga 5). Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och dagvatten. Ett av de möjliga alternativen för hanteringen av planförslagets dagvatten är en lösning med nedsänkta växtbäddar (se figur 8). Dessa bidrar till att rena och fördröja dagvattnet inom området innan det leds vidare genom det befintliga dagvattennätet till Sundsvallsfjärden (se figur 8). Vid full belastning i systemen sker ytlig avrinning söderut mot Sundsvallsfjärden.

Granskning

Norrbacka 12
Flerbostadshus vid Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

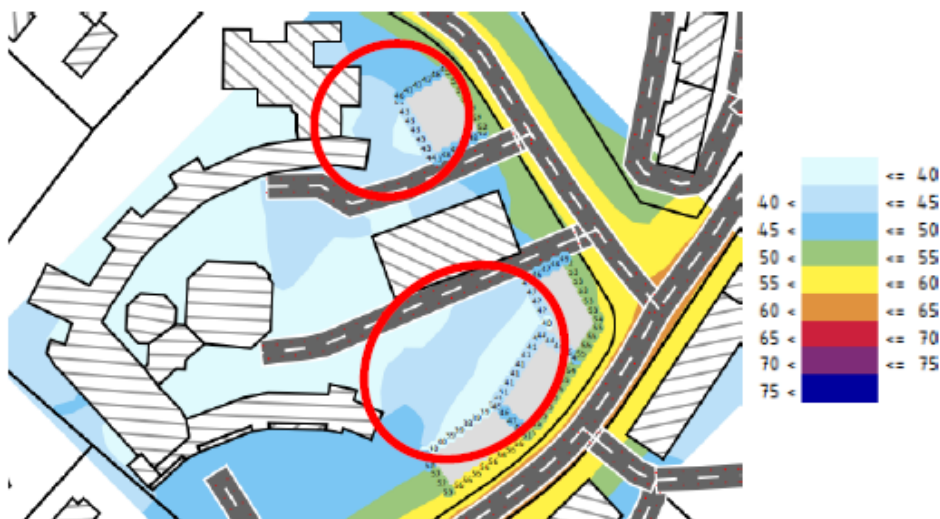


Figur 8: Förslag på dagvattenhantering inom exploateringsområdet. Källa: Sweco

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns 2025-08-29 (bilaga 7). Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för prognosåret 2045 beräknades och visar högst upp till 56 dBA vid Baldersvägen för bottenvåningen i lamellhuset, med vanliga nivåer mellan 50–55 dBA vid trafikerade vägar. Fasader mot innergården får under 50 dBA. Maximala ljudnivåer når upp till 76 dBA vid bottenvåningar. Riktvärdet på 60 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids inte, vilket möjliggör fri utformning av lägenheter. Uteplatser närmast Baldersvägen och Kungsvägen kan dock överskrida riktvärdet på 50 dBA, medan ytor väster och nordväst om byggnaderna ligger under detta. Gemensamma uteplatser bör därför placeras där ljudnivåerna är inom riktvärdena (se figur 9). En planbestämmelse om detta har därför tillkommit: *”Vid bostäder ska ljuddämpad uteplats finnas inom användningsområdet.”* (b₁) Bullerutredningen visar även att bullernivåerna inte överskrider riktlinjerna för skolorna friytor.

Skolor utgör samhällsnyttig verksamhet och är ett naturligt inslag i samhället. Verksamhet har bedrivits på platsen sedan slutet av 1950-talet. Ur ett hälsoperspektiv är tillgång till utemiljöer för barns lek och rörelse viktig, vilket innebär att ljud från verksamheten är oundvikliga. Att ljud från barn upplevs som störande på individuell nivå innebär inte nödvändigtvis en olägenhet i miljörättslig mening. Enligt rättspraxis (se exempelvis M 3489-22) får närboende normalt tåla ljud från skolors verksamhet. Mot denna bakgrund bedöms den förändring som detaljplanen medger som acceptabel, med hänsyn till områdets karaktär och det starka allmänintresset av att skolverksamheten kan fortgå. Eventuella kompletterande åtgärder hanteras i projekteringsskedet.



Figur 9: Beräknade ekvivalenta ljudnivåer 1,5m över mark. Möjliga områden för gemensamma uteplatser inringade i rött. Källa: Tyréns

Historisk beskrivning

Stadsbyggnadskontoret har utfört en översiktlig historisk bedömning av området. Området togs i anspråk i slutet av 1950-talet. Den första detaljplanen för området är från 1955 och den första skolbyggnaden uppfördes kort därefter. Innan området togs i anspråk utgjordes det av skogsmark enligt flygfoto från 1944.

Förorenad mark

Det finns inget i historiken som tyder på att området är förorenat och området bedöms därför vara lämpligt för ändamålet. Men i samband med kommande grävarbeten ska kommande exploatör vara vaksam eftersom det förekommer fyllnadsmassor i området enligt den geotekniska utredning som utförts (bilaga 2).

Fyllnadsmassornas karaktär anses dock inte vara av den art att områdets lämplighet ifrågasätts.

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

Hushållningsbestämmelser 3, 4, kap MB

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

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

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

Miljö kvalitetsnorm föroreningar i utomhusluft

Luftkvalitet i anslutning till planområdet bedöms vara god idag. Planen föreslår cirka 115 lägenheter som beräknas medföra en liten påverkan på trafiksituationen i området (se trafikutredningen, bilaga 6). Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för resande utan bil. Planförslaget bedöms inte påverka MKN luft negativt.

Miljö kvalitetsnorm buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Enligt fastighetsregistret så har Sundsvalls kommun (2025-03-29) 99 090 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljö balken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanen syftar till att skapa goda boendemiljöer och reglerar därför bostadsrum mot ljuddämpad sida och gemensam uteplats som klarar riktvärden vid byggande av bostäder.

Miljö kvalitetsnorm vatten

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och dagvatten. Ytligt vatten på marken samlas upp via brunnar och takvatten leds via stuprännor direkt till befintligt dagvattennät. Därefter leds vattnet vidare till Sundsvallsfjärden. Om dagvattensystemen är fullt sker ytlig avrinning söderut mot Sundsvallsfjärden (ID: WA28544560). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har Sundsvallsfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Gällande miljö kvalitetsnorm (MKN) för vattenförekomsten är att god ekologisk status ska uppnås senast år 2039 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2027

Enligt uppgifter är det hög belastning på dagvattenledningarna och detaljplanen bör därför inte bidra med ökat flöde. I enlighet med dagvattenutredningens så kommer vattnet renas från planområdet innan det når recipienten (bilaga 12, se figur 10). Möjligheten att uppnå Sundsvallsfjärden miljö kvalitetsnormer förväntas inte försvåras till följd av detaljplanen.

Ämne	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	Olja	TOC
Riktlinje (%)	40	30	-	30	50	-	-	-	-	65	-	50	30
Växtbäddar hela området	47	39	73	54	78	83	45	71	52	67	79	65	53

Figur 10: Rening av dagvatten enligt reningsnivåer från Sundsvall kommuns riktlinjer. Källa: Sweco

Biotopskydd 7 kap MB

En allé med sju träd längs Baldersvägen tas bort för att möjliggöra planförslaget. Åtgärden kräver dispens eftersom allén bedöms omfattas av generellt biotopskydd.

Planområdet ligger även nära Norra Bergets naturreservat, men bedöms inte påverka det.

Undersökning av miljöbedömning

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

Till grund för miljöbedömningen för aktuellt planförslag ligger en undersökning avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen (bilaga 4). Planförslaget väntas innebära viss påverkan på stads- och landskapsbilden samt

bullersituationen. Påverkan bedöms dock vara begränsad och hanterbar inom ramen för gällande riktvärden och planerade åtgärder. Kommunen bedömer att planen inte kan anses innebära någon betydande miljöpåverkan. Ett särskilt beslut har fattats, se bilaga 14.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Planförslaget ersätter delar av befintlig detaljplan 2281K-DP-18. Området är planlagt för kontorsändamål, och vissa större ytor är markerade som prickmark för parkering.



Figur 11: Detaljplan 2281K-DP-18. Källa: Sundsvalls kommun

Planområdet angränsar till 2281K-2272SKÖ i nordöst, 2281K-S137 och 2281K-S217 i syd, 2281K-S144 och 2281K-ÄDP-487.

Genom föreliggande planförslag upphävs gällande tomtindelingsbestämmelser för Norrbacka 12.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om att ge positivt planbesked, 2024-09-25, § 36, och därmed uppdra till stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för området.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma väl med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP2040, som förespråkar en fortsatt utveckling av stad och tätort, exempelvis bostäder, kontor, service (MBT-u).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget innebär att delar av befintliga parkeringsytor omvandlas till kvartermark för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Planförslaget medför även att en mindre byggnad som står på ytan för tilltänkt punkthus kommer rivas.

Hänsyn har tagits till närliggande bebyggelse, de topografiska förutsättningarna och de naturvärden som finns på platsen. Dessutom möjliggör detaljplanen etablering av service, vilket kan bidra till områdets framtida utveckling.

Planförslaget bedöms medföra en viss, begränsad skuggpåverkan under enstaka timmar från punkthuset på några angränsande fastigheter i norr (se visualisering och sol-/skuggstudie, bilaga 10). Skuggan faller huvudsakligen över naturområden under dygnets lopp.

Exploateringens påverkan på trafiksituationen i området anses vara liten enligt trafikutredningen (bilaga 6). De parkeringsplatser som tas i anspråk ersätts till viss del inom planområdet. Dock kan den förändrade parkeringssituationen upplevas som mer påtaglig i vissa fall. Detta leder även till en marginell ökning av buller.

Planförslaget påverkar gymnasieskolan genom att padel- och basketplanerna flyttas. Kompensation föreslås genom att planerna placeras i planområdets norra del. Gymnasieeleverna framhöll i BKA:n vikten av utsikt och soliga platser på skolgården. Skuggstudier (bilaga 10) visar att påverkan på soliga ytor är begränsad och att viss utsikt anses påverkas till följd av förslaget.

Prolympia får ökad friyta i planförslaget men kommer fortfarande inte nå upp till boverkets riktlinjer. Tydliga avgränsningar mellan bostadsgård och Prolympias utemiljöer är viktiga.

Den befintliga verksamheten intill Prolympia flyttas, vilket möjliggör att hämta- och lämna-platsen kan flyttas från dagens grusparkering till ett läge närmare skolans entré. Platsen utformas med fokus på trafiksäkerhet och bedöms ge en förbättrad situation jämfört med dagens lösning.

Närheten till den planerade parkeringen, liksom den nuvarande grusparkeringen, kan upplevas som otrygg och påverka Prolympias skolgård negativt. I planförslaget har höjdsättningen av parkeringsytan därför anpassats för att minska skuggpåverkan och harmoniera med markens naturliga lutning. Utformningen av parkeringen är därutöver av stor betydelse för att skapa en trygg och väl fungerande miljö. Elevernas oro över de nya flerbostadshusen ska vägas mot det allmänna intresset av nya bostäder i centrala Sundsvall.

För att planförslaget ska kunna genomföras behöver en allé med sju träd längs Baldersvägen få dispens samt tas bort. En trädinventering (Tyréns, 2025-08-19, bilaga 1) bedömer att träden inte har höga naturvärden. Som kompensation föreslås att de avverkade träden används till faunadepåer, gärna i ett soligt läge på fastighetens nordvästra del, eller att lika många nya inhemska lövträd planteras för att gynna pollinatörer och bärbärande arter.

Genomförandet av detaljplanen innebär vissa förändringar i vattenflödena. För att hantera dessa på ett lämpligt sätt, och utan att orsaka negativ påverkan på närliggande fastigheter, kommer dagvattnet att tas omhand och fördröjas inom planområdet innan det leds vidare till det kommunala VA-nätet. Kommunens ställningstagande om en fortsatt utveckling av stad och tätort kvarstår och förslaget bedöms som helhet lämpligt att genomföra trots de nämnda konsekvenserna.

Konsekvenser utom planområdet

Genomförande av förslaget innebär att människor som vistas inom planområdet idag kommer att uppleva en viss förändring i tillgänglighet till och från verksamheterna. För att försäkra tillgänglighet inom området kommer ett stråk anpassas och behållas.

Planbestämmelser och utformning har implementerats för att bevara områdets karaktär. Utifrån dessa bedömningar förväntas planförslaget ha en godtagbar påverkan på stads- och landskapsbilden, samtidigt som det knyter an till den angränsande bebyggelsen med lamellhus och punkthus (se kulturmiljöinventeringen, bilaga 11).

Utifrån genomförandet av planförslaget kommer fler att flytta till området. Detta kommer innebära en viss trafikökning och därigenom en viss ökning i buller. En avvägning har gjorts utifrån planförslagets påverkan på trafiksituationen i närområdet och den uppskattade ökningen av antalet lägenheter som planförslaget förväntas innebära. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget kommer innebära en liten negativ trafikpåverkan i området. Existerande vägar väntas kunna hantera den tillkommande trafiken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Genom den södra delen av fastigheten Norrbacka 12 löper en kommunal vattenledning som behöver flyttas till följd av planförslaget.

Brandpost

Räddningstjänsten har i tidig dialog meddelat att de befintliga brandposterna i området bedöms vara tillräckliga. Det är dock viktigt att säkerställa möjligheten till uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon. En sådan yta kan inrymmas inom ramen för den kommande detaljplanen, både på lamellens innergård och intill punkthuset.

El

En ny yta för transformatorstation kommer planeras inom planområdet för att ersätta en befintlig inom fastigheten. Den nya transformatorstationen föreslås placeras i planområdets sydvästra del och bedöms inte påverka Prolympias gård.

Elektronisk kommunikation

Möjlighet finns att ansluta området till fiber.

Värme

Det finns möjligheter till olika uppvärmningsformer, fjärrvärme, solceller mm.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan (Avfallsplan 2020–2030 fastställd 2020-12-21). Området är planerat utifrån renhållningsfordons möjlighet att angöra utan backningsrörelse.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2026.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen får laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Genomförandet av planen förutsätter att ett avtal upprättas mellan MSVAB och beställaren avseende flytt av vatten-, spill- och dagvattenledningar i södra delen av planområdet

Andra avtal kan komma att upprättas i ett senare skede av detaljplanen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte

Granskning

Norrbacka 12
Flerbostadshus vid Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannaskap)

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheten Norrmalm 1:1. Norrmalm 1:1 ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för skol- och kontorsändamål (S, K) genom avstyckning från Norrbacka 12.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Norrbacka 12.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostads-, kontors- och skoländamål (B, K, S), genom avstyckning från Norrbacka 12.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostads-, kontors- och centrum- och parkeringsändamål (B, K, C₁, P₁), genom avstyckning från Norrbacka 12.

Inom planområdet kan ny fastighet bildas för teknisk anläggning (E) genom avstyckning från Norrbacka 12.

Inom planområdet kan ny fastighet bildas för parkeringsändamål (P) genom avstyckning från Norrbacka 12.

Detaljplanen medger att fastigheter i olika vertikala plan kan bildas. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan även bildas för varje våningsplan med olika ändamål och olika aktörer. Det kan även bildas ägarlägenheter.

Åtgärden prövas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen.

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:

Inom planområdet (kvartersmarken) kan gemensamhetsanläggningar för vägar, parkering och hantering av dagvatten behöva inrättas för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare. Det kan bli aktuellt med flera gemensamhetsanläggningar i det fall 3D-fastigheter och/eller ägarlägenheter bildas.

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

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Fastigheten Norrbacka 12 belastas av ett avtalsservitut kopplat till en transformatorstation, akt 86/2162. Om rättigheten har upphört att gälla bör rättighetshavaren upphäva avtalsrättigheten hos fastighetsinskrivningen.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats 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.

Nyttillkomna rättigheter

Följande servitut bör tillkomma:

Servitut för väg kan nybildas till förmån för bostadsfastighet (B) och teknisk anläggning (E) inom Norrbacka 12 (S, K) om inte gemensamhetsanläggning inrättas för väg.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostads- kontors-, skol-, centrum, teknisk anläggning- och parkeringsändamål (B, K, S, (C), E, (P)), inom Norrbacka 12, kan avstyckas till egna fastigheter. Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.
2. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägar, parkering och hantering av dagvatten med mera inom Norrbacka 12.
3. Servitut för infartsväg kan bildas inom Norrbacka 12 för nybildade fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Diös Projektering AB enligt avtal 2024-12-19.

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsgivning.

ÖVRIGT

Inför planläggning har ett antal utredningar genomförts:

Bilaga 1 – PM Trädinventering, Tyréns, 2025-11-24

Bilaga 2 – Projekterings PM Geoteknik Norrbacka 12, Sweco, 2025-03-17

Bilaga 3 – Markteknisk Undersökningsrapport Norrbacka 12, Sweco, 2025-03-17

Bilaga 4 – Undersökning av betydande miljöpåverkan Detaljplan för Norrbacka 12, Sundsvalls kommun, 2025-06-03

Bilaga 5 – Dagvattenutredning, Sweco, 2026-01-27

Bilaga 6 – PM Trafikalstringsanalys, WSP, 2026-01-22

Bilaga 7 – Bullerutredning Norrbacka 12, Tyréns, 2025-08-29

Bilaga 8 – Checklista för barn och ungdomskonsekvensanalys i planprocessen, Sundsvalls kommun, 2025-06-03

Bilaga 9 – Barnkonsekvensanalys Norrbacka 12, WSP, 2025-09-24

Bilaga 10 – Visualisering och Sol/Skuggstudie, Krook & Tjäder, 2025-12-12

Bilaga 11 – Kulturmiljöer inom Sundsvalls kommun översiktlig inventering av Haga, Tyréns, 2017-11-13

Bilaga 12 – GYS-checklista för detaljplan, Sundsvalls kommun, 2025-06-10

Bilaga 13 – Parkeringslösningar Hämta/Lämna-zon, Krook & Tjäder, 2025-12-12

Bilaga 14 – Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2025-12-15

REVIDERINGAR

Efter samråd

Planbeskrivning

- Bilaga 1 (PM Trädinventering) har reviderats med förtydliganden kring Brösthöjdsdiameter.
- Figur 1 till 5 samt 8 har uppdaterats.
- Bilaga 14 har lagts till, Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.
- Bilaga 5 – Dagvattenutredning har reviderats för att redovisa beräkningar för hela planområdet samt förtydligande om att yta för magasin finns.
- Bilaga 6 – PM Trafikalstringsanalys har reviderats med kompletterande information om trafikstring från eventuell kontorsverksamhet inom hela fastigheten samt en bedömning av påverkan från tillkommande skola längs Baldersvägen.
- Bollplanerna har flyttats till nya ytor inom planområdet i granskningsförslaget.
- Redaktionell ändring i avsnittet om översiktsplan.
- Uppgifterna om ledningarna har reviderats i planhandlingen och tydliggör nu att det finns vatten-, spill- och dagvattenledningar i området.
- Avsnittet om Natur har kompletterats med mer förtydliganden kring koppling till Norra bergets naturreservat.
- Avsnitt om kulturmiljö har reviderats med förtydliganden.
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 2025-12-15 tillagd.
- Avsnitt om planförslag har blivit uppdaterat.
- Avsnitt om miljö kvalitetsnorm vatten har reviderats med berörd recipients status och norm.

Plankarta

- Bestämmelserna: h1- h4 har ändrats med ny höjd över angivet nollplan.
- Planbestämmelse (n1) har lagts till.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av:

Filip Wikman, Planarkitekt, Planavdelningen. Underlag för detaljplanen har framtagits av Diös Projektering AB, tillsammans med konsulter från företagen Krook & Tjäder, Tyréns, Sweco och WSP.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för

Norrbacka 12

Flerbostadshus norr om Baldersvägen

Haga, Sundsvall

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-01-21

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt Plan- och bygglagen 5:13 under tiden 8 oktober till 29 oktober. Ett samrådsmöte hölls vid Skvaderns gymnasieskolas matsal på Haga den 15 oktober. På mötet kom cirka 50 personer som ställde frågor till kommunens representanter. Under samrådsperioden har det kommit in cirka 30 frågor/synpunkter, varav de flesta har syftat på trafiksituation, byggnationens relation till skolorna samt förlorad växtlighet. Synpunkter nedan är till viss del sammanfattade och återfinns i sin helhet i kommunens diarie.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. I planbeskrivningen framgår att den föreslagna exploateringen ligger inom ett område som i ÖP2024 pekas ut som lämpligt för mångfunktionell bebyggelse, MBTä1. Område MBTä1 tycks enligt översiktsplanens karta ligga på Alnön. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om det är korrekt information som anges i planbeskrivningen.

❖ *Kommentar: Planhandlingen har nu reviderats enligt ovan.*

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder

enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap.

PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen saknar redovisning av berörd recipients status och norm i planbeskrivningen. Detta framgår av dagvattenutredningen (2025-10-02) men Länsstyrelsen anser att det även bör framgå i planbeskrivningen.

❖ *Kommentar: Uppgifter om berörd recipients status och miljö kvalitetsnorm har kompletterats i planbeskrivningen i enlighet med Länsstyrelsens önskemål.*

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI). Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än kommunen vad gäller områdets lämplighet med hänsyn till risken för ras och skred.

