

Detaljplan för

Norrbacka 12

Flerbostadshus norr om Baldersvägen

Haga, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL under tiden 8 oktober till 29 oktober 2025. Ett samrådsmöte hölls vid Skvaderns gymnasieskolas matsal på Haga den 15 oktober. Detaljplanen var sedan ute på granskning under perioden 18 februari till 12 mars 2026. Personer i närområdet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer samt förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter under planprocessen.

Svar har inkommit under granskningsskedet från totalt 32 avsändare, varav 28 har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. Inkomna synpunkter redovisas nedan och är till viss del sammanfattade och återfinns i sin helhet i kommunens diarium. Uppge ärendet ovanstående diarienummer vid förfrågan.

Inkomna svar utan erinringar:

- Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen
- Lantmäterimyndigheten
- Din Tur
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Upplysningar

Generellt biotopskydd

Länsstyrelsen har mottagit en ansökan om dispens från det generella biotopskyddet för nedtagning av de sju berörda träden. I dispensansökan framgår det att allén har bestått av minst tio träd. I planbeskrivningen och ansökan om biotopskyddsdispens står det att återplantering ska ske av motsvarande antal träd. Länsstyrelsen vill påminna om att en eventuell dispens kräver återplantering som uppfyller definitionen av biotopen allé. Det betyder att fastighetsägaren behöver säkerställa att biotopskyddet kommer att återskapas på samma plats eller på en plats i nära anslutning till den ursprungliga växtplatsen.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret tackar för ert svar och kommer att föra vidare informationen om biotopskyddet till fastighetsägaren.

Kommunala myndigheter och bolag

Sundsvall Elnät AB

Sundsvall Elnät ser positivt på byggnationen av flerbostadshus.

I övrigt inga synpunkter då yta (e-ruta) för transformatorstation kommer att planeras inom planområdet.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret tackar för ert svar och återkopplingen om planförslagets utformning.

Servanet

Inga nya synpunkter annat än de som tidigare meddelats i denna detaljplaneprocess.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret tackar för ert svar och för vidare informationen som ni tidigare delat med oss till exploatören.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Som lokalstrateg för skolverksamhet ser jag detta förslag som en avsevärd försämring för den skola som bedrivs på platsen. En stor del av utemiljön försvinner och öppenheten kring skolområdet försämras. Det kan också innebära försvårande omständigheter att avvisa obehöriga från skolområdet om ett bostadshus byggs så nära inpå skolan.

- ❖ **Kommentar:** Sett till hur planförslaget är utformat kommer Prolympia få en ökad friyta jämfört med idag. De ytor i form av padel- och basketplaner som påverkas föreslås att flyttas och få en ny placering i norra delen av skolområdet. Se mer information i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att det kommer vara viktigt med tydliga avgränsningar mellan bostadsgård och skolverksamhetens utemiljöer. Vi för vidare det till exploatören inför framtida byggprojektering.

Sundsvall Vatten AB

Sundsvall Vatten AB vill lämna följande synpunkter:

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, dränvatten och takavvattning får ej kopplas till den allmänna spillvattenanläggningen.

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.

Det är viktigt att lösningar för dagvattenhantering som dagvattenutredningen visar på finns på plats innan bygglov eller startbesked beviljas, så att fördröjning och rening uppnås. Det står i planen att detta ska säkerställas i den fortsatta processen.

Övrigt:

Det står fortfarande i granskningshandlingen under Teknisk försörjning: ”Genom den södra delen av fastigheten Norrbacka 12 löper en kommunal vattenledning som behöver flyttas till följd av planförslaget.” Det är tre ledningar vatten, spill och dagvattenledningar som löper genom södra delen av planen som behöver flyttas.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret för vidare informationen till exploatören inför den fortsatta projekteringen och förtydligar i planhandlingen under rubriken Teknisk försörjning att det handlar om en flytt av tre ledningar.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tagit del av de redovisade granskningshandlingar i ärendet och har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan kommit fram.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret tackar för ert svar under granskningskedet.

Kommunstyrelsekontoret

I sitt yttrande önskar kommunstyrelsekontoret, KSK, fortsatt framhålla att ytor för dagvattenhantering bör säkerställas i detaljplanen i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer. KSK bedömer även att det är viktigt att beakta skolornas behov av funktionella och trygga utemiljöer.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret bedömer att dagvattenfrågan belysts i lämplig grad för detaljplaneskedet och öppnar upp för en flexibilitet utifrån hur området kan utvecklas i framtiden. Frågan hanteras vidare inför byggskedet under framtida projekteringsfas. Skolornas fortsatta behov av utemiljöer har undersökts och tagits i beaktning under planprocessen.

Miljökontoret

Buller

Den nya placeringen av basketplanen ger bättre tillgång till ytan för Prolympias barn, men placeringen kan samtidigt bidra med ljud som kan innebära störningar för boende på grund av närheten till innergården.