Social hållbarhet

Kommunen har genomfört en barnkonsekvensanalys med planens konsekvenser på de två berörda skolorna och barnen som vistas där. Länsstyrelsen instämmer i och stödjer de utmaningar och förslag som analysen redogör för och utgår från att dessa integreras i detaljplanen. Länsstyrelsen saknar dock en analys av och beskrivning av åtgärder för de barn som bor i närområdet eller flyttar till områdets tilltänkta flerbostadshus.

I barnkonsekvensanalysen framgår att det genomgående i planen saknas ett tillgänglighetsperspektiv och åtgärder för tillgänglighet. Länsstyrelsen vill särskilt understryka att planen bör kompletteras med ett funktionshinders- och tillgänglighetsperspektiv gällande såväl skolornas miljöer (barn, personal och anhöriga) som för de människor som kommer att vistas i de nya bostadshusen och dess omgivning. Även trygghets- och säkerhetsperspektivet saknas. Länsstyrelsen ser att planen med fördel kompletteras med en beskrivning av trygghets- och säkerhetsaspekter samt åtgärder för de människor som lever och vistas i området. Länsstyrelsen vill uppmana kommunen att ha fortsatt dialog med barnen på berörda skolor och ta del av deras tankar och synpunkter i synnerhet då det uttryckts oro för störningar under byggprocessen men också för att återkoppla kring tidigare genomförd dialog och de synpunkter som lyfts fram.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att den genomförda barnkonsekvensanalysen på ett ändamålsenligt sätt belyser planens konsekvenser för barn och unga utifrån detaljplanens syfte enligt plan- och bygglagen. Analysen utgår från planens struktur, markanvändning och omgivningspåverkan, med särskilt fokus på de berörda skolorna.

Frågor om tillgänglighet, funktionshinder, trygghet och säkerhet regleras i första hand genom gällande lagstiftning och hanteras därför huvudsakligen i den fortsatta projekteringen och i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på fortsatt dialog med berörda skolor och barn, och planerar att återkoppla till skolorna under hela planprocessen.

Naturmiljö

Generellt biotopskydd

Den aktuella detaljplanen berör en allé som i dagsläget består av totalt sju träd av varierande trädslag och art. I bilagan Trädinventering (2025-08-19) framgår det att aktuella alléträd har en uppmätt brösthöjdsdiameter mellan 49–106 cm. Länsstyrelsen bedömer att dessa siffror inte kan vara riktiga med avseende på trädens utseende och ålder. Det finns inget hinder mot att anta en detaljplan som berör ett biotopskyddsområde men det krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att kunna genomföra planen. Dispens från biotopskyddet prövas enligt miljöbalken men det är en fördel om

dispensansökan och planprocessen kan samordnas. Se mer under rubriken Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning.

Av planbeskrivningen behöver eventuella biotopskyddsområden, hur de påverkas av planen och vilka särskilda skäl som finns för dispens framgå. Eftersom generell skyddade biotoper är viktiga livsmiljöer för många växt- och djurarter anser Länsstyrelsen att generellt skyddade biotoper ska bevaras så långt som möjligt. Notera att biotopskyddet för just alléer kvarstår även efter planläggning samt när gamla alléer ersätts med nyplanterade. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver:

- Kontrollera och säkerställa trädens brösthöjdsdiametrar
- Utredda och redovisa alternativa utformningar av detaljplanen där det bedöms finnas risk för skada på generellt skyddade biotoper.
- Beskriva naturvärdena kopplade till biotoperna som ingår i planområdet i planbeskrivningen. I planbeskrivningen behöver det också framgå vilka biotoper som kommunen bedömer inte kommer att skadas om detaljplanen genomförs.
- Säkerställa att hänsyn till biotopskyddsobjekt tas tidigt i detaljplaneringen för att på så sätt helt undvika risk för skada alternativt minimera risk för skada på biotoper. Överväg lämpliga planbestämmelser.
- Där det inte är möjligt att undvika risk för skada, utreda förslag till hur skada på naturmiljöer som omfattas av generellt biotopskydd kan kompenseras. Ett borttagande av en hel allé innebär att biotopen behöver återskapas genom nyplantering eller flytt av träd i enlighet med Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen Allé.

- ❖ **Kommentar:** Bilaga 1, har uppdaterats med förtydliganden enligt ovan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de inventeringar och underlag som tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet är tillräckliga för planens syfte och fortsatt handläggning. Flytten av vatten-, spill- och dagvattenledningen som löper genom fastigheten medför att allén inte kan bevaras oavsett byggrättens placering. Ansökan om dispens lämnades in i samband med granskningsskedet till Länsstyrelsen 2025-12-08.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens ser positivt på att planförslaget tillgodoser områdets karaktär genom planbestämmelsen fl och de varierande byggnadstyperna (lamellhus och punkthus). Den stigande byggnadshöjden för lamellhuset är även en utformning som förenar sig med topografin vilket är karaktäriserande för området.

Volymstudien visar på byggnadernas förankring till Sundsvalls centrum och gestaltas med hänsyn till stenstadsbebyggelsen. Samtidigt visar figur 3 i planbeskrivningen på att punkthusets byggnadshöjd kan riskera att dominera över den trädlinjen som idag är den huvudsakliga faktorn i den inramning som omnämns. Kommunen beskriver endast hur den omkringliggande bebyggelsen kommer att påverkas av den nya bebyggelsen och utelämnar den befintliga inom planförslaget. I den kulturmiljöinventering (Tyréns, 2017-11-13, Bilaga 11) som kommunen hänvisar till har byggnaderna inom detaljplaneområdet

inte inkluderats. Byggnaderna uppmärksammas i stället som solitära institutionsbyggnader som bör behandlas i separata kulturmiljöunderlag. Lämpligheten av de föreslagna byggnadshöjderna och den täta placeringen i relation till dessa byggnader går därav inte att bedöma utan underlag. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel bör ta fram en antikvarisk konsekvensanalys som utgår från de befintliga byggnaderna inom planförslaget, för att platsens kulturmiljövärden ska kunna tillgodoses. Vidare kan byggnadshöjden för punkthuset ses över för att inte överordna den dominerande trädlinjen i för stor grad.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att de kulturmiljöunderlag som tagits fram är tillräckliga för att bedöma planförslaget lämplighet. De befintliga byggnaderna inom planområdet omfattas inte av några formella kulturmiljöskydd och har inte heller identifierats som kulturhistoriskt särskilt värdefulla i tidigare utredningar (bilaga 11). Mot denna bakgrund bedömer Stadsbyggnadskontoret att ytterligare antikvariska analyser inte är nödvändiga för planens fortsatta handläggning.

Med anledning av inkomna synpunkter har volymerna dock setts över och reviderats. Lamellhuset har sänkts med en våning och punkthuset med tre våningar. Dessa förändringar innebär en minskad påverkan på omgivande stadsbild och bidrar till att punkthusets höjd inte anses i samma utsträckning överordna sig den dominerande trädlinjen som präglar området.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Dispens från det generella biotopskyddet. 7 kap.

Miljöbalken för att kunna ansöka om dispens från det generella biotopskyddet krävs det ett särskilt skäl. Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen medge dispens i det enskilda fallet. Enligt praxis ska dispens medges restriktivt. Enbart det faktum att biotopen hamnar inom detaljplanelagt område har enligt praxis inte ansetts utgöra ett särskilt skäl för dispens från skyddet. En förutsättning för att dispens ska kunna medges är bland annat att miljöbalkens hänsynsregler, exempelvis val av plats, har beaktats. Detta innebär att om det finns möjlighet att förlägga till exempel en väg eller uppföra en byggnad på sådant sätt som innebär att risk för skada på biotopen undviks, kan inte dispens medges. Om miljöbalkens hänsynsregler, med bland annat val av lokalisering, är tillgodosedda och särskilda skäl för dispens finns så får länsstyrelsen bevilja en dispens under förutsättning att den sökta åtgärden är av större allmänt intresse än att skydda de naturvärden som riskerar att gå förlorade eller skadas. Tänk på att ansöka om dispens från generellt biotopskydd i god tid, förslagsvis efter plansamrådet men innan granskningsskedet. Alternativa lösningar, som inte skadar biotopskyddsobjektet, ska utredas och uteslutas innan dispens från skyddet kan sökas och eventuellt medges.

- ❖ **Kommentar** vatten-, spill- och dagvattenledningarna som är belägen inom södra fastigheten saknar ledningsrätt och är placerade under allén. Detta innebär att allén inte kan bevaras inom ramen för planförslaget, då tillgänglighet för drift, underhåll och framtida åtgärder behöver säkerställas. Eventuella frågor om dispens från biotopskyddsbestämmelserna prövas enligt miljöbalken och hanteras i separat

process. Dispens har lämnats in för prövning i samband med granskningskedet till Länsstyrelsen 2025-12-08.

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

- ❖ **Kommentar:** Ett särskilt beslut gällande att planen inte innebär betydande miljöpåverkan har beslutats efter samråd med Länsstyrelsen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet. Vi vill dock uppmärksamma stadsbyggnadskontoret på att beroende på vilken typ av bostäder som byggs så kan det komma att påverka behovet av förskole- och grundskoleplatser i området.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

Kommunstyrelsekontoret

Översiktsplanering

Detaljplanen går i linje med översiktsplanen då området ligger inom MBT-u och syftar till en fortsatt vidare utveckling.

Social hållbarhet

Planförslaget bedöms medföra utmaningar ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Den föreslagna bebyggelsen tar in anspråk ytor som idag används av både Skvaderns gymnasieskola och Prolympia skola för rörelse och utevistelse. Även om det finns förslag på komensationer kan det minska elevernas möjligheter till fysisk aktivitet samt påverka trygghet och trivsel negativt. Bebyggelsens höjd och omfattning kan även förändra platsens karaktär och upplevelse av öppenhet. Om bostadsbebyggelse ändå prövas inom området bör byggnadernas skala anpassas och skolornas behov av funktionella friytor säkerställas. Dialog bör föras med berörda skolor för att tillgodose deras behov på bästa sätt.

Ekologisk hållbarhet

Vatten och avlopp

Dagvattenutredningen till planen föreslår att växtbäddar för dagvattenhantering, vilket stämmer väl överens med Sundsvalls Dagvattenplan. Dagvattenutredningens rekommendationer om ytbehov för dagvattenanläggningarna återspeglas inte i plankartan och planbestämmelserna. Kommunstyrelsen önskar att yta avsätts i plankartan.

- ❖ **Kommentar:** Dagvattenutredningen är kompletterad med fler förslag på lösningar. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att dagvattenhanteringen sker i samverkan med det allmänna dagvattensystemet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dagvattenfrågan kan hanteras

inom ramen för kommande projektering och teknisk detaljutformning, och att det därför inte är nödvändigt att reglera ytor för dagvattenanläggningar genom planbestämmelser eller i plankartan. Föreslagna växtbäddar och dagvattenlösningar följer intentionerna i Sundsvalls dagvattenplan (fastställd 2020-06-23, KS-2019-00539) och kommer att säkerställas i den fortsatta processen.

Plankartan har kompletterats med en ny planbestämmelse som syftar till att möjliggöra dagvattenlösningar inom kvarteretsmark, se planbestämmelse n1 (Marken får anordnas för dagvattenlösningar).

Klimatpåverkan

Det är bra att förtätning sker på redan exploaterad mark, med närhet till stan och kollektivtrafik, så förutsättningarna för att minska bilberoendet ökar.

Samlad bedömning

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Planen innebär dock att delar av befintligt skolområde tas i anspråk. Det bör säkerställas att förlorade ytor ersätts på ett sätt som tillgodoser eleverna och skolornas behov.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att förändringen av skolans markanvändning är begränsad och att de kvarvarande ytorna fortsatt är tillräckliga för att tillgodose skolornas och elevernas behov. Det kan samtidigt konstateras att Boverkets vägledande riktlinjer för friyta inte uppfylls i planförslaget, vilket även gällde för befintlig situation. Riktlinjerna är vägledande och inte bindande krav, och planförslaget bedöms inte innebära någon ytterligare försämring i detta avseende.

Med anledning av inkomna synpunkter kring tillgängligheten till de nya bollplanerna har en av bollplanerna för Skvadern flyttats till en mer lämplig placering inom området (se planhandling). Därmed säkerställs att skolorna inte förlorar ytor som möjliggör bollspel eller andra viktiga aktiviteter för eleverna.

I samband med planförslaget har även parkeringar flyttats och koncentrerats, vilket bidrar till minskad biltrafik inom skolområdet och därmed anses förbättra förutsättningar för en tryggare och mer sammanhållen utemiljö för eleverna.

Kultur&Fritid

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär en mycket negativ påverkan för de knappt 700 skolelever som går på skolorna i samma kvarter som den föreslagna exploateringen. Precis som barnkonsekvensanalysen beskriver så påverkas de 550 gymnasieeleverna på Skvadern negativt av flytten av grusplan och basketplan till en mindre attraktiv plats, beachvolleybollplanerna försvinner, friytan minskas, avverkade träd samt försämrade utsikt. Även Prolympias elever påverkas negativt av att grusplan och basketplan flyttas till en plats som är avsevärt mindre tillgänglig än dagens placering, samt att parkeringsdäcket riskerar att skapa en instängd miljö som påverkar upplevelsen av friytorna negativt. Grusplanen används även flitigt av allmänheten utanför skoltid. Den används både sommartid för bollspel och vintertid då skolan spolar is på planen. Skvadern har en mycket aktiv rastverksamhet där alla anläggningarna används dagligen.

Den instängda känslan mellan Skvaderns skolbyggnad och de privata fastigheterna är svår att ändra på, och det kommer vara svårt att göra den lika

attraktiv som skolans framsida. För att lyckas skapa en attraktiv skolgård på baksidan behöver den få mycket omsorg, precis som barnkonsekvensanalysen beskriver. Framförallt med tydliga och välkomnande entréer, men även gångvägar, sittplatser och aktivitetsytor.

Exakt hur försämringarna kommer påverka barnen är omöjligt att säga, men att exploateringen kommer leda till ökade hälsorisker för de knappt 700 elever som går på de två skolorna är uppenbart, oavsett hur väl man lyckas kompensera för förändringarna. Med tanke på att kvarteret består av skolor med många elever, så anser vi att barnens behov borde prioriteras. Vår bedömning är därför att platsen inte är lämplig för exploatering.

- ❖ **Kommentar:** Planförslaget innebär förändringar av skolornas utemiljöer, framför allt genom att grusplanen och basketplanen flyttas inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de aktivitetsytor som påverkas kan ersättas inom skolornas kvarvarande mark och att utemiljöerna även fortsättningsvis kan utformas så att de ger förutsättningar för rörelse, lek och sociala aktiviteter för eleverna. Den påverkan som beskrivs i synpunkten, avseende friytor, utsikt och upplevelsen av omgivningen, har identifierats i barnkonsekvensanalysen och bedöms vara hanterbar genom den fortsatta utformningen av gårdsmiljöerna. Som en följd av inkomna synpunkter har planförslaget även justerats inför granskningen genom att en bollplan åter placeras söder om Skvaderns huvudbyggnad.

Vid prövning av detaljplanen görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt plan- och bygglagen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets bidrag till stadens utveckling, genom nya bostäder i ett centrumnära läge och med en effektiv markanvändning, utgör planförslaget ett betydande allmänt intresse.

Bedömning Kulturmiljö

Historik och bakgrund

Stadsdelen Haga ligger på en höjd i östra utkanten av norra berget. Tre sluttande huvudvägar leder från centrum upp på berget. Högst upp Baldersvägen, nedanför denna Tivolivägen/Hagavägen och längst ner mot stan, Skönsbergs-vägen. Planområdet ligger på norra sidan av Baldersvägen och på motstående sida, finns flerbostadshus från 1950-talet, belägna i södersluttning ner mot Sundsvalls centrum. Bebyggelsen består av lamellhus med 3-4 våningar och punkthus med tre respektive åtta våningar. Flertalet uppförda i rött eller gult tegel och många också med putsade fasader i ljusa kulörer. Fastigheterna har lekfulla detaljer på fasaderna, som fint utkragande burspråk och franska balkonger, vanliga på 1950-talet. En stor omsorg och noggrannhet genomsyrar flerbostadshusen och även dess placering i omgivningen och landskapet, med stora luftiga grönområden av parkkaraktär. Ett fint samspel mellan natur och bebyggelse. Stadsdelens höga läge möjliggör siktlinjer till Sundsvallsfjärden och centrum.

Beskrivning av planområdet

Planområdet angränsar i söder utpekat kulturmiljöområde, Haga delområde 1:1, (Kulturmiljöinventering av Haga, 2017), där flertalet av byggnaderna är grön- och gulklassade, känsliga för förändringar. Norrbacka (nuvarande Skvadern) ritades av arkitekt SAR Gunnar Lené som låg- och mellanstadieskola (1967). Gunnar Lené ritade även både Södermalmsskolan

och St Olofsskolan i Nacksta. Skolan har, liksom tillkommande delar under åren, en småskalighet i sin utformning. Området har också en mjuk och naturlig topografi och en grön struktur med lövträd och höga tallar som är viktig för rumsligheten och skolans utemiljö, liksom naturliga siktlinjer som finns från skolområdet och ut mot omkringliggande kvarter.

Bedömning

Höga antikvariska och arkitektoniska värden finns i områdets planering och uppförande under 1950-talet och framåt, skalan, proportionerna, materialverkan och den naturliga placeringen, med stor hänsyn till befintlig topografien, bevarade naturmark och tillkommande gröna parkstråk, träd och planteringar mellan husen.

I planförslaget placeras en ny rad med flerbostadshus på norra sidan av Baldersvägen och i mötet med Kungsvägen, fortsätter husen att följa denna en kort bit genom att knäcka planen. Problemet ligger i den sista lodräta knäcken, in mot Kungsgatan, där den nya huslängan istället för att stanna kvar utmed Baldersvägen och på ett för området naturligt sätt möta gavelfasaden på andra sidan Kungsgatan (kv. Norrhagen 1), stänger in kvarteret Norrbacka med konsekvenser för både skolbyggnader och skolområdet. Detta förstärks ytterligare genom att planen föreslår en möjlighet att utöka antalet våningsplan på fastigheten med adress 17/A/19A, från två till fem. Detsamma gäller förslaget med ett högt punkthus längst upp i området, förhållandevis nära Norrbacka 17/A/19A, som på samma sätt förstärker en sluten front mot både söder och öster.

Ett annat problem är detaljplanens förslag på nockhöjder, som även om de genom trappning är anpassade till Baldersvägens lutning, kommer att vara alltför höga i förhållande till flerbostadshuset på södra sidan av Baldersvägen genom att de är både en, två och tre våningar högre och därmed skapar ett märkligt och obalanserat gaturum. Visserligen är flerbostadslängan i kv. Norrhagen 1 fyra våningar men, dessa ligger inte utmed Baldersvägen utan lutar sig istället in från vägen och vidare upp i området vilket gör att de inte påverkar gaturummet på samma sätt.

Vidare kommer höghuset som medför en rivning av befintlig fastighet (nr 25), med en höjd på 12-13 våningar, högt över både skolområde, den närliggande barn- och ungdomshabiliteringen och befintligt villaområde utmed Kristinavägen, att ha en stor negativ inverkan på området genom dess trånga placering och höjd gentemot omkringliggande bebyggelse. Punkthus finns visserligen sedan tidigare i området nedanför Baldersvägen, i kvarteren Norrliden 1-4, dessa är dock luftigt och väl placerade i ett parklandskap. Sammanfattningsvis anser Sundsvalls museum att planförslaget i sitt nuvarande utförande inte är genomförbart för att behålla de ovan beskrivna kulturhistoriska värden, gällande bebyggelse och landskap, som finns i och omkring planområdet.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret gör en annan samlad bedömning av planförslagets påverkan på kulturmiljön än den som framförs i yttrandet ovan. Den föreslagna bebyggelsen längs Baldersvägen bedöms kunna inordnas i områdets

stadsbyggnadskaraktär. En sammanhållen kvartersfront stärker gaturummets struktur, och den beskrivna "instängningseffekten" mot Norrbacka bedöms inte uppstå eftersom avstånd, topografi och gårdarnas utformning bedöms ge tillräckligt med yta och ljus.

Trappningen av våningsantal och anpassningen till topografin bedöms ge en god helhetsverkan. Med anledning av inkomna synpunkter har volymerna dessutom setts över och reviderats: lamellhuset har sänkts med en våning och punkthuset med tre. Därmed minskar påverkan på stadsbilden, och punkthuset riskerar inte längre att i samma grad överordna den trädlinje som präglar områdets inramning.

Punkthusets placering vid Norrbacka (25) bedöms fortsatt vara lämplig i förhållande till omgivande strukturer och utgöra en stadsbyggnadsmässig markör i linje med områdets andra punkthus. Den påverkan som uppstår bedöms rymmas inom vad som skulle kunna förekomma i centrurnära läge med behov av fler bostäder.

Trygghetsenheten

När man planerar att uppföra byggnationer intill skolverksamhet behöver "trygghetsglasögonen" tas på. I samrådet kan en ta del av en väl genomförd barnkonsekvensanalys samt förslag hur olika problem kan lösas, vilket är bra. Det framgår att ett parkeringshus kan bidra till otrygghet då det ska placeras i direkt anslutning till lågstadieskolans friyta. Det framgår även att aktivitetsytorna (paddelbana och basketplan) behöver flyttas till ett område bakom gymnasieskolan och att det kommer att inkräkta på den befintliga fotbollsplanen.

I barnkonsekvensanalysen har barnen/ungdomarna fått komma till tals och en av de punkter som nämns är att det de uppskattar idag är aktiviteter i utemiljön. Det vore därför önskvärt att så mycket som möjligt av elevernas aktivitetsytor kan behållas, även om det är på annan plats. Den plats som nämns i samrådet gällande ny placering av aktiviteterna är dock placerad bakom skolan och hamnar då i ett område som har lite skog och villabebyggelse med mindre insyn. Även om det planeras infarter och belysning till området så är känslan av insyn samt naturliga flöden av människor mer trygghetsskapande. Parkeringshuset inger ofta ett ganska dystert intryck. Det är bra att det har tagits med en plan på att skapa grönska runt byggnaden. Risken är ändå att parkeringsgarage skapar möjlighet till undanskymda platser för ljusskygga aktiviteter.

Trafiksituationen bedöms inte bli alltför ansträngd utifrån olika mätningar men det är ändå värt att beakta trygga vägar, övergångsställen etc för eleverna att ta sig till sin skola. Det är positivt att en bättre "hämta-lämna"-lösning är beskriven i planen. Området blir ganska instängt jämfört med idag vilket påverkar boende runt om. Sämre utsikt och insyn på området.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att trygghetsaspekter är viktiga nära skolor. Dessa har utretts i barnkonsekvensanalysen och anses kunna hanteras vidare i utformning samt genom gestaltning, belysning och tydliga stråk. Sutterängparkering bedöms kunna utformas utan att innebära otrygghet och säkerställas i framtida projektering.*

Aktivitetsytorna kan flyttas inom skolans fastighet med fortsatt god funktion och tillgänglighet, och utformningen utvecklas vidare i projekteringen. Trafikåtgärder

som förbättrade hämta-lämna-lösningar och gångvägar bedöms säkerställa en tryggare koppling till biltrafik än dagens situation.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

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

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

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter i samrådet.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av de redovisade handlingarna i ärendet och har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan kommit fram i tidiga dialogen gällande möjlighet till uppställningsplats för höjdfordon beroende på hur många våningar man väljer att bygga samt hur man väljer att projektera brandskyddet i bygglovsskeendet framöver.

Miljökontoret

Friyta för grundskolan

Prolympias skolgård är liten för det antalet barn som går på skolan. Det framgår i barnkonsekvensanalysen att skolgården på Prolympia är cirka 700 kvm och på skolan går 96 elever. Det innebär att friytan per elev är 7 kvm/elev. Boverket anger att 30 kvm per barn är ett rimligt mått för barn i grundskolan (BFS 2015:1).

Inför att Prolympias verksamhet startade i lokalerna på Norrbacka 12 gjordes en anmälan enligt 38§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, där verksamhetsutövaren beskrev hur skolan ska bedrivas och där frågan om ytan på skolgården m.m. behandlades. I handlingarna finns uppgifter lämnade från skolchef om att ”Skolan har nyttjanderätt på en basketplan med ytterligare 570 kvm som ligger i anslutning till en annan

skola. Basketplanen nyttjas inte samtidigt av grundskoleverksamheten och gymnasieverksamheten. Nyttjandet sker på separata tider.” Fortsatt beskrevs hur verksamheten skulle nyttja skolgården på ett sätt där alla barnen inte har rast samtidigt m.m. och att skolan kunde bedriva verksamheten trots den lilla skolgårdsytan på platsen.

I planhandlingarna planeras för att basketplanen ska flyttas från intill Prolympias skolgård till den norra sidan av fastigheten bortom Skvaderns lokaler, en plats som inte är lättillgänglig för eleverna på Prolympiaskolan. Även om Prolympias skolgårdsyta i och med förslaget ökar något, ser miljökontoret att ytan i praktiken minskas i och med att basketplanen tas bort från den närliggande platsen. Ytterligare yta bör då planeras för grundskolans verksamhet som kompensation.

- ❖ **Kommentar:** Det kan noteras att Boverkets riktlinje om 30 kvm fria per barn är just en riktlinje och inte ett bindande krav. Riktlinjen uppfylls varken i dagens situation eller fullt ut efter planförslaget, även om planen medför en viss förbättring. Skolan har bedrivit verksamheten med befintlig friyta med godkännande från Skolinspektionen. Den tidigare basketplanen som låg intill Prolympias gård har i granskningsförslaget flyttats närmare gården jämfört med samrådsförslaget, vilket anses förbättra tillgängligheten för eleverna (se planhandling samt bilaga 13). Skolgården ökar något i storlek, och hämta- och lämnsituationen förbättras. I samband med att parkeringar flyttas och koncentreras kan antalet bilar inom skolområdet minska, vilket bedöms bidra till en säkrare och mer trygg miljö för barn. Mot denna bakgrund bedöms det inte vara nödvändigt att säkerställa ytterligare kompensationsytor i detaljplanen för Prolympias verksamhet.

Buller

Miljökontoret hanterar ärenden där boende klagat på ljudstörningar från skolgårdar, där bostäder och skolgårdar placerats nära intill varandra. Problem riskerar att uppstå när exempelvis klätterställningar och liknande är placerade i närområdet till bostadshus. Lekplatser och idrottsytor används också kvällstid och helger av ungdomar vilket kan ge upphov till bullerproblematik. Miljökontoret ser det därför som olämpligt att flytta basket- och padelbanorna till den norra delen av fastigheten där det är mycket nära till befintliga villor vid Kristinavägen. Risken för bullerstörningar är stor med den ändringen. Inga ärenden finns idag gällande klagomål på buller från Skvadernskolan.

Den bullerutredning som tagits fram visar trafikens bullerpåverkan på det aktuella området. Bostädernas tysta sida för uteplatser kommer enligt utredningen ha låga nivåer av buller. I underlaget till planen saknas en redogörelse för och riskbedömning kring hur ljud från skolverksamheterna alldeles intill kan påverka boendemiljön. I den tidiga dialogen lyfte miljökontoret att detta behöver belysas.

Ett exempel på när problem kan uppstå där bostäder placeras nära en skolgård är om boende jobbar natt och behöver sova dagtid. Bostäder planeras nu att byggas direkt angränsande till grundskolans skolgård. Ljud från den lilla skolgården där många barn vistas kan då skapa problem. Det kan uppkomma konflikter om boende upplever att de inte kan få lugn och ro i sin hemmiljö. Miljökontoret gör bedömningen att utformningen av planen behöver ändras och ta hänsyn till detta för att

skapa en god bebyggd miljö.

Att skolungdomar rör på sig främjar deras hälsa, och det är inte bra om planeringen medför att idrottsplaner tas bort från skolgården till förmån för bostadsbebyggelse. Barnens hälsa bör värnas. Om skolområdet ska omformas så att skolor och bostäder med ett stort antal boende ska samsas, behöver utformningen ske på så sätt att konflikter inte uppstår. Bättre platser för byggandet av detta antal bostäder bör finnas i Sundsvallsområdet.

- ❖ **Kommentar:** Vid prövning av detaljplanen gör Stadsbyggnadskontoret en samlad avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns ett allmänt intresse av att möjliggöra nya bostäder i centrumnära lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik, i linje med översiktsplan ÖP2040.

Skolor är exempel på samhällsnyttiga verksamheter som behövs och är ett naturligt inslag i samhället och har i det här fallet funnits på platsen sedan slutet på 1950-talet. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt för barnen att ha tillgång till utemiljöer där de kan röra på sig. Det är därför att bedöma som oundvikligt att ljud kan uppkomma, då rop och skratt hör till verksamheten. Vi har förståelse för att det på individuell nivå kan upplevas som störande med ljud från barn, men att någon upplever barnens ljud som störande innebär inte att det är fråga om en olägenhet i miljörättslig mening. Rättspraxis har visat (se exempelvis rättsfall M 3489-22) att ljud från skolors verksamheter normalt får tålas av närboende. Utifrån denna information och med stöd av rättspraxis bedöms den förändring som ett genomförande av detaljplanen innebär som acceptabel, sett till områdets karaktär och det starka allmänintresset att skolan ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet. Eventuella behov av kompletterande åtgärder hanteras i projekteringsskedet.

Avseende flytten av basketplanen bedömer Stadsbyggnadskontoret att aktivitetsytan kan fungera väl i sin justerade placering. Med anledning av inkomna synpunkter har basketplanen flyttats närmare Prolympias gård jämfört med tidigare förslag, vilket förbättrar tillgängligheten för skolans elever. Padelplanen kvarstår på den plats som redovisades i samrådsskedet, i anslutning till volleybollplanen.

Föroreningar i mark

Fastigheten är inom den del av Sundsvall där förhöjda halter av PAH ofta uppmäts i yttlig jord till följd av diffusa utsläpp från aluminiumsmältverket. Det är också vanligt förekommande att fyllnadsmassor i Sundsvall innehåller förhöjda halter av föroreningar.

Miljökontoret bedömer att eftersom det är frågan om boendemiljö behöver eventuella markföroreningar utredas, bedömas och eventuellt åtgärdas för att den planerade markanvändningen ska kunna bedömas som lämplig. I ett underlag till planen bör en utredning vara framtagen som visar om föroreningar som kan riskera påverka människors hälsa förekommer i området. Delar av markytan har tjänat som ej hårdgjord parkeringsyta under lång tid och kan därför också av den anledningen innehålla föroreningar.

Det är även relevant att veta om förhöjda halter finns där ytor planeras för dagvattenhantering. Detta så att föroreningar inte riskerar att spridas med

dagvatten och kan ge en påverkan för omgivande mark och grundvatten. Miljökontoret håller därför inte med om bedömningen att det räcker att skriva i planbeskrivningen att exploatören ska vara uppmärksam. Underlaget är inte tillräckligt för att bedöma om marken är lämplig för den föreslagna markanvändningen. Kompletterande markundersökningar behöver utföras för att bedöma risken för negativ påverkan på människors hälsa och miljö.

- ❖ **Kommentar:** För den aktuella fastigheten har den historiska genomgången inte visat på någon tidigare markanvändning som typiskt sett ger upphov till punktkällor för markföroreningar. Stadsbyggnadskontoret är samtidigt medvetet om att förhöjda halter av PAH, kan förekomma i större delar av Sundsvalls tätort till följd av historisk industriell verksamhet. Detta är ett generellt förhållande för staden och inte specifikt kopplat till det aktuella planområdet, vilket även framgår av kommunens sammanställning över PAH i mark (mätningar från 2006, redovisade 2019-06-10).

De skolor som idag bedrivs inom området har giltigt bygglov som tillstyrkts av miljönämnden den 2015-06-26 (dnr 2015-000267). Det aktuella planförslaget innebär därmed i huvudsak att befintlig och redan prövad markanvändning bekräftas.

Eventuella frågor om påverkan på dagvatten hanteras inom ramen för dagvattenutredningen (bilaga 5) samt i den fortsatta tekniska projekteringen. Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret att det i detta skede inte finns indikationer på att marken är olämplig för föreslagen markanvändning.

Borttagning av allé

Om dispens ges för borttagning av allén bör de föreslagna kompensationsåtgärderna vidtas enligt bilaga 1, pm Trädinventering. I planhandlingen bör texten korrigeras så att kompensationsåtgärderna avser både faunadepå och återplantering av träd.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har tagit del av förslagen kring kompensationsåtgärder kopplade till en eventuell dispens för borttagande av allén. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att mer specifika frågor om kompensation, prövas och regleras inom ramen för den särskilda dispensprövningen enligt miljöbalken, inte genom detaljplanen.

VOF Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen har ingen åsikt angående Samråd Detaljplan Norrbacka 12, (SBN-2024-00717).

MittSverige Vatten & Avfall AB

Sundsvall Vatten AB vill lämna följande synpunkter på samrådet för detaljplan Norrbacka 12. Fastigheten är idag ansluten till vatten, spillvatten och dagvatten och ligger inom verksamhetsområde för dessa tjänster.

Angående kapacitet för tillkommande bebyggelse på fastighet Norrbacka 12

Vatten:

Kapacitet finns att ansluta.

Om det krävs tryckhöjande åtgärder på vattnet inne på fastigheten får fastighetsägaren/exploatören stå för dessa.

Spillvatten:
Kapacitet finns att ansluta.

Dagvatten:
Fastigheten kan inte belasta det kommunala dagvattennätet mer än innan exploatering. Det innebär att fördröjning och eventuell rening måste tillämpas om man hårdgör mer ytor inom detaljplan som genererar mer dagvatten till det kommunala ledningsnätet. Synpunkter på dagvattenutredningen/dagvattenhantering se bifogat dokument.

Övrigt:
Sundsvall Vatten AB vill uppmärksamma att det står fel i ett stycke. Det står under rubriken Teknisk Försörjning i samrådshandlingen att en kommunal vattenledning löper genom södra delen av området. Det stämmer ej, det ligger vatten, spill och dagvattenledning där. Dessa ledningar ligger idag i "prickmark" men kommer att behövas flyttas ut i Baldersvägen då stor del av "prickmarken" försvinner i det nya planförslaget, vilket innebär att ledningarna kommer i konflikt med planerad bebyggelse. VA-anläggning som behöver flyttas eller om uppdimensionering krävs ska det bekostas av exploitören.

- ❖ **Kommentar:** Uppgifterna om ledningarna har reviderats i planhandlingen och tydliggör nu att det finns vatten-, spill- och dagvattenledningar i området. Avtal för ledningsflytt ska tas fram mellan MSVAB och fastighetsägaren.

Sundsvall Vatten AB:s synpunkter på dagvattenutredningen/dagvattenhantering.
Dagvattenutredningen behöver arbetas om och utvecklas i följande delar för att det ska vara möjligt att ta ställning till att dagvattenfrågan kan lösas vid genomförande av den förändrade detaljplanen:

Dagvattenutredningen ska omfatta hela planområdet. Den framtagna dagvattenutredningen omfattar bara delar av planområdet (områden för bostäder och parkering). Men även inom kvartersmark med egenskapsbestämmelser "skola" kan detaljplanen innebära förändringar i markanvändningen. Exempelvis så föreslås flytt av basketplanen och padelplanen till områdets norra del. I detta område föreslås även en ny parkeringsyta med ca 15 parkeringsplatser. Detta innebär att områden som idag är genomsläppliga ytor med gräs eller grus kan hårdgöras, vilket påverkar dagvattenflödena. Detta behöver belysas i dagvattenutredningen.

I dagvattenutredningens kapitel 3.2, andra stycket, står det att: "Den befintliga byggnaden är inte med i beräkningen då takvattnet rinner via stuprör direkt till befintligt ledningsnät". Vi är mycket frågande till detta ställningstagande. Ledningsnätet nedströms detaljplanen är redan idag hårt belastat. Dagvattenutredningen måste räkna på avrinningen från hela planområdet idag, och från hela planområdet i framtiden (med klimatfaktor) i scenariot att all byggnation som planen möjliggör också genomförs. Det är detta framtida flöde som inte ska öka jämfört med dagens flöde, utan helst minska. Vi anser att man i högre grad behöver säkerställa genomförbarheten av föreslagna lösningar, för att dagvattenutredningen ska kunna anses ha visat att

dagvattenfrågan kan lösas. I kap 4.1.2 så skriver man ”Växtbäddar kan uppta en stor yta för innergården. Finns inte den ytan tillgänglig kan dagvattenhantering under markytan vara ett alternativt”.

- ❖ **Kommentar:** Dagvattenutredningen har nu reviderats för att redovisa beräkningar för hela planområdet, både i nuläget och i det framtida scenariot där all bebyggelse genomförs och med tillämpning av klimatfaktor (se bilaga 5).

Vi anser att man behöver visa att det finns tillräckligt med utrymme för underjordiska magasin, om det nu är så trångt om yta så att växtbäddar inte är möjliga att anlägga. Även magasin tar plats, och de kräver också att spolbilar kan köra in på innergården för att slamtömma anläggningarna, vilket i sin tur kräver både plats och körbara ytor för tung trafik. En förutsättning för att växtbäddarna längs med gatan ska kunna anläggas är att befintliga ledningar flyttas.

- ❖ **Kommentar:** Dagvattenutredningen (se bilaga 5) har reviderats och kompletterats med ett diagram som visar möjlig placering av dagvattenmagasin. Val av specifik dagvattenlösning hanteras i kommande projekteringsskede, där den tekniska utformningen av dagvattenanläggningarna dimensioneras och anpassas utifrån gällande krav, tillgängliga ytor samt drift- och underhållsförutsättningar. En ny planbestämmelse har lagts till i plankartan i syfte att tydliggöra att dagvattenlösningar kan anordnas inom fastigheten, se planbestämmelse n1 (Marken får anordnas för dagvattenlösningar).

Synpunkter på plankartan

Plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser som säkerställer ett genomförande av dagvattenåtgärder inom området. Inom all kvartersmark behöver markens genomsläpplighet regleras. Dagvattenflödena i de gula och grå områdena är framräknade utifrån att maximalt 67% av marken är hårdgjord (dvs utgörs av tak, asfalterade eller på annat sätt täta ytor). Plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse om att minst 33% av ytan ska vara genomsläpplig (eller maximalt 67% av marken får vara hårdgjord). Observera att dessa siffror kan förändras när dagvattenflödena räknas om enligt tidigare synpunkt om att en byggnad saknas i beräkningarna. Motsvarande beräkningar behöver också göras för kvartersmarken med egenskapsbestämmelsen ”Skola”. Utifrån framräknat ytbehov för växtbäddar, behöver plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse som reglerar hur mycket mark som ska avsättas för dagvattenhantering inom kvartersmark. Denna konstruktion för egenskapsbestämmelse har Stadsbyggnadskontoret föreslagit i detaljplanen för Gasverket 1, och vi anser att det är en bra reglering.

- ❖ **Kommentar:** Dagvattenlösningarna kommer att säkerställas i bygglovsskedet och i samband med genomförandet av projektet, då mer detaljerade frågor avseende markförhållanden, dimensionering och teknisk utformning hanteras. Den flexibilitet som detaljplanen medger bedöms vara ändamålsenlig för att möjliggöra olika tekniska lösningar, såsom växtbäddar, underjordiska magasin eller kombinationslösningar, utan att i detta skede låsa fast den tekniska utformningen. Se dagvattenutredning, bilaga 5. Plankartan har även kompletterats med en ny planbestämmelse som syftar till att möjliggöra dagvattenlösningar inom kvartersmark, se planbestämmelse n1 (Marken får anordnas för dagvattenlösningar).

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Energi har inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Fiberoptiska ledningar finns inom området, se bifogad karta på ledningar. Ledningskarta måste behandlas konfidentiellt och får inte delas eller läggas till allmänna handlingar utan godkännande då det är särskilt känslig information. Bilaga med ledningar och site ska hanteras enligt OSL(2009:400) 18 Kap 8§.

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

I övrigt inga kommentarer.

Företag:

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter

Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Jag vill framföra mina synpunkter angående förslaget till ny detaljplan för Norrbacka 12, där gymnasieskolan Skvadern finns idag.

Jag känner oro över hur den planerade bebyggelsen – med ett 13-vånings punkthus, lamellhus och parkeringshus – kommer att påverka området och oss som bor här. Förslaget innebär stora förändringar som riskerar att försämra både boendemiljö och trivsel.

Det jag särskilt reagerar på är:

- Skugga över fastighet och gård

Det höga punkthuset kommer med största sannolikhet att skugga både våra bostäder och gårdsmiljöer. Solljus och ljusinsläpp är viktiga för trivsel och livskvalitet – särskilt under vinterhalvåret när solen redan

står lågt.

- ❖ **Kommentar:** Volymerna har sänkts i granskningsförslaget, vilket minskar påverkan på omgivningen. Genomförda sol- och skuggstudier visar att byggnaden medför förändrade ljusförhållanden under delar av dagen. Under vinterhalvåret anses effekten vara begränsad då solen står lågt och skuggning redan uppstår från befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan på bostäder och gårdsmiljöer ligger inom vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö.

- **Ökad trafik och otrygghet**

Med fler bostäder och ett parkeringshus följer också mer trafik. Baldersvägen och de närliggande gatorna är redan belastade, och fler fordon skulle försämra trafiksäkerheten – inte minst för barn och ungdomar som rör sig till och från Skvadern och Prolympia.

- ❖ **Kommentar:** Genomförda trafikanalyser visar att den tillkommande bebyggelsen inte bedöms medföra en trafikökning som påverkar framkomlighet eller trafiksäkerhet i området (se bilaga 6). I samband med planförslaget föreslås även åtgärder som förbättrar trafikflöden och ordnar en tydligare hämta-lämna-lösning, vilket innebär att trafiksituationen vid skolorna inte anses försämrats jämfört med dagens förhållanden (se bilaga 6).

- **Mer buller och störningar**

Redan idag är ljudnivån tidvis hög, och ett nytt parkeringshus samt ökad biltrafik kommer att öka bullret ytterligare. Det påverkar både vardagsmiljön och hälsan för oss som bor i området.