Om klagomål på buller från skolornas verksamheter eller från idrottsplanerna inkommer ska miljökontoret utreda om buller medför olägenhet för människors hälsa. Buller från skolgårdar är mycket varierande till sin karaktär både i ljudstyrka och varaktighet. När en bedömning ska göras om olägenheter för människors hälsa vid buller från skolgård ska bedömningen utgå från skolgårdens karaktär, hur den används och placering i förhållande till de klagandes bostäder. En samlad bedömning ska göras, i likhet med hur bedömningar ska göras enligt Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser. En bedömning ska göras i det enskilda fallet och eventuella åtgärder anpassas till den aktuella platsen och störningens omfattning.

Om olägenheter konstateras kan det bli aktuellt med begränsning av användningen av basketplanen eller andra åtgärder beroende på vad som ger upphov till bullret. Användandet av idrottsplanerna utanför skoltid ingår i bedömningen.

Gällande placeringen av padelbanan gör miljökontoret även nu bedömningen att det är en olämplig placering intill villorna. Ljud från padelbanor skiljer sig från annan idrottsverksamhet genom att i mindre utsträckning variera i styrka, frekvens och varaktighet och i stället präglas av återkommande höga ljudtoppar. Mark och miljööverdomstolen har i mål M12824-23 konstaterat att mätningar och bedömning enligt Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller är tillämpligt vid padelbanor på grund av karaktären av ljudet, som är mer störande än vid idrottsanläggningar där Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser tillämpas.

I denna vägledning anges padelbanor som ett exempel på när särskilt störningsframkallande ljud från idrottsplatser kan medföra en olägenhet även om antalet användare är lågt. På grund av ljudets karaktär från padelbanor och närhet till boende bör en annan plats väljas för att förebygga olägenheter för de närboende.

❖ **Kommentar:** Gällande buller från skolverksamheten syftar detaljplanen till att skapa förutsättningar för en viss vidareutveckling för de skolverksamheter som redan idag bedrivs inom fastigheten. Det nya förslaget till placering av basketplan och padelbana är möjliga alternativ. Dess slutliga placering styrs dock inte i detaljplan. Skolor är exempel på samhällsnyttiga verksamheter som behövs och är ett naturligt inslag i samhället och har i det här fallet funnits på platsen under en betydande lång tid.

Rättspraxis har visat (se exempelvis rättsfall M 3489-22) att ljud från skolors verksamheter är något som närboende normalt får tåla. Utifrån den information som framkommit och med stöd av rättspraxis bedöms den förändring som ett genomförande av detaljplanen innebär som acceptabelt, sett till områdets karaktär och det starka allmänintresset som finns i att skolorna ska kunna fortsätta bedriva sina verksamheter.

Förorenade områden

I samband med bygglov dnr 2015-267 undersöktes inte om föroreningar förekommer i marken på fastigheten. Inga sådana handlingar finns med i remissen till miljökontoret. Syftet med att genomföra en undersökning av mark inför beslut om den aktuella detaljplanen, är att ha möjlighet att upptäcka om föroreningar finns i marken som kan riskera en exponering för de boende som kan påverka deras hälsa. Detta bör ingå i beslutsunderlaget för platsens lämplighet för bostäder, och för bedömning om en bestämmelse behöver införas i plankartan om avhjälpandeåtgärder innan startbesked ges.

Förorenade fyllnadsmassor är vanligt förekommande i Sundsvalls stad. Den marktekniska undersökningen visar att det inom fastigheten finns fyllnadsmassor. Om fyllnadsmassor finns där bostäder och innergård ska placeras finns risk att föroreningar förekommer. Delar av området har använts till parkering där bilar kan ha gett upphov till förorening. Miljökontoret vidhåller att det behöver utredas om fyllnadsmassor innehåller föroreningar som dels kan ge upphov till ångor som kan tränga in i byggnaderna, och dels om marken innehåller föroreningar som behöver avhjälpas på innergården för att förebygga exponering, exempelvis genom odling eller kontakt med jord. Alternativt kommer miljökontoret att ställa krav på undersökning i samband med bygglov.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret nämnde i svaret efter samrådet (som finns publicerat i samrådsredogörelsen) att det finns inga indikationer om någon tidigare markanvändning som typiskt sett ger upphov till markföroreningar för den aktuella fastigheten. Vi rekommenderar exploitören (vilket vi beskrivit i planhandlingens avsnitt Förorenad mark) att i samband med grävarbeten vara vaksam vid hantering av fyllnadsmassor. Utifrån vad den geotekniska utredningen visat bedöms dock fyllnadsmassornas karaktär inte vara av den art att områdets lämplighet ifrågasätts.

Borttagning av allé

Kompensationsåtgärderna bör regleras i exploateringsavtal.

- ❖ **Kommentar:** Då åtgärden genomförs på privatägd mark kan inte kommunen ställa krav via avtal på hur det här bör regleras. Prövningen av borttagningen av allén hanteras i ett separat ärende av länsstyrelsen där beslutet blir styrande i hur frågan hanteras vidare.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Rekreation och friluftsliv

Justeringarna som införts sedan samrådshandlingen är positiva för möjligheterna till rekreation och en fungerande skolgård. Framförallt är det flytten av bollplanen som är positiv. Men dess placering bör justeras en aning, så att den lilla naturmark som finns med tre stora tallar blir kvar. De är värdefulla för både upplevelsen av området som dess funktion som svalkande skugga varma sommardagar. I Bilaga 10 är visualiseringarna omarbetade med de sänkta hushöjderna. Men den omfattar inte den föreslagna höjningen av idrottshallen. Det gör att de inte visar en korrekt bild av hur området kommer upplevas. Med två våningar ytterligare kommer troligen mycket av upplevelsen av träden nordost om idrottshallen att försvinna. Önskvärt vore en visualisering som omfattade alla föreslagna bygggrätter. Det hade också varit önskvärt med visualisering från skolgården, då det framkommit i barnkonsekvensanalysen att utsikten är viktig för gymnasieeleverna.

Totalt sett innebär planförslaget fortfarande en tydlig negativ påverkan för de knappt 700 skolelever som går på skolorna i samma kvarter som den föreslagna exploateringen. De 550 gymnasieeleverna på Skvadern påverkas negativt av flytten av padelbanan vilket innebär att beachvolleybollplanerna försvinner, att friytan minskas, att träd avverkas samt att utsikten försämras. Upplevelsen kommer troligen bli en instängd plats med mindre naturliga miljöer. Även Prolympias elever påverkas negativt av att parkeringsdäcket skapar en instängd miljö som påverkar upplevelsen av friytorna negativt.

Skvadern har en mycket aktiv rastverksamhet där alla anläggningar används dagligen. 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 trots åtgärderna inte är lämplig för exploatering.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att planförslaget innebär en förändring för skolorna inom området, särskilt deras nuvarande utemiljöer. Vi 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. Dess slutliga placering styrs dock inte i detaljplan.*

Det stämmer att planförslaget medger en påbyggnad av den befintliga idrottsbyggnaden. Det skapar ytterligare möjligheter för verksamheterna att utvecklas inom området. Visualiseringsmaterialet har dock utgått från vad som är

mest sannolikt att bebyggas inom området varav påbyggnaden inte redovisas.

I samrådsredogörelsen benämns yttrandet från Skvaderns gymnasieskola som Privatperson 21. Det borde framgå tydligare att det är skolan som lämnat synpunkten.

- ❖ **Kommentar:** *Yttrande från gymnasieskolan har inkommit under granskningskedet och redovisas nu med utskrivet namn i granskningsutlåtandet.*

Kultur och fritids demokratisamordnare och barnrättsstrateg bedömer att föreslagen utveckling strider mot barnets bästa i enlighet med barnkonventionen.

Sammantaget så bedömer Kultur- och fritid att marken därför inte bör exploateras så länge skolverksamhet bedrivs i området.

- ❖ **Kommentar:** *Under planprocessen har skolbarnen involverats, dels vid framtagningen av barnkonsekvensanalysen (BKA) samt deltagande under samrådsmötet. Analysen visar att ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär vissa förändringar för skolorna varav kompensationsåtgärder föreslås för både gymnasieskolan och grundskolans elever. Se gärna mer information i planhandlingen under rubriken Barnkonventionen samt bilagd BKA. 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 ett betydande allmänt intresse och kan samexistera med de befintliga skolverksamheterna.*

Bedömning kulturmiljö

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 topografin, 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. Planförslaget är omarbetat sedan samrådet. Nya visualiseringar visar sänkta hushöjder vilket är positivt för gaturummet. Visualiseringar och solstudier omfattar dock inte den föreslagna höjningen av idrottshallen. Det gör det svårt att se hur området kommer att upplevas, där två våningar ytterligare troligtvis förtar upplevelsen av träden nordost om idrottshallen. Problemet kvarstår dock med detaljplanens förslag på nockhöjder, som även om de sänkts sedan samrådshandling, kommer att vara höga i förhållande till flerbostadshusen på södra sidan av Baldersvägen genom att de är både en och två våningar högre, placerade i ett högre läge och på så sätt skapar ett trångt 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 10-11 våningar, högt över både skolområde, den närliggande barn- och ungdomshabiliteringen och befintligt villaområde utmed Kristinavägen, att ha en 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 inför granskningskedet: 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 sig 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 centrumnära läge med behov av fler bostäder.

Företag och organisationer

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 utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

❖ ***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret tackar för er synpunkt och för vidare informationen till exploitören.*

Skvaderns gymnasieskola

Vi vill till att börja med betona att vi på Skvaderns gymnasieskola självklart ser positivt på Sundsvalls utveckling och behovet av fler bostäder, men menar att det finns gott om markområden inom Sundsvalls tätort som är betydligt lämpligare att bebygga utan att förstöra redan välplanerade områden. Vi vill också 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. Det är dessutom omöjligt att få plats med samma planer inom befintlig fastighets markyta.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att förslaget till ny detaljplan innebär en förändring för er sett till hur området nyttjas idag. För gymnasieskolan görs bedömningen att det vid ett genomförande av planförslaget finns tillräckligt med ytor för att erbjuda en god utemiljö för eleverna. Aktivitetsytorna kan flyttas inom skolans område med fortsatt god funktion och tillgänglighet, och utformningen utvecklas vidare i projekteringen. Gällande känslan av otrygghet föreslås åtgärder för att förbättra trygghetsupplevelsen men kan inte styras i detaljplan utan behöver säkerställas i framtida projektering.