- ❖ **Kommentar:** Genomförd bullerutredning (se bilaga 7) visar att den planerade bebyggelsen och den föreslagna sutterängparkering inte medför bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Den trafikökning som förväntas bedöms vara begränsad och inte påverkar den samlade bullersituationen i området.

- **Försämrad koppling till skolorna**

Den nya bebyggelsen riskerar att isolera Skvadern och Prolympia från resten av området. Det vore olyckligt om skolornas närhet, tillgänglighet och trygghet försämras på grund av nya byggnader som tar över utrymmet.

Jag har full förståelse för att staden behöver utvecklas och förtätas, men det är viktigt att det sker med omtanke om de människor som redan bor och verkar här. En så hög byggnad mitt i området känns inte harmonisk och passar inte in i den befintliga miljön.

Jag hoppas därför att kommunen tar hänsyn till de här synpunkterna och ser över möjligheten att anpassa byggplanerna – exempelvis genom lägre bebyggelse och bättre trafiklösningar – så att området kan utvecklas på ett hållbart och trivsamt sätt för alla.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen förändrar avstånden mellan byggnader. Trots detta anses avstånd, gångstråk och gårdarnas utformning möjliggöra säkerställandet av god tillgänglighet inom fastigheten. Med anledning av inkomna synpunkter har byggnadsvolymer dessutom

sänkts, vilket minskar påverkan på omgivningen och bättre anpassar förslaget till områdets karaktär.

Privatperson 2

Jag bor på Baldersvägen 19c och är väldigt tveksam till detta förslag. Jag tycker att Bilaga 10 Visualisering och Sol samt Skuggstudie, Krook och Tjäder är väldigt bristfällig. Att bara ta två datum i beaktning för skuggstudien är ju rätt missvisande, visa istället hur den påverkar under året per månad.

Det verkar ju som att under större delen av sommaren så hamnar baksidan av Baldersvägen 19, som idag har sol från ungefär mitt på dagen till 18-19, i skugga från det planerade 13-våningshuset. Om inte hela eftermiddagen så stora delar av den. Är detta korrekt uppfattat?

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret anser att de datum som används i sol- och skuggstudien följer praxis och bedöms ge ett tillräckligt underlag för att värdera planförslagets påverkan. Studien visar att den nya bebyggelsen medför viss skuggning på baksidan av Baldersvägen 19, främst under eftermiddagar sommartid. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna påverkan är acceptabel och ryms inom vad som kan förväntas i en tät stadsstruktur där en avvägning mellan olika intressen behöver göras. Med anledning av inkomna synpunkter har byggnadsvolymerna dessutom sänkts, vilket minskar påverkan på omgivningen.

Privatperson 3

Vi som bor nära skolområdet som Diös Bygg AB har planer på att förtäta med ett antal hus med ca. 110 lägenheter är helt förundrade över dessa planer. Hur kan man tänka sig att placera ett höghus om 13 våningar tätt intill Skvaderns gymnasieskola, tre hus i olika höjd närmast Baldersvägen samt göra en påbyggnad om två våningar på idrottshallen som även innehåller musiksal för Skvaderns elever?

- ❖ **Kommentar:** Med anledning av inkomna synpunkter har byggnadsvolymerna setts över och sänkts i granskningsförslaget: punkthuset har reducerats från 13 våningar till 10 och lamellhusen har justerats ned med en våning. Dessa förändringar minskar påverkan på både Skvadern och den omgivande bostadsmiljön. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i områdets stadsstruktur och bidra till en hållbar förtätning i ett centrumnära läge. Idrottshallen kommer vara kvar i sin nuvarande form i planförslaget, men möjlighet finns att utveckla denna.

Har byggherren någon tanke på hur situationen blir för elever, lärare och övrig personal vid de båda skolorna i området?! Det kommer knappast att bli någon studiero för eleverna med buller, damm och farlig byggtrafik runt husen. De små barnen på Prolympia kommer att utsättas för stora risker under byggtiden.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att byggskedet kan väcka oro, särskilt i närheten av skolor där många barn, elever och personal vistas dagligen. Frågor om buller, damm, transporter och säkerhet under byggtiden hanteras dock inte i detaljplanen, utan hanteras i nästa skede, i projekteringen.

Basketplan och Paddelbanan

För att kunna genomföra planerna kommer man att flytta basketplanen och den nybyggda paddelplanen längst upp i området, bakom skolbyggnaden. Den placeringen blir mindre attraktiv för användarna och blir otryggare.

Vi närboende har genom åren glatt oss åt hur ungdomarna aktiverat sig och haft roligt där. Under den varma årstiden har det varit ungdomar där till långt in på natten. Det har aldrig varit störande för oss som bor nära.

- ❖ **Kommentar:** *I det reviderade planförslaget har Basketplanen flyttats men placerats närmare Prolympias gård än i det tidigare förslaget för att säkerställa god tillgänglighet och användbarhet. Trygghetsaspekter och möjligheten till spontanidrott kommer att beaktas i den fortsatta utformningen, bland annat genom belysning, siktlinjer och placering av gångstråk. Stadsbyggnadskontoret bedömer att aktivitetsytorna fortsatt kan vara attraktiva och trygga mötesplatser för ungdomar och andra användare.*

Idrottshallen

Vad kommer att hända med skolverksamheten där?

Tänker man sig att ha både undervisningslokaler och lägenheter i samma hus?

Det låter inte troligt.

- ❖ **Kommentar:** *Gällande idrottshallen och musiksalen vill Stadsbyggnadskontoret förtydliga att dessa förväntas kunna vara kvar i sin nuvarande funktion. Se planhandlingen för mer information. Planförslaget skapar möjlighet till påbyggnad i flera våningar, men innebär inte i sig att förändringen behöver genomföras. Detaljplanen skapar flexibilitet för framtida behov och utveckling, men det är verksamhetens behov och tekniska förutsättningar som avgör om och hur en sådan påbyggnad blir aktuell.*

Höghuset

I detaljplanen sägs att ”byggnadernas silhuetter ska utformas med omsorg för att skapa en välavvägd helhet.” Detta stämmer inte med hur vi närboende föreställer oss resultatet av Diös höghusplaner.

Idag består området av hus byggda på 50 och 60 talet. En nybyggnation skulle förändra miljön/stadsbilden i området i mycket stor utsträckning. Vi kan inte se något positivt med den förändringen.

- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden jämfört med dagens situation, vilket kommunen är medveten om. Med anledning av inkomna synpunkter har höjden på det planerade punkthuset reviderats från 13 till 10 våningar för att bättre anpassas till omgivningen. Kommunen bedömer att den reviderade höjden inte medför en sådan påverkan på närmiljön att planförslaget kan anses olämpligt.*

I detaljplanen implementeras planbestämmelsen (f₁) som syftar till att säkerställa en omsorgsfull utformning av bebyggelsen med hänsyn till områdets karaktär och befintliga strukturer. Bland annat regleras att fasader ska utföras i dova och matta kulörer, såsom ljus puts eller rött/gult tegel, för att minska visuell dominans och skapa en välavvägd helhet. Även takens utformning ska, där det är möjligt, anpassas till omgivningen, exempelvis genom sadeltak.

SUNDSVALL VÄXER

Det var rubriken vi möttes av vid samrådsmötet den femtonde oktober. Eftersom detta inte är verklighet utan en önskan undrar vi varför man vill välja just ett område med två omtyckta skolor för bostadsbyggnad. Det finns många andra områden i Sundsvall att växa på.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret förstår den oro som framförs kring förändringar i ett område där två skolor redan är etablerade. Valet av plats grundar sig dock i Stadsbyggnadskontorets långsiktiga planeringsunderlag. Enligt både ÖP 2040 och mål och resursplan 2025-2026 (med plan för 2027-2029) ska centrumnära lägen prioriteras för bostadsbyggnad för att skapa en hållbar stadsutveckling, bättre nyttja befintlig infrastruktur och minska behovet av bilresor.

Haga pekas där ut som ett område med goda kollektivtrafikförbindelser, service och redan utvecklad struktur, vilket gör det lämpligt för kompletterande bebyggelse. Att Stadsbyggnadskontoret föreslår nya bostäder här innebär inte ett ställningstagande mot skolorna. Planförslaget anpassats med hänsyn till deras verksamheter, bland annat genom sänkta byggnadsvolymer och justeringar av aktivitetszoner.

Farhågor

Att förtäta i ett skolområde kan inte vara bra för någon part, inte för skolorna och inte för folk som förväntas bo i de planerade lägenheterna. Det blir trångt i området, dåligt med uteplatser och liten möjlighet till avskildhet för de boende. Vi tror inte att de boende kommer att känna att de bor på den så kallade ”gräddhyllan”. Vi som redan bor i området ser inte något positivt för vår del med dessa planer.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret är medveten om att förtätning i ett område med skolor innebär förändringar och kräver särskild hänsyn. Planförslaget har utformats med hänsyn till platsens förutsättningar och innebär en avvägning mellan behovet av nya bostäder i ett centrumnära läge och hänsyn till befintliga verksamheter och närboende, i enlighet med översiktsplan ÖP2040. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är lämpligt för området.

Parkering

Kommunen har gjort beräkningar att behovet av bilar kommer att minska med 25% till år 2030. Man bedömer att vi kommer att gå, cykla och åka kollektivt i större utsträckning. Man bedömer även att kollektivtrafiken i vårt område är tillräcklig eftersom det finns en busshållplats på Baldersvägen och ytterligare en inom 400 m på Tivolivägen. Att buss 84 bara går en gång i timmen och inte på helgtid anser man täcker behovet även efter nybyggnation. Det låter konstigt att området varken ska använda bil eller ha tillgång till kollektivtrafik. Utifrån detta resonemang ska även behovet av parkeringsplatser minska. Det planerade parkeringshuset närmast Baldersvägen ska bara vara tillgängligt för personal och besökande.

- ❖ **Kommentar:** Parkeringsbehovet har bedömts utifrån kommunens antagna mobilitetsnorm och planområdets centrumnära och kollektivtrafikhärläge, vilket redovisas i samrådshandlingen samt bilaga 13. Bedömningen grundar sig på kommunens mål om ökad andel gång-, cykel- och kollektivtrafikresor samt på tillgång till befintlig infrastruktur.

Planområdet har tillgång till kollektivtrafik via hållplats på Baldersvägen samt ytterligare hållplats inom cirka 400 meters gångavstånd på Tivolivägen.

Bedömningen avser tillgänglighet snarare än turtäthet på enskilda linjer, vilka ligger utanför detaljplanens rådighet.

Parkering för de tillkommande bostäderna samt personal och besökare till skolorna ordnas huvudsakligen i suterrängparkering i planförslaget.

Då undrar vi var skvaderns elever ska parkera sina bilar. I dagens läge är grusparkeringen fullbelagd under skoltid. Planerarna bör tänka på att många elever kommer från ytterområdena i kommunen med dåliga bussförbindelser. Vi kan inte tro annat än att den redan livliga trafiken på Baldersvägen kommer att öka. Även Kristina vägen och Gustav Adolf vägen kommer att få ökad trafik. Trafiklösningen vid hämtning och lämning av barn vid Prolympia verkar inte tydlig.

- ❖ **Kommentar:** *Bilagan som förtydligar möjlig parkeringslösning (bilaga 13) är baserat på Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm. Frågor om parkering för Skvaderns elever hanteras inte genom detaljplanen utan inom ramen för respektive verksamhetsorganisation och i bygglovsskedet, i enlighet med kommunens mobilitetsnorm.*

Planens trafikstring har beräknats och bedöms uppgå till cirka 250 fordon per dygn, vilket utgör ett begränsat tillskott till det lokala gatunätet. Den ökade trafiken bedöms kunna hanteras inom befintlig struktur på Baldersvägen och angränsande gator.

Hämta- och lämna-situationen vid Prolympia har reviderats i planförslaget. Utformning av angöring och trafiksäkerhetsåtgärder hanteras i den fortsatta projekteringen och i dialog med berörd skolverksamhet. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför en sådan påverkan på trafik eller trafiksäkerhet att den föreslagna markanvändningen kan anses olämplig.

Friytor och lek

Prolympias barn kommer enligt planen att få en något större lekryta. Den kommer dock inte att motsvara gällande normer. Utredningen hänvisar till lekplatsen 130 meter söder om planområdet. Då utgår vi från att de pratar om lekparken som tillhör bostadsrättsföreningarna i Norrlidenområdet och som underhålls och bekostas av föreningarna gemensamt. Vi som bor i området kan inte se något positivt med bostäder på skolområdet. Låt skolorna och de aktivitetsanordningar som finns få vara kvar och låt elever, lärare och övrig personal få fortsätta sitt viktiga arbete i lugn och ro. Det är vi alla betjänta av.

- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget innebär att skolans friytor justeras, men fortsatt tillgång till likvärdig lekryta och utemiljö som de har idag säkerställs inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret är medveten om att planförslaget innebär förändringar i området och att olika intressen berörs. Detaljplanen grundar sig på en samlad avvägning mellan behov av bostäder, skolmiljö och övriga allmänna och enskilda intressen.*

Buller

På skisser beskrivs bullernivån på Baldersvägen med gul respektive orange färg (högre decibel värden) när byggnationen är klar. Hur kommer det påverka bullret i våra hus? Vid eventuell nybyggnation (enligt den nya detaljplanen) hur lång kommer byggtiden att vara? Vi antar att det kommer pågå under lång

tid. Bullret kommer påverka både boenden i närområdet, elever och skolpersonal i mycket hög utsträckning.

- ❖ **Kommentar:** De bullernivåer som redovisas längs Baldersvägen avser trafikbuller utomhus och ligger inom gällande riktvärden. Utredningen visar att boendemiljöerna, inklusive befintliga bostäder, kan uppfylla kraven för både fasad och ljuddämpad sida (bilaga 7). Byggtidens längd och eventuella störningar hanteras inte i detaljplanen utan regleras senare i byggskedet.

Risker med eventuell sprängning

Statens geotekniska institut SGI och MSB har definierat 10 områden i Sverige som har en ökad risk för ras, skred och erosion, varav mellersta Norrlandskusten (storkuperat landskap) är en av dem. I rapporten beskrivs att vid nybyggnation och befintlig bebyggelse skall det utredas om plan och bygglägen är ändamålsenlig. Huruvida tillämpning av plan och bygglägen är tillräcklig för att säkerställa att risk för ras, skred och erosion omhändertas och minimeras på ett säkert sätt. De avråder även från nybyggnation i sluttande terräng.

Detaljplanen beskriver eventuellt parkeringshus under jord. Hur kommer sprängning påverka våra hus som är byggda på 50, 60 talet? Kan vibrationerna påverka markmiljön? Finns det risk för skred/ras? Från Baldersvägen och ner till vattnet är det sluttande terräng.

- ❖ **Kommentar:** Frågor om ras, skred och erosion har beaktats i planprocessen. Se bilaga 2 och SGI:s yttrande ovan, där myndigheten bedömer att planområdet är lämpligt för bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret följer SGI:s rekommendationer och säkerställer att kommande projektering uppfyller gällande krav enligt plan- och bygglagen. Eventuell sprängning för garage eller andra markarbeten kommer att hanteras och regleras i byggskedet.

Privatperson 4

Jag som undertecknad bor i bostadsrätt i Brf Norrhagen och är därmed direkt berörd av detaljplaneförslaget som sakägare. Jag motsätter mig den föreslagna detaljplanen för Norrbacka 12 och vill framföra följande synpunkter och invändningar:

Friytor för barn och unga

Barnkonsekvensanalysen (BKA) visar tydligt att både Prolympias lågstadieskola och Skvaderns gymnasieskola påverkas negativt. Trots viss kompensation når friytorna inte upp till Boverkets riktlinjer om 30 kvm per barn. Förslaget innebär även att basket- och padelplanen flyttas till ett mer otillgängligt och potentiellt otryggt läge. Detta strider mot Barnkonventionen, som är svensk lag.

- ❖ **Kommentar:** Barnkonventionens principer har vägts in i planarbetet med barnkonsekvensanalysen som underlag. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att barnens behov kan tillgodoses inom ramen för det reviderade planförslaget och att planen inte står i strid med deras rätt till säker och utvecklande miljöer, se BKA och planhandling.

Trafiksäkerhet och ökad trafikbelastning

Planen beräknas ge ett tillskott på cirka 250 fordon/dygn, vilket ökar belastningen på Baldersvägen och Kungsvägen. Dessa vägar trafikeras redan av skolbarn och kollektivtrafikresenärer. Risken för olyckor ökar när trafiken tillkommer i ett område där skolor och barnrörelser dominerar. Hämta- och lämna-platsen för Prolympia riskerar trots flytten att skapa trängsel och otrygghet.

- ❖ **Kommentar:** Planens trafikstring har beräknats till cirka 250 fordon per dygn se bilaga 6. Detta bedöms utgöra ett begränsat tillskott till det lokala gatunätet och rymms inom vad Baldersvägen och Kungsvägen är dimensionerade för att hantera. Stadsbyggnadskontoret är medveten om att området präglas av skolor, barnrörelser och kollektivtrafik, vilket ställer särskilda krav på trafiksäkerhet och trygghet. Dessa aspekter har beaktats i planarbetet. Se bilaga 13 för utformning för hämta och lämna.

Buller och boendemiljö

Bullerutredningen visar nivåer upp till 56 dBA vid fasad och 76 dBA i maxnivåer. Detta ligger nära riktvärdena och innebär risk för försämrad boendemiljö. Uteplatser nära Baldersvägen och Kungsvägen överskrider riktvärdena, vilket innebär att boendemiljöerna inte fullt ut uppfyller bullerkraven.

- ❖ **Kommentar:** De bullernivåer som redovisas längs Baldersvägen avser trafikbuller utomhus och ligger inom gällande riktvärden. Utredningen visar att boendemiljöerna, inklusive befintliga bostäder, kan uppfylla kraven för både fasad och ljuddämpad sida (se bilaga 7).

Förlust av naturvärden och biotopskydd

En alle med sju träd längs Baldersvägen tas bort. Detta kräver dispens då den omfattas av generellt biotopskydd. Kommunen hänvisar till att träden inte har höga naturvärden, men alleen är viktiga inslag i stadsbilden och för biologisk mångfald. Att ta bort dessa träd strider mot miljöbalkens 7 kap. om biotopskydd.

- ❖ **Kommentar:** Vatten-, spill- och dagvattenledningen som löper inom fastigheten medför att allén inte kan bevaras oavsett hur bebyggelsen placeras. biotopskydd prövas enligt miljöbalken och hanteras i separat process. Dispens har lämnats in till länsstyrelsen 2025-12-08 för prövning i samband med granskningskedet.

Bebyggelsens karaktär och påverkan på stadsbilden

Den föreslagna bebyggelsen bryter markant mot områdets befintliga karaktär och skala. Området präglas i dag av låga byggnader, huvudsakligen 2-4 våningar, med öppna ytor och skol- och idrottsfunktioner. Den nya planen tillåter ett punktthus på upp till 13 våningar, vilket innebär en dramatisk avvikelse från den omgivande bebyggelsens höjd och karaktär. Byggnaden kommer att bli synlig vida omkring och dominera stadsbilden i Haga, vilket påverkar områdets visuella identitet negativt. Som boende i bostadsrättsföreningen Norrhagen finns dessutom en påtaglig risk för negativ påverkan på boendemiljön genom ökad skuggning och minskad tillgång till solljus på innergård och uteplatser. Detta påverkar både trivsel och värdet på fastigheten. Planförslaget står därmed i strid med Plan- och bygglagens (PBL)

2 kap. 6 §, som kräver att ny bebyggelse ska anpassas till platsens förutsättningar, omgivningens karaktär och tillgodose en god helhetsverkan.

- ❖ **Kommentar:** *Volymerna har sänkts i granskningsförslaget, vilket minskar påverkan på omgivningen. Genomförda sol- och skuggstudier visar att byggnaden medför förändrade ljusförhållanden under delar av dagen, vilket anses vara normalt vid förtätning i centrumnära lägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan på bostäder och gårdsmiljöer är acceptabel och ligger inom vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö. Under vinterhalvåret är effekten begränsad då solen står lågt och skuggning redan uppstår från befintlig bebyggelse.*

Trygghetsaspekter

Den planerade suterrängparkeringen kan upplevas som otrygg, särskilt i direkt anslutning till skolans friytor. Minskad grönska och ökad bebyggelsetäthet riskerar att ytterligare försämra tryggheten för barn och boende i området. Awägning mot allmänintresset

Det allmänna intresset av nya bostäder vägs i detta fall mot barn och ungas rättigheter, trygghet och tillgång till friytor. Jag menar att kommunen inte i tillräcklig grad har beaktat barnkonventionen eller trygghetsaspekterna. Planförslaget innebär en överexploatering av området som inte står i proportion till de negativa konsekvenserna för skolor, barn och närboende.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret är medveten om att parkering i suterräng kan upplevas som otrygg, särskilt i närhet till skolmiljöer. Frågor om trygghet, sikt, belysning och utformning av suterrängparkeringen har därför uppmärksammats i planarbetet och hanteras vidare i den fortsatta projekteringen för att minimera upplevd otrygghet.*

Minskad grönska och ökad bebyggelsetäthet har vägts mot behovet av nya bostäder i ett centrumnära läge. Barnkonsekvensanalysen har legat till grund för planförslaget och för de justeringar som gjorts, bland annat av skolornas friytor och placeringen av aktivitetsytor.