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:** Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära en försämring för er och övriga närboende utifrån trafikbullersynpunkt utan beräknas hålla sig inom acceptabla riktvärden.

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:** *Trafiksituationen har utretts under planprocessen för att visa på att ett genomförande av planförslaget kan genomföras utan att innebära ökade trafiksäkerhetsproblem. Hämta- och lämnaplatsen föreslås vid ett genomförande av planförslaget flyttas närmare entrén. Bedömningen är att lösningen blir trafiksäker och innebär en tryggare miljö än vad dagens lösning innebär då backrörelser inte längre kommer att förekomma. Ytor finns för att skapa en bredare trottoar, med möjlighet att hantera både gående och cyklister, för att öka trafiksäkerheten med en trafikseparerande lösning inom området.*

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:** *Under planprocessen har lämpligheten i exploateringsförslaget bedömts och utredningar tagits fram. Det är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, med stöd av framtagna utredningar, att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden. De träd som beräknas tas ner kan kompenseras med att nya träd återplanteras i området.*

5. Stadens långsiktiga utveckling

- Att försämra 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.

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 försämra dem.

En stilla undran är också hur man tänker i kommunens stadsplanering. Skulle man t.ex. säga ja till höghusbebyggelse på Hedbergsska skolans idrottsytor och parkeringar, eller på motsvarande vid Västermalms skola? Där finns betydligt mer plats än vid Skvadern/Prolympia. Tycker man verkligen att det är försvarbart att bebygga en redan begränsad utemiljö för över 600 barn/ungdomar med hyrehus som kommer att ligga 10-50 m från befintliga skolbyggnader?

- ❖ **Kommentar:** *Aktuellt område är utpekad i Sundsvalls kommuns översiktsplan som förespråkar en fortsatt utveckling av stad och tätort, exempelvis i form av att nya bostäder, kontor, service kan prövas inom området. Fastighetsbolaget Diös har sedan inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för sin fastighet Norrbacka 12. Stadsbyggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda lämpligheten i det aktuella förslaget på den här platsen. Då varje prövning sker individuellt och utifrån platsens förutsättningar kan vi inte yttra oss mer om förändringar vore lämpliga att genomföra på andra platser i staden.*

Privatpersoner

Sekretessbelagda uppgifter som personers namn, adresser och fastighetsbeteckningar har utelämnats enligt Offentlighets- och sekretesslagen (OSL). Yttranden citeras i övrigt ordagrant.

Privatperson 1 (2026-02-20, SBN-2024-00717-86)

Ni skriver: ”Trafikförsörjningen planeras via Baldersvägen och Kristinavägen”.

Jag hänger inte med! Kristinavägen är en travers mellan Gustav Adolfsvägen och övre delen av Kungsvägen. Jag utgår från att ni tittat på en felaktigt märkt karta där avstickaren från Baldersvägen

FELAKTIGT benämnes Kristinavägen. Rätt gatunamn upp förbi BUP och Habiliteringsklinik är KUNGSVÄGEN! Inget annat!

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har tyvärr utgått från information på en felaktigt märkt karta och benämnt vägen som i nordost angränsar till planområdet som Kristinavägen när det, precis som du nämner, ska vara Kungsvägen. Vi tackar för din synpunkt och beklagar den här otydligheten. Vi kommer att justera handlingarna i ärendet inför vår fortsatta hantering.

Privatperson 2 (2026-02-23, SBN-2024-00717-88)

Inkomna svaret hänvisar i sin helhet till tidigare inkommen synpunkt från samrådet. Se fullständig synpunkt och tidigare svar i samrådsredogörelse under rubriken Privatperson 3.

- ❖ **Kommentar:** Efter granskning kan stadsbyggnadskontoret konstatera att tidigare inkomna synpunkter kvarstår i sin helhet och vi hänvisar därför till vårt tidigare svar med följande tillägg:

Efter samrådet har planförslaget justerats utifrån att tillåta en något längre höjd på byggnaderna än tidigare. Punkthuset föreslås ha en högsta höjd som motsvarar 10 våningar vilket bedöms överensstämma med de punkthus som vi kan se i Haga strax söder om planområdet. Lamellhusen föreslås få en högsta höjd som motsvarar cirka 3 till 5 våningar vilket även det är en höjdsättning som överensstämmer med närområdet. Den här ändringen har gjorts med hänsyn till inkomna synpunkter från närboende.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden.

Privatperson 3 (2026-02-24, SBN-2024-00717-90)

Karaktär/Livsrum

Området har idag en luftig karaktär med en blandning av småhus och lägre flerfamiljshus. För för Sundsvalls innevånare och besökare är området en naturskön entre till Norra Bergets Naturreservat. Ett nyligen skapat bollplanområde inom skolområdet med basketkorgar m m samt vintertid isplan har blivit en mycket populär samlingsplats för områdets unga.

De byggnader som presenterats i samrådsmaterialet gör en brutal avvikelse från områdets befintliga byggnader och förtätningen känns inte gjord med en annat syfte än att maximera och förtäta utan känsla för området nuvarande karaktär.