Vid prövning av detaljplanen görs en samlad avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt plan- och bygglagen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, trots förändringar i området, inte innebär en sådan negativ påverkan på barns trygghet eller tillgång till friytor att det blir olämpligt för den föreslagna markanvändningen.

Sammanfattning

Jag anser att detaljplanen inte är förenlig med barnkonventionen, miljöbalkens bestämmelser om biotopskydd eller plan- och bygglagens krav på anpassning till omgivande bebyggelse och god helhetsverkan. Den planerade 13-våningsbyggnaden bryter tydligt mot områdets karaktär och skala samt riskerar att negativt påverka boendemiljön för närliggande fastigheter såsom Brf Norrhagen. Planförslaget bör därför avslås eller omarbetas med betydande justeringar, särskilt gällande byggnadshöjd, friytor, trafiksäkerhet, buller och naturvärden.

Privatperson 5

Vi i bostadsrättsföreningen Norrhagen, Baldersvägen 19–21, vill härmed framföra våra synpunkter och vår oro över planförslagets innehåll och

konsekvenser. Vi anser att som detaljplanen är utformad idag måste den förkastas och omarbetas grundligt. Vår bedömning baseras på följande punkter:

§1 Brister i planunderlag och samrådsprocess

- Med föreslagen detaljplan slår man sönder den befintliga stadsplanens ursprungliga idé som har skapat stora levnadsvärden för området.
- Den föreslagna gestaltningen stämmer inte med angränsade fastigheter och blir ett helt nytt inslag området.
- Trädinventeringen endast utförd för allén och inte hur den påverkar hela fastigheten och dom höga naturvärden som finns i området.
- Det saknas en utredning av biotopskydd och att det finns rödlistade arter i området.
- Trafikutredningen belyser inte hur det är tänkt att en liten rundkörning skall kunna hantera att lämna och hämta barn och elever till skolan.
- Vi har heller inte fått information utskickat som sakägare, enskilda bostadsrättshavare i 102 st lägenheter, vilket inte följer kommunens regler angående samråd.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan genomföras utan att områdets övergripande stadsstruktur eller värden äventyras. Gestaltningen har prövats i relation till omgivande bebyggelse och anses vara möjlig att inordna i området. Inga skydd finns idag för byggnaderna inom planområdet, se bilaga om kulturmiljö (bilaga 11) och planhandlingen.

Trädinventeringen och naturvärdesbedömningen anses vara utförda i den omfattning som krävs för detaljplaneskedet, och eventuella frågor om biotopskydd hanteras i separat prövning enligt miljöbalken. Trafikutredningen visar att angöring och hämta-lämna-situationer kan lösas inom ramen för planens utformning.

Tack för synpunkten avseende utskicket. För att säkerställa att samtliga berörda tar del av informationen kommer följebrevet inför granskningen att skickas till samtliga bostadsrättshavare och hyresrättshavare inom sakägarkretsen.

§2 Skuggning, dagsljus och påverkan på boendemiljö

Det planerade punkthuset på 13 våningar och lamellhus på 5-6 våningar försämrar väsentligt tillgången till dagsljus på vår fastighet och innergård. Forskning och myndighetsrapporter visar att dagsljus är avgörande för hälsa, välbefinnande och trivsel. Brist på dagsljus leder till ökad stress, sämre koncentration och påverka den psykiska hälsan negativt. Folkhälsomyndigheten och Boverket betonar att bebyggelsens utformning är den viktigaste faktorn för dagsljusexponering, och att hög exploatering och höga hus ofta leder till kraftigt minskad dagsljusnivå i befintliga bostäder och på gårdar.

Boverkets byggregler kräver att bostäder och gårdar ska ha tillgång till direkt solljus, och som praxis bedöms minst fem timmars sol vid vår- och höstdagjämning som god standard. Höga byggnader, särskilt punkthus på 13 våningar, kan kasta långa och djupa skuggor över närliggande gårdar och bostäder, särskilt under vår och höst när solen står lågt.

Detta innebära att vår gård och våra lägenheter får betydligt sämre ljusinsläpp och minskad möjlighet till utevistelse.

Skuggning påverkar även bostadspriserna. Flera studier och branschrapporter visar att köpare värderar ljusa bostäder och soliga gårdar mycket högt, medan mörka eller skuggade lägenheter är svårare att sälja och ofta får lägre slutpris. De negativa miljöfaktorer som skuggning, buller och försämrade utsikt som förslaget innebär sänker marknadsvärdet på bostäder och göra området mindre attraktivt för nya boende.

Mot denna bakgrund anser vi att kommunen måste redovisa en detaljerad skuggstudie för den planerade bebyggelsen, med särskilt fokus på effekterna för vår fastighet och gård under årets olika delar. Vi vill även att kommunen analyserar och redovisar konsekvenserna för boendemiljö och fastighetsvärde innan beslut fattas om byggnationens omfattning och placering.

- ❖ **Kommentar:** *Höjden på punkthuset har reviderats efter samrådet och sänkts från 13 till 10 våningar för att bättre anpassas till stadsbild och närmiljö. Uppdaterade sol- och skuggstudier visar att påverkan på omgivande fastigheter är begränsad och bedöms som acceptabel i en tät stadsmiljö. Placeringen av den tekniska anläggningen kommer att ses över i den fortsatta projekteringen.*

§3 Luftkvalitet, trafikökning och barns hälsa vid skolor

Sundsvall är särskilt sårbart för luftföroreningar på grund av stadens läge mellan två berg, vilket ofta leder till att föroreningar "stannar kvar" i dalgången och ger sämre luftcirkulation. Kommunen har under lång tid haft problem med höga halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂), framför allt i centrala delar. Mätningar visar återkommande överskridanden av miljökvalitetsnormerna, och även halter under gränsvärdena kan påverka hälsan negativt – särskilt för barn, äldre och personer med hjärt- eller lungsjukdomar. Partiklarna kommer främst från vägtrafik, särskilt från dubbdäck och dieslbilar, och riskerna ökar vintertid då inversioner (kalla luftskikt) gör att föroreningarna samlas nära marken.

Forskning visar att ökad trafik i närheten av skolor leder till både försämrade luftkvalitet och ökad olycksrisk. Trafiksäkerheten har försämrats på skolornas avlämningsplatser på grund av överbelastning, olagliga parkeringar och högre hastigheter. Nationella undersökningar visar att över hälften av bilisterna kör för fort nära skolor, vilket ökar risken för olyckor och gör skolvägen otrygg för barnen. Forskning och myndighetsrapporter är tydliga: ökad biltrafik vid skolor leder till sämre trafiksäkerhet, minskad fysisk aktivitet bland barn, och sämre hälsa och koncentration i klassrummet.

Att bygga ut och förtäta i ett område där skolor redan är omgivna av trafik riskerar alltså att förvärra både luftkvalitet och trafiksäkerhet. Särskilt i Sundsvall, där topografin redan gör att föroreningar stannar kvar längre än i andra städer, är det extra viktigt att undvika ytterligare trafikökning nära skolor och bostäder.

Begäran: Vi vill att kommunen inför granskning redovisar en fullständig trafik- och luftkvalitetsanalys för området, med särskilt fokus på skolvägar och barns exponering för luftföroreningar, samt presenterar åtgärder för att minska trafik och förbättra säkerheten kring skolorna då det redan idag är stora problem runt skolorna i området.

- ❖ **Kommentar:** Riktlinje 16 i Översiktsplanen innebär att Stadsbyggnadskontoret ska arbeta aktivt för att uppfylla miljömålet Frisk luft, bland annat genom åtgärdsprogrammet Åtgärdsprogram för förbättrad luftkvalitet 2020–2026, där exempelvis utbyggnad av gång- och cykelvägar samt dammbindningsåtgärder ingår.

Genomförda trafikanalyser visar att den tillkommande bebyggelsen inte medför en sådan trafikökning att luftkvaliteten eller trafiksäkerheten vid skolorna försämras väsentligt. Planområdet ligger dessutom i ett centrurnära läge där förtätning enligt ÖP 2040 bedöms ge ökade möjligheter för resor med hållbara trafikslag, vilket på sikt bidrar till minskade utsläpp.

Frågor kopplade till luftkvalitet, skolvägar och säkerhet hanteras vidare i kommande projektering, där specifika åtgärder kan vidtas vid behov. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att ytterligare luft- och trafikanalyser inte krävs för detaljplaneskedet.

§4 Naturvärden, närrecreation och skyddade områden

Planerad bebyggelse ger en önskad förtätning av ett bostadsområde vars kvalitet karaktäriseras av luft mellan befintliga byggnader och stora grönytor med bland annat en värdefull rest av mer än hundraåriga tallar som hänger ihop med det ursprungliga tallbeståndet i naturreservatet Norra Berget.

Förtätningen ger mer en karaktär av innerstadskvarter med dess gatunära placering i hörnan Baldersvägen/Kungsvägen och ger ett massivt, avvikande och störande intryck i det naturnära attraktiva bostadsområdet Norrliden som utgör en slags port till själva naturreservatet. På platsen där ett trettonvåningshus planeras, finns dessutom några av de gamla värdefulla tallarna och, om huset byggs, i så fall behöver tas bort. En trädinventering för en allé är inte tillräcklig. Kommunen måste genomföra en fullvärdig naturvärdesinventering (NVI) enligt svensk standard (SS199000) och artinventering innan planen antas.

Planen innebär inte enbart omvandling av parkeringsytor, utan introducerar ett 13-vånings punkthus och ett lamellhus som kraftigt förändrar områdets karaktär. Detta strider mot principen om varsamhet och helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6 §. Ett punkthus på 13 våningar skapar en dominerande siluett som inte kan anses vara ”väl avvägd” i förhållande till omgivande lågbebyggelse och naturmiljö. Planområdet gränsar till Norra Stadsbergets naturreservat – ett kommunalt reservat med dokumenterade naturvärden och höga friluftsvärden.

- ❖ **Kommentar:** Med anledning av inkomna synpunkter har byggnadsvolymer i granskningsförslaget reviderats: punkthuset har sänkts jämfört med i samrådsförslaget och lamellhuset har reducerats med en våning. Dessa förändringar anses minska påverkan på områdets siluett och ge en bättre anpassning till omgivande bebyggelse och terräng.

Planområdet ligger i anslutning till Norra Stadsbergets naturreservat, och hänsyn till natur- och friluftsvärden har varit vägledande i arbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den reviderade bebyggelsestrukturen kan inordnas i områdets stadsbyggnadskaraktär. Då planområdet inte ligger inom naturreservatet anses granskningsförslaget ha en mycket begränsad påverkan på naturreservatet och dess upplevelsevärden.

Skötselplanen och reservatsbeslutet anger bevarandesyften och föreskrifter som ska säkerställa biologisk mångfald och upplevelsevärden. Kommunfullmäktige beslutade om reservatsbildning (gällande från 1 januari 2015) med en antagen skötselplan; Länsstyrelsen beskriver området som ett av Sundsvalls mest besökta stadsnära naturområden.

- ❖ **Kommentar:** *Planområdet ligger utanför det aktuella naturreservatet och omfattas därmed inte av reservatets föreskrifter eller skötselplan. Detaljplanen innebär inga förändringar av reservatets avgränsning, syften eller gällande regler.*

I planarbetet har dock det angränsande naturreservatet beaktats som en omgivningsförutsättning. Planhandlingarna har därför kompletterats med en fördjupad beskrivning av reservatets värden samt hur planområdet förhåller sig till dessa, i enlighet med plan- och bygglagens krav på hänsyn till allmänna intressen.

Skötselplanen för naturreservatet finns att hitta på Sundsvalls kommuns hemsida.

I den pågående planprocessen har kommunen tagit fram en ”Undersökning av betydande miljöpåverkan” (screening enligt MB 6 kap.). Den anger bl.a. att en allé (biotopskydd) berörs, och att man inte identifierat rödlistade arter i direkt anslutning i denna undersökning. Vi menar att detta underlag bör kompletteras med en fullständig naturvärdesinventering under rätt säsong (fåglar, insekter, växter) eftersom reservatets spridningskorridorer och kantzoner kan påverkas av höga byggnadsvolymer, extra ljuspåverkan nattetid, samt ökat besöksstryck.

Rättslig utgångspunkt: Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. kräver att allmänna intressen och en god långsiktigt hållbar livsmiljö beaktas i planeringen.

Närheten till ett skyddat område (MB 7 kap.) innebär att kommunen i planbeskrivningen bör redovisa hur naturvärden och friluftsliv inte försämras. Det finns ingen nationell ”generell buffert” i meter kring naturreservat, men prövningen ska visa att värdena inte skadas – och föreskrifterna i reservatsbeslutet och skötselplanen är centrala underlag. Naturvårdsverkets vägledningar om skyddad natur, grönplanering och tätortsnära natur understryker att planering i anslutning till skyddade områden bör hantera slitage, buller/ljus, barriäreffekter och försämrade upplevelsekvallitet – inte enbart strikt artjuridik. Fågelliv i närområdet: Föreningen har uppmärksammat förekomst av grönfink, björktrast, gulsparr och gråkråka. Grönfink är numera rödlistad som Starkt hotad (EN) i Sverige efter kraftiga bakslag (bl.a. trikomonas). Det motiverar särskild försiktighet i stadsnära gröna kantzoner.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. I undersökningen har bland annat den allé som omfattas av generellt biotopskydd identifierats och bedömts. Genomgång av tillgängligt artunderlag, inklusive Artportalen och kommunens egna inventeringar,*

visar att det inte finns kända förekomster av rödlistade arter inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Med hänsyn till planområdets läge, karaktär, planens omfattning samt avståndet till Norra Stadsbergets naturreservat bedömer kommunen att påverkan på spridningssamband och kantzoner inte blir sådan att en fullständig naturvärdesinventering enligt SIS-standard krävs i detta skede.

Planförslaget har dessutom reviderats genom sänkta byggnadshöjder, vilket bedöms minska potentiell påverkan i form av ljus, skuggning och ökat nyttjande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att underlaget är tillräckligt för planens förutsättningar.

Begäran: att kommunen inför granskning redovisar

- 1) Fullvärdig naturvärdesinventering (NVI enligt svensk standard 199000) med fokus på kantzoner mot reservatet och häckande/stationära fåglar.
- 2) Slitage- och störningsanalys (dagvatten, ljus, buller, besöksstryck).
- 3) Gröna kompensationsåtgärder och ekologisk förstärkning (trädplantering, fågelvänliga buskstråk, insektsgynnande växtval) i linje med Boverket/Naturvårdsverkets grönplaneringsvägledning.

❖ **Kommentar:** Se ovan svar för 1), 2) och 3).

§5 Rättsliga ramar för byggnation nära naturreservat

Det finns ingen ”enhetsregel” om byggförbud i en viss radie från naturreservat, men Plan- och bygglagen (PBL, 2 kap. allmänna intressen) och Miljöbalken (MB, 3 och 7 kap.) fordrar att mark- och vattenanvändning hushålls med och att skyddade naturvärden inte försämras. I praktiken hanteras detta genom lokal avvägning i detaljplan: volymer, höjder, skala, buller, ljus, siktlinjer, entré-/stigsystem, gröna sambandsytor och dagvattenlösningar – ofta förstärkt av grönplaner och grön infrastruktur.

Planen saknar fullständig utredning av biotopskydd och rödlistade arter, trots att området gränsar till Norra Stadsbergets naturreservat. Naturvårdsverkets vägledning betonar särskilt tätortsnära natur som resurs för folkhälsa, biologisk mångfald och klimatanpassning – där planering bör undvika att ”äta upp” kantzoner och upplevelsevärden. Slutsatsen i vår kontext blir att en försiktighetsprincip är rimlig: anpassa höjd/placering och säkra gröna samband mot reservatet.

❖ **Kommentar:** Se ovan svar. Utifrån stadsbyggnadskontorets underlag och de utredningar som är gjorda har inga biotopskyddade miljöer (utöver allen) eller rödlistade arter identifierats inom planområdet. Frågor om gröna samband och anpassning av markarbeten hanteras i den fortsatta projekteringen.

§6 Lokal befolkningsbild – Haga och Sundsvall

Kommunens egna underlag och den senaste befolkningsprognosen 2023–2042 visar mycket svag total tillväxt (+283 personer på 20 år; cirka +14 personer per år). En ihållande negativt födelsenetto balanseras av ett litet positivt flyttnetto och medelåldern stiger. Det är svårt att ur detta motivera en mycket stor ökning

av bostadsvolymer i ett redan tätt område, särskilt om priset är förlust av dagsljus, tystnad och grön närrecreation. För Haga som delområde saknas en uppdaterad offentlig siffra på senaste året på kommunwebben, men tidigare kommunala områdesfakta anger Haga-området (inklusive Norrliden) till drygt 5 300 invånare (2016). Kommunen hänvisar idag till Sundsvalls statistikdatabas för delområdesdata (DeSO/områdesfakta). Vi föreslår att kommunen i planbeskrivningen redovisar aktuella DeSOTrender för Haga (folkmängd, ålder, hushållstyper, in-/utflytt) innan man motiverar stor höjd/volym – i synnerhet då planbeskrivningen i sin FAQ främst lutar sig mot översiktsplanens generella förtättningsmål och ambitionen att ”Sundsvall vill växa”.

- ❖ **Kommentar:** *Detaljplaner prövar inte frågor om regional arbetsmarknadsutveckling eller sysselsättning. Planförslaget bedöms dock bidra till attraktionskraft och stadsutveckling, vilket är viktiga förutsättningar för både inflyttning och näringslivsutveckling. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att planförslaget är lämpligt oberoende av befolkningstillväxten då det stämmer väl överens med Mål och Resursplan 2025-2026 (med plan för 2027-2029) och ÖP2040.*

§7 Synpunkter på förtätning och alternativa utvecklingsstrategier

Vi vill särskilt framhålla de risker och negativa konsekvenser som kan uppstå vid en alltför omfattande förtätning av redan etablerade bostadsområden. Förtätning kan leda till förlust av grönytor och ekosystemtjänster, vilket i sin tur försämrar områdets klimatanpassning, ökar risken för översvämningar och värmeöar samt försämrar dagvattenhanteringen om inte tillräckliga kompensationsåtgärder vidtas. Vidare kan hög exploatering och ökad bebyggelsestäthet medföra försämrad boendemiljö genom minskat dagsljus, ökat buller och minskad tillgång till privata och halvprivata gårdsmiljöer.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att förtätning behöver ske med omsorg och att grönytor och ekosystemtjänster är viktiga för både klimat- och boendemiljö. I detta fall består den mark som till största del redan tas i anspråk huvudsakligen av redan hårdgjorda ytor, vilket innebär att begränsad vegetation anses påverkas. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon betydande förlust av grönytor.*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella förtätningen kan genomföras utan att boendemiljön försämras och att planen stödjer en hållbar utveckling i enlighet med Stadsbyggnadskontorets övergripande styrdokument (Mål och resursplan 2025-2026 (med plan för 2027-2029) och ÖP2040).

Vi vill även uppmärksamma att ökad trafikbelastning i samband med förtätning kan leda till försämrad trafiksäkerhet, särskilt för barn och unga på väg till och från skolor, samt ökad exponering för luftföroreningar. Därtill riskerar förtätning att påverka upplevelsevärden och tillgång till närrecreation negativt, även utanför formella gränser för skyddade områden. Mot bakgrund av ovanstående anser vi att kommunen bör utreda och redovisa alternativa utvecklingsstrategier för området. Exempel på sådana strategier kan vara småskalig komplettering, omvandling av redan hårdgjorda ytor samt bevarande och förstärkning av grönstruktur och rekreativa värden. Dessa åtgärder kan bidra till att bibehålla en god boendemiljö, säkerställa ekosystemtjänster och

bättre anpassa utbyggnadstakten till den faktiska befolkningsutvecklingen i Sundsvall.

- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget innebär dock främst utveckling av redan hårdgjorda ytor, vilket begränsar påverkan på grönytor och rekreativa värden. Trafikfrågorna har analyserats och bedöms kunna hanteras genom åtgärder i den fortsatta projekteringen, särskilt med fokus på barns skolvägar.*

Se ovan svar avseende befolkningsutvecklingen. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen är en lämplig komplettering i ett centrumnära läge och att alternativa utvecklingsstrategier därför inte behöver utredas vidare inom ramen för detaljplanen.

§8 Alternativa planprinciper

Vi föreslår att kommunen utreder och presenterar alternativa planprinciper för området, såsom:

- Lägre hushöjder (max 2-4 våningar) som ansluter till byggnadsvolymer i området.
- Större avstånd mellan ny bebyggelse och naturreservatets gräns för att skydda kantzoner och upplevelsevärden.
- Prioritering av småskalig komplettering och omvandling av redan hårdgjorda ytor (t.ex. befintliga parkeringsytor) i stället för att ta i anspråk grönytor.
- Grön kompensation genom trädplantering, buskage och dagvattenlösningar som gynnar biologisk mångfald.
- Bevarande av solkorridorer och fria siktlinjer mot reservatet från befintliga bostäder.

- ❖ **Kommentar:** *Se ovan svar för svar på dessa synpunkter.*

§9 Brister i detaljplanen

Vi uppmanar kommunen att vid framtagande av nytt förslag:

- Redovisa skuggstudier och bullerberäkningar för den planerade bebyggelsen och hur det påverkar närliggande fastigheter.
- Utredda och redovisa effekterna på trafik, skolvägar och närmiljö.
- Utredda buller för närliggande fastigheter.
- Säkerställa att naturvärden och skyddsvärda arter inte påverkas negativt. En ny genomarbetad utredning som redovisar en fullvärdig naturvärdesbedömning (inklusive artinventering).
- Motivera behovet av denna omfattande nybyggnation utifrån den faktiska befolkningsutvecklingen utifrån DeSo statistik för Haga.
- Utredda alternativa planprinciper med lägre hushöjder och större avstånd till naturreservatet.
- Om nytt förslag tas fram måste det presenteras i god tid och skickas ut till samtliga sakägare. En tydlig genomgång behöver göras vid presentationen.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har tagit del av de synpunkter som framförs. De efterfrågade analyserna, skuggstudier, bullerberäkningar, trafik- och skolvägsanalys samt bedömning av naturvärden, har redan tagits fram inom ramen för planprocessen och ligger till grund för förslaget se planhandling. Byggnadsvolymer har sänkts.*

Se ovan svar avseende befolkningsutvecklingen och behovet av bostäder i centrumnära läge. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är en lämplig komplettering av en redan i huvudsak hårdgjord yta och att ytterligare alternativa planprinciper inte behöver utredas.

Planen kommer att skickas ut till berörda sakägare under granskningen, precis som i samrådet, i enlighet med gällande lagstiftning.

§10 Avslutning

Mot bakgrund av ovanstående anser vi att detaljplanen för Norrbacka 12 i sin nuvarande form är otillräcklig och skall förkastas. Vi uppmanar kommunen att ta hänsyn till de boendes synpunkter och att säkerställa att planeringen sker med respekt för befintlig miljö, hälsa och trygghet.

Privatperson 6

Här kommer våra tankar och funderingar samt invändningar angående planförändring för Norrbacka 12. Efter att ha läst igenom bilagorna på sundsvallvaxer.se, kommer här några kommentarer.

SCB statistik om tillväxt

Befolkningsmängden förväntas de 10 närmaste åren öka i långsam takt. År 2034 beräknas folkmängden ha ökat med knappt 200 000 i hela Sverige. SCB spår samtidigt att Sundsvalls befolkning kommer att minska de kommande 25 åren. För att få folk att flytta hit behövs tillväxt av arbetstillfällen. Både stora och små. Att göra Sundsvall attraktivt för företag är ett måste för att kunna ta fighten mot andra kommuner. Det finns en vision om ökning på 10 000 personer i Sundsvalls kommun. Hur ska detta gå till om det inte finns några arbetstillfällen? Skulle vi i kommunen öka 10 000 personer som planen är, så innebär det att Sundsvall tar 5% av Sveriges totala tillväxt, vilket känns överkligt när Sundsvall dessutom minskat i befolkning de senaste 25 åren.

- ❖ **Kommentar:** *Detaljplaner prövar inte frågor om regional arbetsmarknadsutveckling eller sysselsättning. Planförslaget bedöms dock bidra till attraktionskraft och stadsutveckling, vilket är viktiga förutsättningar för både inflyttning och näringslivsutveckling. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att planförslaget är lämpligt oberoende av befolkningstillväxten då det stämmer väl överens med Mål och resursplan 2025-2026 (med plan för 2027-2029) och ÖP2040.*

Anmärkningar, kommentarer och invändningar

1. Angående Bilaga 1 Trädinventering:

Varför är inte de ståtliga tallarna i anslutning till höghuset beaktade i denna?

- ❖ **Kommentar:** *Trädinventeringen i bilaga 1 har avgränsats till att omfatta allén längs Baldersvägen, eftersom denna berörs direkt av planförslaget och omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Inventeringens syfte har varit att bedöma alléns naturvärden som underlag för dispensprövning och eventuella kompensationsåtgärder.*

De tallar som finns i anslutning till den planerade bebyggelsen omfattas inte av biotopskydd och ligger inom kvartersmark. För att möjliggöra planens genomförande kan vissa av dessa träd behöva tas ned. Detta har vägts mot det allmänna intresset av bostadsförsörjning i ett centralt och kollektivtrafknära läge. Förlusten av enskilda träd bedöms kunna hanteras genom att området även fortsättningsvis har tillgång till

grönska inom och i direkt anslutning till planområdet, samt genom nyplantering och förstärkning av grönstruktur i samband med genomförandet.

2. Angående Bilaga 11 Kulturmiljöer i Haga:

Hade önskat en undersökning av kulturmiljöerna på Kristinavägen och Gustav Adolfsvägen. Dessa tillhör Norrmalm och inte rent tekniskt Haga och finns därför inte med i bilagan. Längs Kristinavägen och Gustav Adolfsvägen finns tidstypiska villor från bl.a. 50-talet. Till exempel är villan vi bor i en väldigt unik och välgjord villa från slutet av 50-talet ritad av Anders Berg, en mycket välkänd och välrenommerad arkitekt från denna tid. Det är viktigt att även dessa byggnader/fastigheter inte tar skada av framtida exploatering.

- ❖ **Kommentar:** *Dessa villor ingår inte i planområdet. Planförslaget har prövats utifrån påverkan på omgivande bebyggelse, och byggnadsvolymer har sänkts i granskningsförslaget för att minska visuell och stadsbildsmässig påverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya bebyggelsen, även i sin reviderade form, inte innebär risk för påverkan på de närliggande fastigheternas kulturhistoriska värden.*

3. Angående Bilaga 6 PM Trafikalstring Norrbacka 12:

Mätning av trafik genomfördes under maj 2025. Efter mätningen har ytterligare en skola etablerats längs Baldersvägen. Gemensamt för Prolympia, Skvadern, Mimer och Kristna Skolan Oasen är att de samtliga har elever som pendlar. Uppagningsområdet för skolorna är stort och en del eleverna bor i andra kommuner. Många är bilburna. Främst morgnarna på Baldersvägen är hårt belastade och det uppstår en hel del köer. Till råga på allt stannar hemtjänsten, ofta med fler bilar, längs Baldersvägen med varningsblinkers vilket också bidrar till en väldigt osäker trafikmiljö.

- ❖ **Kommentar:** *Trafikutredningen har reviderats för att även ta hänsyn till den nya skolan se bilaga 6. Parkerings- och mobilitetsfrågor har bedömts utifrån kommunens antagna mobilitetsnorm, som syftar till att balansera behovet av parkering med åtgärder för hållbara resor, i kollektivtrafknära lägen.*

Frågor som rör tillfälliga stopp längs gatan, exempelvis i samband med hemtjänst, är drift- och tillsynsfrågor och hanteras inte i detaljplan.

4. Angående Bilaga 9 Barnkonsekvensanalys

Här håller vi med angående barnens möjlighet till utblick (påverkar även våra fastigheter men återkommer till detta senare). Med parkeringsgaraget mitt framför skolgården kommer barnen bara att se bilar på en parkering och inte de utblickar de idag har över väg och trottoar där folk kommer och går, som de vinkar glatt till när de känner igen någon. En parkering i lägre nivå är att föredra. En ytterligare viktigare aspekt gällande barnen, då jag är förälder själv, är att samrådshandlingen ej tar hänsyn till hur barn i 6-års ålder hämtas och lämnas. Föräldern/vårdnadshavare parkerar för att lämna. Barnen är fortfarande så små att de inte "bara" kan lämnas av. Det är också ett krav från skolans sida att barnen ska hämtas inne i skolan eller på skolgården med kontakt mellan personal och den som hämtar. För barnens trygghets skull. På Prolympia är de mycket noga att föräldrar parkerar och följer med in i skolbyggnaden. Här bör ni också ha en lösning på hur denna "hämta/lämna-yta" ska snöröjas.

- ❖ **Kommentar:** *I det reviderade förslaget har byggnadsvolymer sänkts och placeringar justerats för att minska påverkan på skolornas gårdsmiljöer. Den föreslagna parkeringslösningen bedöms inte hindra elevernas möjlighet till god orienterbarhet och kontakt med omgivningen. Någon rätt till bibehållen utsikt finns inte enligt gällande lagstiftning.*

När det gäller hämta- och lämnsituationen visar skissen en särskilt avsatt yta för korttidsparkering längs cirkulationen, vilket möjliggör att föräldrar kan parkera och följa med sina barn in på skolan (se bilaga 13).

5. Angående undersökning av betydande miljöpåverkan

Hämtar här text från bilagan:

Utformningen ska ta särskild hänsyn till platsens karaktär och landskapsbild, där byggnadernas siluetter ska utformas med omsorg för att skapa en väl avvägd helhet.

Här anser vi att höghuset faller offer för argumentet. Ingen av oss som bor här längs vägarna vill ha insyn från ovan av ett höghus med helt oproportionerlig höjd i förhållande till omgivningarna. Stadsbilden från centrumkärnan upp mot Norra Berget och Haga är idag av en särskild karaktär. Vi förstår inte vitsen med att ett höghus ska konkurrera med Norra Bergets Utsiktstorn som landmärke. Landmärket blir helt och hållet kommersiellt. När det gäller höjden på höghuset, är detta förankrat med Försvarmakten, flygtrafik generellt eller med Regionen med hänsyn till de ambulanshelikoptrar som flyger över området idag?

- ❖ **Kommentar:** *Det aktuella området rymmer redan idag flera punkthus med 8 våningar enligt kulturmiljöinventeringen (bilaga 11). Den föreslagna byggnadsvolymen är därmed inte ny i stadsbilden. Med anledning av inkomna synpunkter har höjden på punkthuset sänkts från 13 till 10 våningar för bättre anpassning till omgivningen.*

I detaljplanen finns även planbestämmelser som syftar till att säkerställa en omsorgsfull utformning av bebyggelsen med hänsyn till områdets karaktär och befintliga strukturer. Bland annat regleras att fasader ska utföras i dova och matta kulörer, såsom ljus puts eller rött/gult tegel, för att minska visuell dominans och skapa en välavvägd helhet. Även takens utformning ska, där det är möjligt, anpassas till omgivningen, exempelvis genom sadeltak (se planbestämmelse f₁).

Skuggning och insyn har prövats genom sol- och skugganalyser samt visualiseringar. Viss påverkan på närliggande fastigheter kan uppstå, men bedöms ligga inom vad som är acceptabelt i ett centralt läge och inte innebära en sådan olägenhet att planen kan anses olämplig. Någon rätt till bibehållen utsikt finns inte enligt gällande lagstiftning. Norra Stadsbergets utsiktstorn bedöms fortsatt utgöra det dominerande landmärket.

Angående Samrådsinlagan

Ett punkthus för 13 våningar är för högt i förhållande till stadsbilden och närmiljön. Enligt bilaga kommer höghuset förlägga villor på Kristinavägen i skugga, och insyn i andras hem och trädgårdar blir påtaglig och integritetskränkande. Norrbacka 10 är en utav fastigheterna som drabbas av skuggläggning och insyn. Den tekniska anläggningen på 6x6m i direkt anslutning till privata fastigheter och tomtgränser kommer inte accepteras. Om projektet blir av föreslår vi att den tekniska anläggningen integreras med

nybyggnationen. Rådande praxis gäller, vilket är minst 4,5 meter från tomtgräns enligt Boverket.

Fastigheterna Norrbacka 3 och Norrbacka 2 har båda utblickar mot området för planändring idag. I fastigheten för Norrbacka 3 är matsalen placerad med stora fönster mot området. Utöver den tekniska bygganden som vi inte accepterar, motsätter vi oss en utblick/utsikt mot ett parkeringsgarage, som idag är en utblick mot en väg av liv och rörelse. Detta kommer påverka vår vardag betydligt, då alla måltider intas med utblick över området. Båda fastigheterna Norrbacka 2 och Norrbacka 3 har grind för utpassage mot området och är en del av tillgängligheten för fastigheterna.

Sammanfattningsvis så tycker vi att det finns mycket som talar för att denna förändring inte är tillgodo för eller gynnar eleverna i området, oss närboende och Sundsvall som stad.

Vi välkomnar gärna fler bostäder i området, men vi kräver att de tar hänsyn till miljöerna (kultur, trafik, grönområden och elever) samt oss närboende.

- ❖ **Kommentar:** Se ovan svar. Höjden på punkthuset har reviderats efter samrådet och sänkts från 13 till 10 våningar för att bättre anpassas till stadsbild och närmiljö. Genomförda sol- och skuggstudier visar att påverkan på omgivande fastigheter är begränsad och bedöms acceptabel i en tät stadsmiljö. Placeringen av den tekniska anläggningen kommer att ses över i den fortsatta projekteringen och kan integreras i ny bebyggelse om det bedöms lämpligt.

Gällande utblickar, tillgänglighet och gårdsmiljöer har bebyggelsen och parkeringslösningen justerats för att minska påverkan. Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att nya bostäder ska utvecklas med hänsyn till kulturmiljö, trafik, grönstruktur och närboende, och bedömer att det reviderade förslaget uppfyller dessa krav.

Privatperson 7

Jag vill börja med att betona att vi på Skvaderns gymnasieskola självklart ser positivt på Sundsvalls utveckling och behovet av fler bostäder. Samtidigt vill vi lyfta fram de stopriuvra risker och nackdelar som den aktuella planen innebär för vår skola, våra elever, vår grannskola Prolympia och för staden i stort.

1. Barns och elevers rättigheter

- Planen innebär att våra friytor minskar. Barnkonsekvensanalysen pekar på att det strider mot barnkonventionen om barns rätt till lek, hälsa och trygg skolmiljö.
- Att flytta våra basket- och padelplaner längre bort gör dem mindre tillgängliga och skapar otrygghet. Det finns dessutom inte utrymme i närområdet att flytta dessa planer.
- Basketplanen är byggd med stöd av RF/SISU och Sundsvalls Kommun och är fritt tillgänglig för allmänheten. Den fungerar som isbana på vintern, spolas och sköts av Skvadern. Planen utnyttjas flitigt året om av allmänhet, främst ungdomar och barnfamiljer. Dessutom dagtid av de ca 700 elever som går på Skvadern och Prolympia.

- Padelbanan står även den öppen för allmänheten och erbjuds till en mycket låg kostnad. Den har i sommar utnyttjats de flesta dagar av främst ungdomar.
- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget har tagits fram med utgångspunkt i barnkonsekvensanalysen. Prolympias skolgård utökas och basketplanen har flyttats närmare skolans friytor jämfört med samrådsförslaget för att förbättra tillgänglighet och trygghet. Padelplanen behålls på sin plats i samrådsförslaget, i anslutning till volleybollplanen.*

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att basket- och padelplanerna nyttjas av både skolor och allmänhet. Dessa funktioner har beaktats i planarbetet och kommer att hanteras vidare i den fortsatta projekteringen för att bibehålla tillgänglighet och användbarhet. Stadsbyggnadskontoret anser att justeringarna innebär förbättrade förutsättningar jämfört med tidigare förslag och att friytorna, i kombination med närliggande aktivitetsytor, ger fortsatt goda förutsättningar för lek, hälsa och trygg skolmiljö likt dagens miljö.

2. Skolmiljö och lärande

- Skvadern är en av Sveriges bästa gymnasieskolor. Våra resultat bygger på en trygg och trivsamt studiemiljö.
- Bullerutredningen visar risk för ökade ljudnivåer, och sol- och skuggstudien visar att stora delar av skolans utemiljö hamnar i skugga. Detta försämrar både arbetsmiljö och rekreationsytor.
- ❖ **Kommentar:** *I det reviderade förslaget har byggnadsvolymer sänkts vilket innebär en påverkan på både buller- och ljusförhållanden. Bullerutredningen, som utgått ifrån samrådsförslaget som är högre, visar att riktvärden inte överskrids och att eventuella behov av åtgärder kan hanteras i den fortsatta projekteringen. Sol- och skuggstudien visar viss förändring av ljusförhållanden, vilket är normalt vid förtätning, men påverkan bedöms som acceptabel och hanterbar för skolans utemiljö.*

3. Trafik och säkerhet

- Parkeringsutredningen och hämta-lämna-zonerna skapar en mer belastad trafikmiljö runt skolan. Det ökar riskerna för olyckor och otrygghet för eleverna.
- ❖ **Kommentar:** *Genomförda trafikanalyser (bilaga 6) visar att Baldersvägen kan hantera den ökade trafikmängden utan att framkomlighet eller säkerhet påverkas väsentligt. Vägens funktion som utryckningsväg bedöms inte heller försämrats. Eventuella behov av justeringar hanteras i kommande skeden och projektering.*

Planförslaget innehåller åtgärder som förbättrar gångvägar och hämta-lämna-situationer vid Skvadern (se bilaga 13). Stadsbyggnadskontoret bedömer att trafiksäkerheten inte försämrats genom den föreslagna bebyggelsen.

4. Miljö och stadsbild

- Flera träd försvinner enligt trädinventeringen, vilket minskar grönskan och kvaliteten i utemiljön.
- Ett 13-våningshus i direkt anslutning till en skolmiljö bryter kraftigt mot områdets karaktär och kulturmiljö.

- ❖ **Kommentar:** Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor, och endast ett begränsat antal träd väntas beröras. Förluster kompenseras genom nyplantering och gröna inslag i den fortsatta projekteringen.

Byggnadsvolymerna har reviderats efter samrådet: punkthuset har sänkts från 13 till 10 våningar för bättre anpassning till områdets karaktär och närliggande skolmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den justerade höjden är förenlig med omgivningens befintliga punkthus.

5. Stadens långsiktiga utveckling

- Att försämra villkoren för två skolor med över 700 elever sänder fel signaler om prioriteringar.
- Utbildning är en av de viktigaste faktorerna för Sundsvalls framtida attraktionskraft. Om vi försvagar förutsättningarna för elevernas lärande, skadar det i längden stadens utveckling mer än det gynnar.
- Om behov finns av nya hyreshus i kommunens centrala delar så finns flera betydligt lämpligare platser att bygga på. Att ytterligare bebygga denna fastighet är att våldföra sig på en mycket välplanerad och välbalanserad yta i staden.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om skolornas betydelse och har, med anledning av inkomna synpunkter, gjort flera justeringar i granskningsförslaget för att säkerställa goda förutsättningar för båda verksamheterna. Aktivitetsytorna har placerats närmare skolorna och byggnadsvolymerna har sänkts för att minska påverkan på studiemiljön, se planhandling.

Ytan för de nya byggrätterna utgörs till stor del av redan hårdgjorda ytor, främst befintliga parkeringar. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att förtätningen kan genomföras utan att skolornas funktion försämras i någon avgörande grad. Prövningen av alternativa platser sker på en övergripande nivå genom översiktsplan ÖP2040, där centrumnära lägen som området vid Norrliden och Baldersvägen pekas ut som lämpliga för kompletterande bostadsbebyggelse.

I den samlade bedömningen har frågor om trafik, skolornas verksamhet, stadsbild, buller, trygghet och utemiljö vägts in. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en förtätning på platsen är möjlig utan att områdets funktion eller kvalitet äventyras nämnvärt.

Sammanfattning:

Vi menar att denna byggnation är en dålig utveckling för både skolan och staden. Vi uppmanar kommunen och Diös att ompröva placeringen och i samråd med oss hitta lösningar som stärker Sundsvalls utbildningsmiljöer i stället för att försämra dem.

Privatperson 8

V.g. byggnation i projektet Norrbacken 12, på Baldersvägen. Usel ide' att placera ett - med Sundsvallsmått - väldigt högt hus, 13 våningar, fem våningar högre än höghusen på Norrlidenvägen, i direkt anslutning till två skolor! Plus ett antal lägre byggnader därtill. Skolornas utemiljö blir kraftigt påverkad. Dessutom olämpligt med avsevärt ökad trafik med buller och utsläpp i skolbarnens omedelbara vardagsmiljö.

Det höga huset kommer att försämra utemiljön för de boende på Baldersvägen 19 - 21, vars gård och lekplats lär hamna helt i skuggan en stor del av dagen. Många barnfamiljer och även pensionärer bor i husen.

- ❖ **Kommentar:** *Tack för synpunkterna. Planförslaget har bland annat prövats utifrån stadsbild, miljö, trafiksäkerhet och skolornas funktion, och Stadsbyggnadskontoret gör en annan samlad bedömning än den som framförs ovan.*

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden jämfört med dagens situation, vilket kommunen är medveten om. Med anledning av inkomna synpunkter har höjden på det planerade punkthuset reviderats från 13 till 10 våningar för att bättre anpassas till omgivningen. Kommunen bedömer att den reviderade höjden inte medför en sådan påverkan på närmiljön att planförslaget kan anses olämpligt.

När det gäller trafik bedömer Stadsbyggnadskontoret att den tillkommande trafikmängden är begränsad och inte medför en försämrad trafiksäkerhet i området. Trafikanalyserna visar att både buller- och utsläppsnivåer håller sig inom gällande riktvärden.

Privatperson 9

Jag har lämnat en synpunkt tidigare med vill göra ett tillägg!!