När det gäller byggnader i närområdet kan man se "sanatorietbyggnaderna" som en helhet med lite lägre huskroppar blandat med ett antal med lite högre men med en känsla av balans. I närområdet finns även Kungsvägens punkthus som med sina 8 våningar fördelat på 4 huskroppar som slingrar sig uppåt efter Kungsvägen med en icke påträngande känsla trots det stora antalet våningar De presenterade huskropparna och deras placering tillhör mer en "city" bebyggelse vilket förstärks av den påtagliga förtätning som presenteras.

Haga/Norrlidenområdet med sin närhet till Norra Berget är idag en oas för dels både boende i området och för stadsbor som besöker område med eller utan hund.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att planförslaget föreslår förändringar sett till hur området ser ut och används idag. Utredningar, som bland annat en kulturmiljöinventering och visualiseringsmaterial, finns och planförslaget har anpassats för att utgöra ett tillägg som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Efter samrådet har även höjderna för bostadshusen sänkts några våningar.

I det reviderade planförslaget efter samrådet har planförslaget kompletterats med information som visar på möjligheten att flytta både basketplanen och padelbanan för att möjliggöra för fortsatt användning.

Verksamheter i område

I området verkar idag två skolor, Prolympia (med utbud från förskoleklasser) och Skvaderns gymnasieskola med ett stort utbud av kurser och många elever.

I området finner vi även två sjukvårdsinrättningar med Region Västernorrland som huvudman. Det är Habiliteringskliniken och Barn- och ungdomskliniken (BUP), som hjälper barn, ungdomar och vuxna med bl a funktionsvariationer. Här får även barn med svår psykisk ohälsa vård. Till denna verksamhet kommer ett antal handikappbussar /färdtjänstbussar med besökande till verksamheten.

Det ovan beskrivna visar att området inte behöver ytterligare belastning/förtätning av boende utan att det kan få vara en fredad plats för våra barn och ungdomar mfl. Det gäller både barn och ungdomar som här i Norrbacka får utbildning i olika former, men även de barn, ungdomar och vuxna som löpande besöker området.

En exploatering som presenteras i förslaget skulle även göra närområdet till en för alla svårframkomlig byggarbetsplats under byggtiden med stora risker för barn, patienter och andra som rör sig i området. Även tillträde för utryckningsfordon bör beaktas.

- ❖ **Kommentar:** *Under planprocessen har framtagna utredningar visat på att det finns potentiella ytor lämpliga för bostäder samtidigt som påverkan för närboende och behoven för de befintliga skolverksamheterna har undersökts. Ytor i form av skolgård som skolorna förlorar bedöms möjliga att kompenseras med nya ytor inom området.*

Vid ett genomförande av planförslaget kommer de delar av området som byggs om att betraktas som en byggarbetsplats där säkerhetsrelaterade frågor ska hanteras enligt gällande lagstiftning. Bland annat för att säkerställa att inga obehöriga tar sig in på byggarbetsområdet under byggskedet.

Stadsbyggnadskontoret ser inget som indikerar på att ett genomförande av planförslaget kan innebära betydande risker gällande tillträdet för utryckningsfordon.

Parkering

Med det stora antalet ”nya” boende i området kommer det att skapa problem med parkering både för boende och andra som kommer att vistas här. Vi ser redan idag efter kommunens start att avgiftsbelägga parkerare i närområdet en ökning av bilar på vår gata främst ”trekantsbilar”.

- ❖ **Kommentar:** *Parkeringsbehovet har bedömts utifrån kommunens antagna mobilitetsnorm och planområdets centrumnära och kollektivtrafikhärläge. Det beskrivs i planhandlingens avsnitt Trafik samt redovisas ytterligare i aktuella bilagor.*

Detaljplaneområdets trafikstring har beräknats och visar att den ökade trafiken kan hanteras inom befintlig gatustruktur på Baldersvägen och angränsande gator.

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

Med stöd av framtagna utredningar bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte medför en sådan påverkan på trafik eller trafiksäkerhet att den föreslagna markanvändningen kan anses olämplig.

Norrbackaskolanbyggnaderna

Hysesavtalet som skolan i området har ska skrivas om två år. Med den önskade kraftiga förtätning som samrådet avser uppstår då frågan om skolbyggnadernas framtida användning. Kommer skolbyggnaderna att ombildas till bostäder eller får skolan fortleva på platsen.

- ❖ **Kommentar:** *Friskolans hyresavtal är mellan skolverksamheten och fastighetsägaren Diös. Det vi från kommunens håll kan säga är att detaljplanen skapar möjligheter för att skolan ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet inom området genom den föreslagna markanvändningen.*

Privatperson 4 (2026-03-02, SBN-2024-00717-92)

Gällande planförslag för Norrbacka så är jag inte helt emot att man utvecklar områden, däremot vill jag uttrycka att jag tycker att ett högt hus i närheten av Skvadern och den bostadsrättsförening jag själv bor i är en dålig idé. Jag tror att lägre byggnader gör sig mycket bättre i området och speciellt nära skola och övrig bebyggelse. Även om det nya förslaget innehåller lägre byggnad så borde den vara ännu lägre (om det blir av).