Jag har nu läst utredningar ang Byggnationen Norrbacka 12 och har frågor ang de få Parkeringar som är Projekterade för alla nyinflyttade..... det säger sig självt att det är alldeles för få!!

Biltrafiken kommer att ökas enormt både under byggnation samt efter!! Med tanke på alla barn i förskolor, fritidshem samt grundskolor och gymnasium är det otroligt att Sundsvalls Kommun ens kan godkännas någon ny bebyggelse alls i området!!

Jag undrar ocksåska det inte finnas någon form av yta runt ett höghus för på och av lastning, rekreation etc? Hur ska det gå till utan att man tar yta från gatan utanför (Kungsvägen) och ytan Skvadern.

Jag är också enormt förvånad över den minimala utredning av hur 13 våningar höghus kommer att skugga för närboende. Hur kan man bara påvisa skuggor i mars och september då det är april-augusti som grönområden runt om utnyttjas!!! Skuggor under sommaren är det man vill kunna se!!

GÖR OM OCH GÖR RÄTT!!

Bl a Bostadsrättsföreningen Norrhagen 1 kommer att bli enormt drabbade av detta!

Självklart ska Sundsvall växa!! Men ett stort NEJ till att Sundsvall ska växa just i det området med alla barn och ungdomar runtomkring. Sticker man ut hakan riktigt långt så kan man fråga sig om Sundsvalls Kommun skulle ha godkänt ett bygglov "so far" om det varit kommunala skolor och inte friskolor som det nu gäller.....men så kan och får man inte tänka.....

I detta fallet måste man tänka om!

Barn och Ungdomar som bor och lever i Sundsvall måste få fortsätta att ha en framtidstro att vi vuxna tar beslut som inte förstör och förgör för dem, utan som ger dem rätt förutsättningar att växa upp till medborgare i en stad som dom förhoppningsvis vill stanna kvar i!!

- ❖ **Kommentar:** *Tack för synpunkterna. Parkeringsfrågan har analyserats och löses genom sutterängparkering, korttidsplatser för hämta-lämna och mobilitetsåtgärder. Trafikanalysen visar att den tillkommande bebyggelsen inte innebär en trafikökning som inte anses försämra säkerheten för barn och unga i området.*

Byggnadsvolymer har reviderats och sänkts, och planen innehåller ytor för angöring och service utan att ta mark i anspråk från skolorna. Sol- och skuggstudien följer gängse praxis, och påverkan bedöms vara acceptabel efter de revideringar som gjorts.

Planområdet utgörs till största del av hårdgjorda ytor, och Stadsbyggnadskontoret bedömer att förtätning här är mer lämplig än i områden med större grönytor. Skolornas förutsättningar har varit en central fråga i arbetet, och deras utemiljöer bedöms fortsatt fungera väl i det reviderade planförslaget.

Privatperson 10

Som boende och bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen Norrhagen, Baldersvägen 19-21, Sundsvall, vill jag, privatperson 10, framföra några synpunkter på det planförslag som tagits fram av Sundsvalls kommun.

- Först vill jag kommentera att tiden för att sätta sig in i detta projekt är mycket kort för oss grannar till Norrbacka 12. Jag har räknat ut att detaljplanen med dess relaterade dokument innefattar minst 250 sidor. Även för mig, som är pensionär och med andra vardagliga intressen och åtaganden i livet, har det upplevts som både stressigt och svårt att på tre veckor hinna läsa in så mycket som möjligt av materialet, fundera över planens konsekvenser, diskutera frågan med andra berörda i lugn och ro och försöka formulera tankar och farhågor kring vad ändrad bebyggelse enligt planen kommer att innebära för mig och mina grannar.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att mängden material och tiden för att lämna synpunkter kan upplevas som begränsande. Samrådtiden följer de krav som anges i plan- och bygglagen, och syftar till att ge berörda möjlighet att ta del av handlingarna och lämna synpunkter. Alla inkomna synpunkter, inklusive de som inkommit sent, tas om hand, ha besvarats i redogörelsen och har beaktats i det fortsatta planarbetet.*

- Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadsbebyggelse på fastigheten. Det anges att planen ska främja en hållbar markanvändning genom att omvandla delar av de befintliga parkeringsytorna till bostäder och att utformningen ska ta särskild hänsyn till platsens karaktär och landskapsbild, där byggnadernas siluetter ska utformas med omsorg för att skapa en väl avvägd helhet.

Jag anser att den vackra avsikten speglas dåligt i det förslag som tagits fram. En stor del av nybyggnationen sker även på ytor utanför parkeringsytorna. Jag

kan inte heller, med bästa vilja, se att särskild hänsyn tagits till vare sig platsens karaktär eller landskapsbild. Förtätningen av byggnader på tomtmarken blir så stor, så man kan undra om det någonstans finns med i planen att hela, eller delar av, de byggnader som hyser Skvaderns gymnasieskola, Prolympia och Rentokil kommer att rivas, när avtalen med dessa går ut inom ett antal år.

- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget har tagits fram utifrån ambitionen att möjliggöra bostäder på ett centrurnära läge samtidigt som hänsyn tas till platsens karaktär. Byggnadsvolymerna har i granskningsförslaget sänkts och placeringarna av bollplanerna har justerats för att bättre anpassas till landskapsbilden och minska upplevelsen av förtätning.*

Den mark som tas i anspråk utgörs till största del av parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor, och detaljplanen innebär inte någon avsikt eller förutsättning att befintliga skol- eller verksamhetsbyggnader ska rivas. Dessa byggnader kan vara kvar och deras verksamheter har varit en viktig utgångspunkt vid framtagandet av planförslaget samt revideringen.

De gamla tallar som finns i närheten av nybyggnationerna har inte inventerats. Tallar har en mycket lång livstid - gamla tallar är numer en värdefull bristvara och de skapar en viktig livsmiljö för många typer av arter/organismer. I den mån de inte behöver fällas för att ge plats för höghuset, riskerar de stor negativ påverkan på gata och schaktning, rörläggning, dränering, med flera åtgärder, som tillkommer vid aktuellt byggprojekt. När det gäller byggnadernas siluetter, så kan jag tyvärr inte heller se att dessa stämmer överens med den omsorg som önskas i planen. Det fotomontage som tagits fram för hörnan Baldersvägen/Kungsvägen (figur 2), visar en kompakt gatunära byggnad som rimmar dåligt med de omkringliggande byggnaderna, vilka omges av grönytor. Bildens hus ger mer karaktär av att ligga i en tätbebyggd innerstad. Ett trettonvåningshus, här uppe på höjden, kan inte heller anses vara utformad i en väl avvägd helhet. Det möjligen positiva i att siluetten kan synas från vissa håll av passerande eller boende nere i Sundsvalls centrum, kan, som jag uppfattar det, inte uppvägas av de nackdelar vi grannar dagligen får utstå, år ut och år in, med en hög klossig byggnad nära inpå husknuten, där vi förut haft himmel och trädkronor. Höghuset kan ju ses som modernt och framstegsvänligt och syns på långa avstånd, men egentligen handlar det väl mest om att få in så stora intäkter som möjligt på så liten yta som möjligt, oavsett vad det får för konsekvenser för den nära omgivningen. Det fotomontage, tagna från hörnorna Norrlidsgatan/Baldersvägen och Kristinavägen/Kungsvägen, ger i mitt tycke en försåtlig vy av byggnaden. Hur ofta står någon just på dessa ställen och tittar på trettonvåningshuset, vilket på bilderna därifrån i stort sett är skymd av de tallar och andra träd som kanske inte kommer att kunna bevaras efter att huset byggts?

- ❖ **Kommentar:** *De tallar som finns i närheten av den planerade bebyggelsen omfattas inte av generell biotopskydd och har därför inte ingått i trädinventeringen, som avgränsats till den allé längs Baldersvägen som direkt berörs av planförslaget. För att möjliggöra planens genomförande kan vissa tallar behöva tas ned, vilket har vägts mot det allmänna intresset av bostadsförsörjning i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.*

När det gäller bebyggelsens volymer och siluett har planförslaget utformats med hänsyn till platsens topografi och i enlighet med gällande översiktsplan. Höjder och placering har prövats genom visualiseringar och studier av påverkan på omgivningen. I granskningsförslaget har volymerna sänkts.

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring jämfört med dagens situation och att detta kan upplevas negativt av närboende. Detaljplanen grundar sig dock på en samlad avvägning mellan enskilda intressen och det allmänna intresset av bostadsutveckling i ett centralt läge. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är lämpligt att genomföra.

- Angående skuggstudierna, så redovisas inte att gårdssidan på Norrhagens tomt redan har mycket skugga av annat än våra egna bostadshus. Vi har bl. a. ett antal flerhundraåriga tallar, som genom expertutlåtande av Hans Asplund på Sundsvalls kommun bedömts vara unikt värdefulla och skyddsvärda. Att de också ansluter till tallbeståndet på Norra bergets naturreservat ses som en extra kvalitet. Många av oss känner stolthet över vårt fina tallbestånd, men skuggan som tallarna ger, kan upplevas ur både positiv och negativ synvinkel. Styrelsen har ordnat ett antal permanenta uteplatser på ställen som har relativt bra solbelysning under delar av dagen. Om de tilltänkta byggnaderna kommer på plats, kommer de tyvärr att täppa till flera av de solkorridorer som föreningen lyckats ordna, utan att behöva avlägsna fler av de skyddsvärda tallar än de som redan gjorts. Vore därför tacksam om även konsekvenser för Norrhagens speciella natur- och kulturvärden, med sin exklusiva vegetation tas i beaktande, i samband med planändringen av grannfastigheten Norrhagen 12.

- ❖ **Kommentar:** *I det reviderade förslaget har byggnadsvolymer sänkts för att minska påverkan på både buller- och ljusförhållanden. Bullerutredningen visar att riktvärden inte överskrids och att eventuella behov av åtgärder kan hanteras i den fortsatta projekteringen. Sol- och skuggstudien visar viss förändring av ljusförhållanden, vilket kan anses vara normalt vid förtätning, men påverkan bedöms som acceptabel och hanterbar för skolans utemiljö se uppdaterad skuggstudie, bilaga 10.*

Privatperson 11

Tycker det är otroligt hur man ens kan fundera på att bygga ett höghus kloss i kloss med en gymnasieskola och tro att man kan attrahera hyresgäster att flytta till en "skolgård", hur tänker man angående parkeringar för alla som vistas kring skolan, elever personal boende, de skisser som visas uppfyller inte på något vis så många som egentligen behövs, hur tänker man kring byggnationen när allt ska sättas i gång från markarbeten från grunden och vidare med buller byggkran lastbilar mm med mm för personal som ska undervisa i detta kaos, för elever som ska försöka få till sig kunskapen, att Sundsvalls kommun ens kan tänka att ge ett bygglov till något dylikt är helt ofattbart man måste verkligen tänka om i denna fråga.

- ❖ **Kommentar:** *Efter samrådet har byggnadsvolymer sänkts och utformningen anpassats för att minska påverkan på skolmiljön. Parkeringsfrågan har analyserats och löses genom en kombination av sutterängparkering, korttidsplatser för hämta-lämna och mobilitetsåtgärder.*

Byggskedets påverkan hanteras i senare skede, under projekteringen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förtätningen i sin reviderade form kan genomföras utan att skolans funktion äventyras.

Privatperson 12

- Bullernivån när bygget är klart. Förslag om ljudisolering. Förslag om ljudisolerade väggar på nybygget. Hur blir det för oss som bor på Baldersvägen och Kungsvägen (vi har inga!!! Ljudisolerade väggar)
 - Ev garage under jord- sprängning – hur påverkar vibrationerna vår gamla hus som är byggda på slutet av 50-talet.
 - Områden som helhet – naturreservat – unik fauna. Påverkan av ytterligare trafikbelastning??
 - Miljön för elever och lärare på Skvadern och Prolympia- hur ska de få arbeta
 - Vattenflöden- Grundvatten och borttagning av träd- hur påverkar det miljön på sikt?
- ❖ **Kommentar:** Genomförd bullerutredning visar att riktvärdena kan uppfyllas efter färdigställande. Eventuella krav för den nya bebyggelsen hanteras i bygglovsskedet. Sprängning och vibrationer prövas inte i detaljplanen utan regleras i byggskedet för att undvika skador på omgivande byggnader.

Planområdet bedöms inte påverka Natura 2000-områden eller naturreservat, och den ökade trafikmängden väntas inte ge betydande miljöpåverkan, se bilaga 14. Skolornas arbetsmiljö har beaktats och bedöms även fortsättningsvis att ha tillräckliga och funktionella ytor för undervisning och raster. Dagvatten- och markfrågor hanteras i dagvattenutredningen och i den tekniska projekteringen. Förändringar i trädstrukturen anses inte påverka vattenbalansen eller planens genomförbarhet.

Privatperson 13

- Ökad trafik på Baldersvägen del för fler boende dels för att det kommit en till skola – Kristna skolan Oasen
 - Baldersvägen från Ludvigsbergsvägen – branta backen upp till Gustav Adolfsvägen är alldeles för smal. Tål ej ökad trafik
 - Baldersvägen är dessutom en ambulansväg
 - Ingen ökad säkerhet för Skvaderns elever
- ❖ **Kommentar:** Trafikutredningen har uppdaterats med flöden från den nya skolan, se bilaga 6. Genomförda trafikanalyser visar att Baldersvägen, även med tillkommande bebyggelse och verksamheter, kan hantera den ökade trafikmängden utan att framkomlighet eller säkerhet försämras. Vägens funktion som ambulansväg bedöms inte påverkas.

Planförslaget innehåller åtgärder för att förbättra gångvägar och hämta-lämna-situationen vid skolorna, vilket bedöms öka säkerheten för Skvaderns elever. Eventuella behov av ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder hanteras i kommande skeden.

Privatperson 14

Padelbanan och Basket- skridskobanan används varje dag av både gymnasieskolan och grundskolan. De utgör en viktig del av undervisningen på skolorna. Båda kommer inte att kunna flyttas till annan plats på fastigheten och det innebär stora försämringar. På ovansidan av gymnasiet finns en

volleybollplan men intill den finns fjärrvärme i marken och det är svårt att spola is och skotta vintertid.

Det kommer bli för lite parkeringar för att klara efterfrågan från boende, skolpersonal, elever, kontorsfolk, vårdnadshavare och besökare.

- ❖ **Kommentar:** *Padelplanen ligger kvar på samma plats som i samrådsförslaget, intill volleybollplanen. Basketplanen har flyttats men placerats närmare Prolympias gård än tidigare för att fortsatt kunna användas av båda skolorna på ett lättare sätt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att aktivitetsytorna även framöver kan fungera för undervisning och fritidsbruk. Frågor om vinterbruk hanteras i den fortsatta projekteringen.*

Gällande parkering har behovet analyserats utifrån Sundsvalls mobilitetsnorm. Parkeringslösningen består av sutterängparkering, korttidsplatser för hämta-lämna samt mobilitetsåtgärder för boende, vilket bedöms täcka efterfrågan för skolor, boende och besökare (se bilaga 13).

Privatperson 15

En ombyggnation på Norrbacka 12 med stor sannolikhet försämra för många i Sundsvall. Det kommer påverka både en av Sveriges bästa skola och prolympias på ett negativt sätt. Byggnationen får förmodligen sänka värdet på fastigheter i närheten.

Vem tror ni kommer vilja bo på en skolgård? Möjligheten för Spontan idrott, basket, padel och skridsko kommer försvinna. Att placera detta bakom skolam kommer inta att gå. Där ligger fler borrhål för värme och dessa används för att kyla GDM servrar.

Uppsamlingsplatsen för brand och pågående dödligt våld försvinner vilket givetvis är mycket problematiskt. Det kommer behövas fler bussar på linje 84 när parkeringar försvinner.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har beaktat de synpunkter som framförts. Både Skvadern och Prolympia bedöms även efter exploateringen få fungerande utemiljöer och aktivitetsytor, även om vissa ytor behöver omdisponeras. Tekniska frågor som borrhål hanteras i kommande projektering.*

Bostadsvärden prövas inte i detaljplaner; bedömningen utgår från om planen ger en godtagbar boende- och stadsbyggnadsmiljö, vilket anses uppfyllt. Uppsamlingsplatser vid brand eller pågående dödligt våld regleras inte i detaljplan utan hanteras i enlighet med skollagen samt av verksamheterna och räddningstjänsten.

Trafikanalysen visar att den tillkommande bebyggelsen inte medför en sådan ökning att linje 84 eller trafiksystemet anses påverkas negativt. Trafiksäkerhetsfrågor tas vidare i projekteringen.

Privatperson 16

Pallar Baldersvägen 30 km/h för all trafik. Jag är orolig för alla barn.

- ❖ **Kommentar:** *Genomförda trafikanalysen visar att Baldersvägen även fortsatt bedöms kunna hantera den beräknade trafikmängden inom ramen för en hastighetsbegränsning på 30 km/h.*

Privatperson 17

Utsikten förstörs
Brandvägar/utrymningsalternativ blockeras
Små barn (Prolympia) med ett parkeringshus blir inte så bra
Idrottssal, musikal, paddelbana, basketplan försvinner
Arbetsro vid bygget?
Student, ingen plats för flak eller personer utspring
Blir väldigt tätt inpå ett skolområde
Finns redan tomma lokaler + lägenheter för efterfrågan inte är tillräckligt stor.

- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget har justerats för att minska påverkan på skolmiljö, avstånd och utsikt. Brand- och utrymningsfrågor samt trygghet och orienterbarhet hanteras i bygglovs- och projekteringskedet.*

Idrottssal och musikal kvarstår, padelplanen behålls på samma plats som i samrådsförslaget och basketplanen placeras närmare Prolympias gård än i tidigare förslag. Byggskedets buller och logistik hanteras genom särskilda krav senare i projekteringen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den reviderade bebyggelsen är lämplig utifrån omgivningen samt det allmänna intresset av centrumnära bostäder.

Privatperson 18

Detaljplanen i sitt nuvarande stadi, samt dess grundläggande ide är bristfällig, skadar elevlivet och går inte att tillämpa. Planens mest uppenbara brist på elevparkering. Förslaget förljer en modell skapad av Sundsvalls kommun för grundsklorosom skulle innebära att endast 6 parkeringsplatser skulle byggas åt elever för att utbyta grusparkeringen. Om planen tillämpas skulle det ej finnas plats för utrymning vid brandfall. Planerat bygg på musiksalen och idrottshallen skulle negativt påverka transpersoner då möjlighete för oss att byta om ej finns på alternativa platser. Basketplanen och padelplanen skulle flyttas till okänd plats då det inte finns utrymme på resterande skolan. Byggnaderna skulle stänga in skolan, skapa en otrevlig miljö för elever och en fara vid utrymning i våldsfall. Att detta för lyxlägenheter i en stad vars befolkning krymper och där det är svårt att skaffa em billig bostad, vilket skadar vårt universitet. Vill återigen poängtera att bygget skapar otryggheter för elever, främst transpersoner som kan bli av med sin trygga plats att byta om på som inte är ett fucking dass. //missnöjd elev från Skvadern.

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen har förståelse för att planförslaget väcker starka känslor och oro bland elever som berörs. Detaljplanen prövar dock markanvändning och bebyggelsens övergripande struktur enligt plan- och bygglagen. Frågor som rör elevparkering, omklädningsrum, idrottsytor, utrymning vid brand eller våld samt verksamhetens interna organisering och utformning hanteras inte genom detaljplanen utan i den fortsatta projekteringen, bygglovsskedet och inom respektive verksamhetsansvar enligt lagstiftning.*

Planen har prövats mot krav på säkerhet, tillgänglighet och lämplighet enligt gällande lagstiftning. Kommunen bedömer att planförslaget är möjligt att genomföra och att det inte innebär en sådan påverkan på skolornas verksamhet eller elevernas säkerhet att planen kan anses olämplig.

Privatperson 19

Flertalet av Skvaderns årliga aktiviteter kommer att påverkas:

- Studenten då 6 Lastbilar och hundratals mammor, pappor, släkt, vänner etc samlas för att fira – just nedanför musikhuset och muttern. Hur skulle det lösas?
- Skvaderklassiker med musik, uppträdanden utomhus – skulle störa ev kontor/boende.
- Snörröjningsplan för vår skolgård är redan nu svår att få till. Stora mängder snö måste fraktas mellan huskroppar och då köras bort, ofta – nu ligger stora snöhögar kvar under längre perioder.
- Om många delar i vår verksamhet hindras av dessa planer skulle det kunna innebära flytt av vår verksamhet eller nedläggning.
- Trafik är redan idag komplicerat med hämtning, lämning av barn och ungdomar. Nu är det en fjärde skola (Oasen) här uppe, vilket innebär ännu flera personbilar och barn/ungdomar som rör sig i området. Mycket viktigt att tänka på för alla parter

- ❖ **Kommentar:** Planförslaget har justerats för att minska påverkan på skolmiljö, avstånd och utsikt. Brand- och utrymningsfrågor samt trygghet och orienterbarhet hanteras i bygglovs- och projekteringskedet.