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att planförslaget föreslår förändringar jämfört med hur området upplevs idag. Vi har, precis som du skriver, sänkt den tillåtna höjden på bostadshusen i det senaste förslaget. Punkthuset föreslås ha en högsta höjd på 10 våningar, vilket överensstämmer med de punkthus som vi kan se i Haga strax söder om planområdet. Lamellhusen föreslås ha en högsta höjd som motsvarar cirka 3 till 5 våningar vilket är en höjdsättning som överensstämmer med närområdet. Vi bedömer att förslaget, med stöd av framtagna utredningar, kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden i likhet med befintlig bebyggelse.*

Privatperson 5 (2026-03-03, SBN-2024-00717-93)

Jag bor öster om Baldersvägen, Övre Haga, sedan jag flytt t dit under året 1987.

Jag promenerar ofta längs Baldersvägen både när jag ska till och från mitt arbete och på fritiden till Norra Berget och friluftsområdena där.

Det är väldigt många människor i rörelse, morgon, dag och kväll längs denna vägsträcka och trafiken är tät hela dygnet för bilister till och från området där många bor i villor och hyreshus.

Jag tycker det är en dålig ide att bygga bostadshus norr om Baldersvägen

Det är redan besvärlig trafiksituation på Baldersvägen, speciellt vid sträckan Institutsvägen och utfarten på Lasarettsvägen, men också vid korsningen vid Västergatan och infarten till Norra Berget området

Det finns också flera skolor, i närheten som ska använda Baldersvägen

Räddningstjänsten och ambulans kör också där som ytryckningsväg.

Jag vill att det ska göras en översyn av trafiken i hela området som berörs ända från uppfarten vid Stadssbacken fram till utfarten på Lasarettsvägen, alternativa förslag kan vara t. ex:

Jag vill att det i så fall ska sättas upp trafikljus eller att det byggs en rondell vid institutsvägen/lasarettsvägen, sanatorievägen

Sedan vill jag också att det byggs en tunnel för gående och cykel under Lasarettsvägen för att användas av de som ska passera på ett säkert sätt från Baldersvägen vidare under Lasarettsvägen och till Sanatorievägen mot Haga, Bydalen Skönom det ska bli en säker trafikmiljö för fler boende i området och besökare.

- ❖ **Kommentar:** Under detaljplaneprocessen har trafiksituationen kring det aktuella planområdet utretts och utredningen finns bilagda detaljplaneförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att det utifrån ärendets karaktär inte finns skäl att utreda trafiksituationen i Haga i en sådan stor skala som du föreslår. Utifrån den trafikutredning som tagits fram bedöms exploateringens påverkan på trafiksituationen i området vara liten och inga kapacitetsproblem bedöms uppstå i korsningen Baldersvägen-Kungsvägen givet beräknade trafikmängder.

Med stöd av framtagna utredningar bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte medför en sådan påverkan på trafik eller trafiksäkerhet att den föreslagna markanvändningen kan anses olämplig.

Privatperson 6 (2026-03-03, SBN-2024-00717-94)

Jag bor Söder om Baldersvägen sedan 2005.

Jag vill inte att det ska byggas bostadshus norr om Baldersvägen, eftersom Trafiken blir farligare för det som bor här, då Vägen är för smal och sikten är skymd via stadsbacken! Det är många som är hundägare och måste passera vägen, när det ska rasta sina hundar. Och det är även cyklister och gående på det smala Trotoarerna, som inte räcker till alla redan nu! Det kommer att bildas ännu mera Avgaser. Trafikbullret kommer att bli väldigt störande!

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att den föreslagna exploateringen innebär en förändring för närboende jämfört med hur området upplevs idag. Under detaljplaneprocessen har utredningar tagits fram, bland annat utifrån behovet att utreda trafiksituationen kring planområdet, se gärna bilagor. Med stöd av framtagna utredningar bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte medför en sådan påverkan på trafik eller trafiksäkerhet att den föreslagna markanvändningen kan anses olämplig. Ett genomförande av planförslaget bedöms heller inte innebära en försämring för närboende utifrån trafikbullersynpunkt utan håller sig inom acceptabla riktvärden.

Privatperson 7 (2026-03-05, SBN-2024-00717-96)

Jag vill inte ha ett höghus som tar bort solen på min uteplats.

Trafiksituationen är redan ansträngd så det räcker som det är i nuläget.

Det finns bara nackdelar med all byggnation låt det vara ett område för skolan och deras elever.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att den föreslagna exploateringen innebär en förändring jämfört med hur området upplevs idag. Det är stadsbyggnadskontorets bedömning att påverkan för närliggande bostäder och gårdsmiljöer ligger inom vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö. Den genomförda sol- och skuggstudien visar att byggnaden medför förändrade ljusförhållanden under delar av dagen. Under vinterhalvåret bedöms effekten vara begränsad då solen står lågt och skuggning redan uppstår från befintlig bebyggelse, se gärna bilaga 10.

Gällande trafiksituationen har genomförda trafikanalyser visat att den tillkommande bebyggelsen inte bedöms medföra en trafikökning som påverkar framkomligheten eller trafiksäkerheten i området (se bilaga 6).

Privatperson 8 (2026-03-06, SBN-2024-00717-98)

Vi har tidigare framfört våra synpunkter (se nedan) på Norrbacka 12 – flerbostadshus norr om Baldersvägen, Haga, Sundsvalls kommun. Även om vissa förändringar har gjorts eller planeras, kvarstår våra synpunkter. Vi avstyrker därför den begärda ändringen av detaljplanen.

Vi, XXXXX, som bor och verkar i Norrlidenområdet vill härmed framföra våra synpunkter och vår oro gällande de planerade byggnationerna på parkeringsytan vid Baldersvägen och förtäta med ett antal hus med ca 110 lägenheter är helt emot dessa planer.

Vi som bor i området är verkligen förvånade hur det här ska bli bra med ett antal hus med ca 110 lägenheter, inträngda på en smal parkeringsyta, skulle kunna bidra till någon form av trivsel eller harmoni – vare sig för oss som redan bor här eller för framtida hyresgäster. Visserligen finns redan ett antal punkthus om sju våningar i området, men dessa ligger utspridda i sluttningen med gott om utemiljö och grönområden. De är väl inpassade i den befintliga stadsbilden. Att däremot placera tre höga byggnader på den begränsade yta som idag används som parkeringsplats för elever vid gymnasieskolan Skvadern och föräldrar som lämnar och hämtar barn vid lågstadieskolan Prolympia framstår som helt främmande för den nuvarande miljön.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att förslaget innebär en förändring för er närboende sett till hur platsen upplevs idag. Under planprocessen av förslaget har utredningar tagits fram som stöd för att undersöka lämpligheten. Vi bedömer att förslaget, med stöd av framtagna utredningar, kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden i likhet med befintlig bebyggelse.*

Miljön för barn och ungdomar vid Skvadern och Prolympia

Den aktuella parkeringsytan används dagligen av både elever på Skvadern och av föräldrar till barn på Prolympia. Trafiken är redan idag mycket livlig, särskilt under lämning och hämtning. Vi känner en stark oro för att olycksrisken kommer att öka markant om sikt och trafikintensitet försämras ytterligare till följd av byggnationen.

Trafiksituationen på Baldersvägen

Baldersvägen är redan idag hårt trafikerad. Den har hastighetsbegränsning till 30 km/tim, men hastigheten överstiger ofta denna nivå trots återkommande poliskontroller. Enligt uppgifter planeras de fyra fastigheterna innehålla omkring 110 lägenheter.

Det är rimligt att anta att varje hushåll har minst en bil, vilket skulle medföra en kraftig ökning av trafikmängden på Baldersvägen. Miljön skulle försämrats avsevärt för boende, barn och skolpersonal. Flera skolor och förskolor ligger längs Baldersvägen. Det är därför svårt att förstå hur kommunen kan överväga att tillåta ett projekt som riskerar att försämra tryggheten för barn och ungdomar.

- ❖ **Kommentar:** *Detaljplaneområdets trafikallstring har beräknats och visar att den ökade trafiken kan hanteras inom befintlig gatustruktur på Baldersvägen och angränsande gator. Parkeringsbehovet har bedömts utifrån kommunens antagna mobilitetsnorm och planområdets centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Det beskrivs i planhandlingens avsnitt Trafik samt redovisas ytterligare i aktuella bilagor. Parkering för de tillkommande bostäderna samt personal och besökare till skolorna ordnas huvudsakligen i suterrängparkering i planförslaget. Även skolornas behov av plats för att hämta och lämna har utretts och kan hanteras även fortsättningsvis. Med stöd av framtagna utredningar bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte medför en sådan påverkan på trafik eller trafiksäkerhet att den föreslagna markanvändningen kan anses olämplig.*

Vi uppmanar därför kommunen att **avstyrka den begärda ändringen av detaljplanen.**

Privatperson 9 (2026-03-10, SBN-2024-00717-101)

Vårt bostadsområde inom Norrliden längs Baldersvägen, inramat av Norrlidsgatan, Kungsvägen och Tivolivägen/Hagavägen, fungerar bra med förtjänster och brister. Förtjänsterna är att många boende har en fin utsikt, en trevlig utemiljö med en trevlig park samt bostäder av god kvalitet. Bland bristerna kan nämnas att gatorna som leder in i området inte tillhör de bästa, främst på grund av stora höjdskillnader, en olämplig anslutning av Norrlidsgatan till Tivolivägen/Hagavägen samt en överhuvudtaget olämplig dragning av Kungsvägen.

Successivt har skolorna i området integrerats och på det hela taget fungerar området relativt bra idag även om problem finns.