Idrottssal och musikal kvarstår, padelplanen behålls på samma plats som i samrådsförslaget och basketplanen placeras närmare Prolympias gård än i tidigare förslag. Byggskedets buller och logistik hanteras genom särskilda krav.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den reviderade bebyggelsen är lämplig utifrån omgivningen samt det allmänna intresset av centrumnära bostäder.

Privatperson 20

Från elev på Skvadern.

Minskad yta för utemöjligheter vid denna byggnation skulle påverka skolan negativt. Fler höga hus skulle minska sikt och skapa en intrång känsla.

Ett av husen skulle byggas över skolan idrottshall och musikal. Detta skulle hämma utbildningen för både Skvadern och Prolympia.

En mer instängd miljö skulle vara en risk vid eventuella faror som skulskjutningar och brand.

Minskat antal parkeringar skulle vara dåligt för personal och elever på både Skvadern och Prolympia.

- ❖ **Kommentar:** Friytorna för Prolympia har setts över och utökats i granskningsförslaget, och byggnadsvolymer har sänkts för att bland annat minska känslan av intrång och bevara god sikt och rymd. Idrottshall och musikal påverkas inte i sin funktion och kan fortsatt användas av både Skvadern och Prolympia.

Trygghetsfrågor, inklusive utrymningsvägar, hanteras i verksamheternas säkerhetsplaner enligt skollagen och anses inte påverkas negativt av detaljplanen i någon större omfattning. Parkeringslösningen har analyserats och bedöms kunna möta behovet för personal, elever och besökare genom sutterängparkeringen och hämta-lämna-platser (se bilaga 13).

Privatperson 21

Yttrande från Skvaderns gymnasieskola vid samrådsmöte om detaljplan Norrbacka 12

Jag vill börja med att betona att vi på Skvaderns gymnasieskola självklart ser positivt på Sundsvalls utveckling och behovet av fler bostäder. Samtidigt vill vi lyfta fram de stora risker och nackdelar som den aktuella planen innebär för vår skola, våra elever och för staden i stort.

1. Barns och elevers rättigheter

- Planen innebär att våra friytor minskar. Barnkonsekvensanalysen pekar på att det strider mot barnkonventionen om barns rätt till lek, hälsa och trygg skolmiljö.
- Att flytta våra basket- och padelplaner längre bort gör dem mindre tillgängliga och skapar otrygghet.

- ❖ **Kommentar:** Planförslaget har justerats med utgångspunkt i bland annat barnkonsekvensanalysen i granskningsförslaget. Prolympias skolgård har i planförslaget viss utökad friyta och basketplanen har flyttats närmare skolans friytor jämfört med samrådsförslaget för att förbättra tillgänglighet och trygghet. Padelplanen behålls på sin plats i samrådsförslaget, i anslutning till volleybollplanen.

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att basket- och padelplanerna nyttjas av både skolor och allmänhet. Dessa funktioner har beaktats i planarbetet och kommer att hanteras vidare i den fortsatta projekteringen för att bibehålla tillgänglighet och användbarhet. Stadsbyggnadskontoret anser att justeringarna innebär förbättrade förutsättningar jämfört med tidigare förslag och att friytorna, i kombination med närliggande aktivitetsytor, ger fortsatt goda förutsättningar för lek, hälsa och trygg skolmiljö

2. Skolmiljö och lärande

- Skvadern är en av Sveriges bästa gymnasieskolor. Våra resultat bygger på en trygg och trivsamt studiemiljö.
- Bullerutredningen visar risk för ökade ljudnivåer, och sol- och skuggstudien visar att stora delar av skolans utemiljö hamnar i skugga. Detta försämrar både arbetsmiljö och rekreationsytor.

- ❖ **Kommentar:** I det reviderade förslaget har byggnadsvolymer sänkts vilket innebär en påverkan på både buller- och ljusförhållanden. Bullerutredningen, som utgått ifrån samrådsförslaget som är högre, visar att riktvärden inte överskrids och att eventuella behov av åtgärder kan hanteras i den fortsatta projekteringen. Sol- och skuggstudien visar viss förändring av ljusförhållanden, vilket är normalt vid förtätning, men påverkan bedöms som acceptabel och hanterbar för skolans utemiljö.

3. Trafik och säkerhet

- Parkeringsutredningen och hämta-lämna-zonerna skapar en mer belastad trafikmiljö runt skolan. Det ökar riskerna för olyckor och otrygghet för eleverna.

- ❖ **Kommentar:** Genomförda trafikanalyser (bilaga 6) visar att Baldersvägen kan hantera den ökade trafikmängden utan att framkomlighet eller säkerhet påverkas

väsentligt. Vägens funktion som utryckningsväg bedöms inte heller försämras. Eventuella behov av justeringar hanteras i kommande skeden och projektering.

Planförslaget innehåller åtgärder som förbättrar gångvägar och hämta-lämnasituationer vid Skvadern (se bilaga 13). Stadsbyggnadskontoret bedömer att trafiksäkerheten inte försämras genom den föreslagna bebyggelsen.

4. Miljö och stadsbild

- Flera träd försvinner enligt trädinventeringen, vilket minskar grönskan och kvaliteten i utemiljön.
- Ett 13-våningshus i direkt anslutning till en skolmiljö bryter kraftigt mot områdets karaktär och kulturmiljö.

- ❖ **Kommentar:** Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor, och endast ett begränsat antal träd anses beröras. Förluster kompenseras genom nyplantering och gröna inslag i den fortsatta projekteringen.

Byggnadsvolymer har reviderats efter samrådet: punkthuset har sänkts från 13 till 10 våningar för bättre anpassning till områdets karaktär och närliggande skolmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den justerade höjden är förenlig med omgivningens befintliga punkthus.

5. Stadens långsiktiga utveckling

- Att försämrade villkoren för två skolor med över 600 elever sänder fel signaler om prioriteringar.
- Utbildning är en av de viktigaste faktorerna för Sundsvalls framtida attraktionskraft. Om vi försvagar förutsättningarna för elevernas lärande, skadar det i längden stadens utveckling mer än det gynnar.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om skolornas betydelse och har, med anledning av inkomna synpunkter, gjort flera justeringar i granskningsförslaget för att säkerställa goda förutsättningar för båda verksamheterna. Aktivitetsytor har placerats närmare skolorna och byggnadsvolymer har sänkts för att minska påverkan på studiemiljön, se planhandling.

Området för de nya byggrätterna utgörs till stor del av redan hårdgjorda ytor, främst befintliga parkeringar. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att förtätningen kan genomföras utan att skolornas funktion försämras i någon avgörande grad. Prövningen av alternativa platser sker på en övergripande nivå genom översiktsplan ÖP2040, där centrumnära lägen som området vid Norrliden och Baldersvägen pekas ut som lämpliga för kompletterande bostadsbebyggelse.

I den samlade bedömningen har frågor om trafik, skolornas verksamhet, stadsbild, buller, trygghet och utemiljö vägts in. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en förtätning på platsen är möjlig utan att områdets funktion eller kvalitet äventyras.

Sammanfattning:

Vi menar att denna byggnation är en dålig utveckling för både skolan och staden. Vi uppmanar kommunen och Diös att ompröva placeringen och i samråd med oss hitta lösningar som stärker Sundsvalls utbildningsmiljöer istället för att försämrade dem.

Privatperson 22

Via media har vi fått veta att Diös Fastighets AB har för avsikt att bygga tre 11-våningshus om ca 160 lägenheter på parkeringsytan mellan Baldersvägen och skolorna ovanför

(Skvaderns Gymnasieskolan och Prolympia).

Vi närboende har diskuterat och ventilerat dessa byggplaner och har beslutat att genom denna skrivelse opponera oss mot genomförandet av dessa planer.

Våra synpunkter gäller:

1. Den förändrade stadsbilden
2. Miljön för barnen som går i skola och förskola längs Baldersvägen
3. Trafiksituationen i området
4. Miljön i stort i Norrlidenområdet

1. Stadsbilden

Vi som bor och verkar i området kan inte se hur dessa planerade 11-våningshus, inträngda på en smal parkeringsyta, kommer att bidra till någon som helst trivselfaktor varken för redan boende i området eller för tilltänkta hyresgäster.

I området finns visserligen redan ett antal punkthus om 7 våningar. Dessa hus ligger dock i slutningen och utspridda på ett stort område med fin utemiljö för oss boende, stora som små.

Att bygga tre 11-våningshus på denna begränsade yta som idag utgörs av en parkeringsplats för elever på gymnasieskolan Skvadern och för föräldrar som lämnar och hämtar sina barn från lågstadieskolan Prolympia ter sig helt främmande för oss närboende.

- ❖ **Kommentar:** Efter samrådet har byggnadsvolymerna reviderats och sänkts för att bättre anpassas till platsens förutsättningar och minska upplevelsen av inträngd bebyggelse. Området rymmer redan i dag flera punkthus med betydande höjd (8 våningar), vilket gör att kompletterande högre bebyggelse inte bedöms vara främmande i stadsbilden.

Den aktuella ytan består till största del av hårdgjord mark som i dag används för parkering i centrumnära läge, därför bedömer Stadsbyggnadskontoret att den är lämplig för bebyggelse. Parkeringsbehovet löses främst genom en sutterängparkering se bilaga 13. Stadsbyggnadskontoret anser att den reviderade bebyggelsen leder till en acceptabel påverkan för befintliga boende.

2. Miljön för barnen och ungdomarna som är elever på Skvadern och Prolympia.

I dagens läge används den aktuella parkeringsytan huvudsakligen av elever på Skvadern och av föräldrar som lämnar och hämtar sina små barn vid Prolympia.

Trafiken där är mycket livlig inte minst vid dessa tidpunkter och vi känner en stark oro för att olycksrisken ökar markant när både sikt samt trafikintensiteten ökar ytterligare.

- ❖ **Kommentar:** *Genomförd trafikanalys (bilaga 6) visar att Baldersvägen kan hantera den ökade trafikmängden utan att framkomlighet eller säkerhet påverkas väsentligt. Vägens funktion som uttryckningsväg bedöms inte heller försämrats. Eventuella behov av mindre justeringar hanteras i kommande skeden.*

3 Trafiksituationen på Baldersvägen

Baldersvägen är redan idag hårt trafikerad och hastighetsbegränsad till 30 km/t. Polisen gör täta hastighetskontroller men trots det är hastigheten på de flesta fordon högre än så.

Enligt medias uppgifter kommer de 3 fastigheterna att innehålla totalt 160 lägenheter. Troligt är att varje hushåll har minst en bil vilket skulle väsentligt öka den redan täta trafiken på Baldersvägen. Miljön i området torde bli därefter.

Med tanke på att flera skolor och förskolor ligger längs Baldersvägen och barn i olika åldrar vistas i området vore det märkligt om beslutsfattarna skulle ge klartecken till en sådan försämring av miljön för våra barn.

Hur ska till exempel en säker lämning och hämtning av barn kunna ske?

Vart kan man erbjuda parkeringsmöjligheter för många av eleverna vid Skvadern som har EPA?

Hur ska säkra tillfarter till Baldersvägen ordnas?

Hur kommer den ökade trafiken påverka uttryckningsfordon som tar sig till och från sjukhuset?

- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget innehåller åtgärder som förbättrar gångvägar och hämta-lämna-situationer vid Prolympia. Stadsbyggnadskontoret bedömer att trafiksäkerheten inte försämrats genom den föreslagna bebyggelsen, se bilaga 13.*

Ytterligare funderingar:

Hur ser behovet av nybyggnation ut i vår kommun?

Har befolkningen i Sundsvall ökat så att nya bostäder behövs?

Anser kommunen att det är en lämplig lösning att förtäta Norrlidenområdet genom att bygga dessa höghus på en smal parkeringsyta vid Baldersvägen tätt intill skolorna? Vi som bor i Norrlidenområdet anser inte att projektet är försvarbart med tanke på att alla negativa konsekvenser det skulle medföra och hoppas att beslutsfattarna avstyrker den begärda ändringen av detaljplanen och eventuell ansökan om bygglov.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret arbetar långsiktigt med att säkerställa ett varierat och tillräckligt bostadsutbud i hela Sundsvall. Befolkningsprognoserna visar att Stadsbyggnadskontoret även fortsättningsvis behöver planera för fler bostäder över tid, särskilt i centrumnära lägen med god tillgång till service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur.*

Stadsbyggnadskontorets översiktsplan 2040 pekar ut förtätning i befintliga stadsdelar som ett prioriterat arbetssätt för en hållbar stadsutveckling. Planområdet vid Norrliden och Baldersvägen bedöms i detta sammanhang vara ett lämpligt läge för kompletterande bostadsbebyggelse.

I den samlade bedömningen har Stadsbyggnadskontoret vägt in frågor om trafik, skolornas verksamhet, stadsbild, buller, trygghet och utemiljö. Stadsbyggnadskontorets slutsats är att en förtätning på platsen är möjlig utan att

områdets funktion eller kvalitet äventyras. Den föreslagna bebyggelsen anses utgöra en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Privatperson 23

Synpunkter gällande Projekt Norrbacka 12.

Många skolor, förskolor, Förskoleklasser, och fritidshem i området som kommer att bli negativt belastade av ökad trafikmängd både under byggnation samt när bostäder är inflyttade.

Ökad trafikmängd över huvud taget

Skolor som tappar sina naturliga lämna/hämta ställen

Förlorade parkeringar där närliggande bostadsrättsföreningars parkeringar kommer bli belastade.

Höghus som skuggar områden runtomkring

Bottagande av naturliga områden runt skolor som redan nu har minimala områden att röra sig vid.

Ökat buller

Ökad belastning

- ❖ **Kommentar:** *Friytorna för Prolympia har setts över i granskningsförslaget, och byggnadsvolymer har sänkts för att minska känslan av intrång och bevara god sikt och rymd. Idrottshall och musikal påverkas inte i sin funktion och kan fortsatt användas av både Skvadern och Prolympia.*

Trygghetsfrågor, inklusive utrymningsvägar, hanteras i verksamheternas säkerhetsplaner enligt skollagen och anses inte påverkas negativt av detaljplanen i någon större omfattning. Parkeringslösningen har analyserats och bedöms kunna möta behovet för personal, elever och besökare genom sutterängparkeringen och hämta-lämna-platser (se bilaga 13).

Privatperson 24

Jag är sen med mina synpunkter, men skickar ändå.

1. När jag gick förbi parkeringen nedanför Skvaderns gymnasieskola en vanlig vardag för ett par veckor sedan stod 68 bilar parkerade där. Var ska dom parkera om hus ska byggas där?

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret är medveten om att parkeringen nedanför Skvadern används frekvent. I planförslaget ersätts dessa platser genom den planerade sutterängparkering enligt Sundsvalls mobilitetsnorm, se bilaga 13.*

2. Det är väldigt mycket trafik i området på morgon och eftermiddag. Speciellt på morgonen. Hur kommer det att fungera med många fler bilar som ska ut och in på Baldersvägen? Har någon varit där en vardag mellan 7-8.30 och sett det kaos som ofta är?

- ❖ **Kommentar:** *Genomförda trafikanalyser bygger på dessa högbelastade perioder och visar att Baldersvägen även med tillkommande trafik kan fungera utan att framkomlighet eller säkerhet försämras väsentligt se trafikutredningen, bilaga 6 för mer.*

3. På vardagar används basketplanen/skridskobanan samt paddelbanan frekvent. På kvällar används dom så gott som varje kväll av ungdomar. Tråkigt

för dom om möjligheten försvinner. Mycket bättre att dom är där och spelar basket än att dom är inne i centrum. Finns det inte bättre ställen att bygga på??

- ❖ **Kommentar:** *Padelplanen är kvar på platsen i samrådsförslaget och basketplanen flyttas närmare Prolympias gård än i tidigare förslag, så möjligheten för ungdomar att använda dem kvarstår. Planområdet består till stor del av redan hårdgjorda ytor, och Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att detta är en lämplig plats för kompletterande bebyggelse.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för
Norrbacka 12
Flerbostadshus norr om Baldersvägen
Haga, Sundsvalls kommun

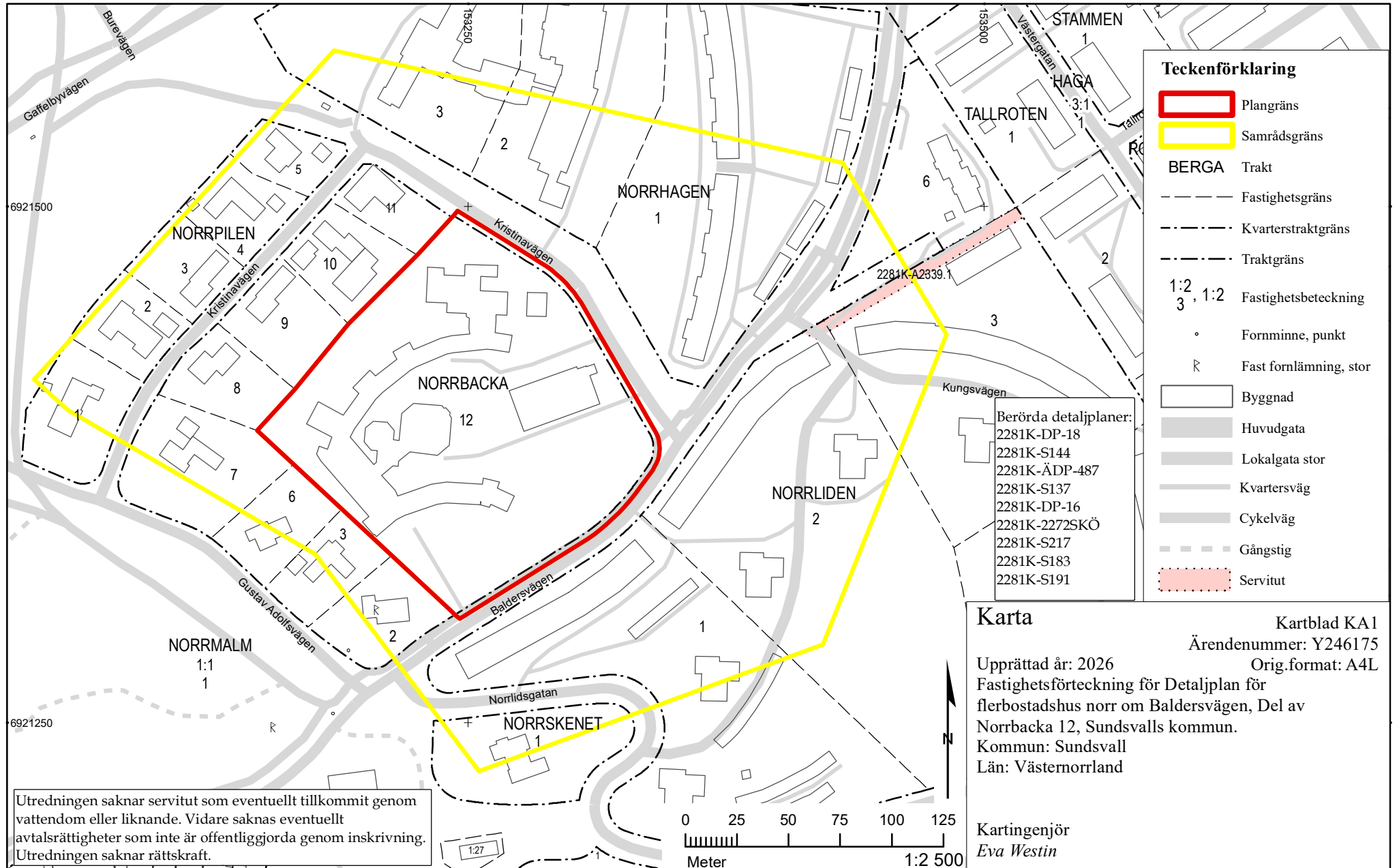
SÄNDLISTA

Polisen, Sundsvall
Postnord
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland
Teliasonera Mobile Networks AB
Skanova Accessnätsplanering

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur & Fritidsförvaltningen
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- bygglovavdelningen
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar med flera.



Teckenförklaring

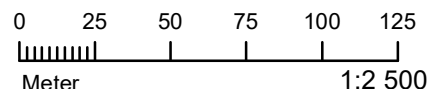
- Plangräns
- Samrådsgräns
- BERGA** Trakt
- - - - - Fastighetsgräns
- · - · - Kvarterstraktgräns
- · - · - Traktgräns
- 1:2
3, 1:2 Fastighetsbeteckning
- Fornminne, punkt
- ⊞ Fast formlämnning, stor
- Byggnad
- Huvudgata
- Lokalgata stor
- Kvarterstväg
- Cykelväg
- - - - - Gångstig
- Servitut

Berörda detaljplaner:
 2281K-DP-18
 2281K-S144
 2281K-ÄDP-487
 2281K-S137
 2281K-DP-16
 2281K-2272SKÖ
 2281K-S217
 2281K-S183
 2281K-S191

Karta

Kartblad KA1
 Ärendenummer: Y246175
 Orig.format: A4L
 Upprättad år: 2026
 Fastighetsförteckning för Detaljplan för flerbostadshus norr om Baldersvägen, Del av Norrbacka 12, Sundsvalls kommun.
 Kommun: Sundsvall
 Län: Västernorrland

Kartingenjör
 Eva Westin



Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning. Utredningen saknar rättskraft.