Med detta sagt vill vi helt avstyrka ett godkännande av detaljplaneförslaget för Norrbacka 12, med följande motiveringar:

- Området är redan idag hårt exploaterat, en ytterligare exploatering medför risker för trafikproblem, parkeringsproblem och vi anser att det är olämpligt med bostadsbyggande nära skolmiljö. Tron på att Sundsvallsborna skall lämna bilen hemma och i stället använda bussen är en önskedröm, men orealistisk! Biltrafiken kommer vid exploatering enligt förslaget att öka i området och därmed också behovet av parkeringsplatser. Redan idag är parkeringen söder om Skvadernskolan överfull, speciellt med mopedbilar och A-traktorer. En normal veckodag står 60–70 bilar parkerade nedanför Skvadern och eftersom den parkeringen ofta är full så står dagligen ett antal bilar (mest moppebilar) på Habiliteringens parkering. Parkeringen utanför Baldersvägen 58–60 som är tänkt att betjäna bostadsrättsföreningen används nästan till 100 % av Skvaderns elever. Barn som ska till skolan är inte betjänta av ökad biltrafik.
- Föräldrar som har barn på Prolympia (6-7-åringar) har redan idag väldigt svårt på em då parkeringen är full. Hur tänker man att föräldrar ska parkera då man hämtar/lämnar där?
- Gatorna Baldersvägen, Norrlidsgatan och Kungsvägen är inga bra gator och problem uppstår frekvent under vinterhalvåret.
- De privata gatorna inom Norrliden som ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningarna riskerar att få kraftigt ökad ”icke behörig trafik”, framför allt under byggtiden.
- Baldersvägen, mellan Ludvigsbergsvägen och Gustav Adolfsvägen, är redan idag alldeles för brant, smal och krokig för att vara en säker stadsgata. Dessutom är den en väg som ambulansen idag använder för utryckningar västerut. Med ökad trafik i området blir det en större risk för olyckor med personskador.
- Kollektivtrafiken fungerar ”sisådär”, teoretiskt går linje 2 nära vårt område, men nivåskillnaden mm gör att linje 2 är ett mindre attraktivt val. Linje 84 har en för området mycket bra sträckning, men turtätheten är alltför gles – här borde en insats göras.

- Förslaget till exploatering riskerar att förvandla ett väl fungerande bostads- och skolområde till ett med väsentligt sämre funktion och dessutom otrivsamt.
- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att förslaget innebär en förändring för er närboende sett till hur platsen upplevs idag. Under framtagningen av förslaget har utredningar tagits fram som stöd för att bedöma förslagets lämplighet. Gällande trafikpåverkan har detaljplaneområdets trafikstring beräknats och resultatet visar att den ökade trafiken kan hanteras inom befintlig gatustruktur på Baldersvägen och angränsande gator.

Parkeringsbehovet har bedömts utifrån kommunens antagna mobilitetsnorm och planområdets centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Parkering för de tillkommande bostäderna samt personal och besökare till skolorna ordnas huvudsakligen i suterrängparkering inom planområdet. Även skolornas behov av plats för att hämta och lämna har utretts och kan hanteras även fortsättningsvis. Se gärna mer information under avsnittet Trafik i planhandlingen.

Varje fastighetsägare, inklusive bostadsrättsföreningar, ansvarar själva för att skylta och reglera möjligheten till parkering inom sitt område. Kommunen kan därför inte yttra sig mer gällande er farhåga om att utomstående i framtiden parkerar inom ert område/fastighet.

Det är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, med stöd av framtagna utredningar, kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden i likhet med befintlig bebyggelse.

Privatperson 10 (2026-03-11, SBN-2024-00717-105)

Efter att ha tagit del av granskningshandlingarna vill jag framföra följande synpunkter.

1. Bebyggelsens höjd och anpassning till omgivningen

I granskningshandlingarna framgår att byggnadshöjden har sänkts från 13 till 10 våningar efter inkomna synpunkter.

Trots denna justering innebär den planerade byggnaden fortfarande en betydande avvikelse från områdets befintliga bebyggelsestruktur. Den omgivande bebyggelsen består huvudsakligen av betydligt lägre byggnader och området präglas i dag av öppna ytor kopplade till skol- och idrottsverksamhet.

En byggnad på upp till 10 våningar innebär därför fortsatt en kraftig dominans i stadsbilden.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL 2 kap. 6 §) ska bebyggelse utformas och placeras med hänsyn till stadsbilden samt anpassas till omgivningens karaktär. Jag anser att planförslaget i nuvarande form inte uppfyller detta krav.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att förslaget innebär en förändring för er närboende sett till hur platsen upplevs idag. Under framtagningen av förslaget har utredningar tagits fram som stöd för att undersöka lämpligheten. Punkthuset föreslås ha en högsta höjd som motsvarar 10 våningar vilket bedöms överensstämma med de punkthus som vi kan se i Haga strax söder om planområdet. Lamellhusen föreslås få en högsta höjd som motsvarar cirka 3 till 5 våningar vilket även det är en höjdsättning som överensstämmer med närområdet. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden i likhet med befintlig bebyggelse.

2. Risk för betydande olägenhet för närboende

Den planerade byggnaden riskerar att orsaka skuggning av närliggande bostäder och gårdsmiljöer, bland annat inom Brf Norrhagen. Tillgång till solljus är en viktig del av boendemiljön och påverkar både trivsel och nyttjandet av gemensamma gårdar.

Enligt PBL 2 kap. 9 § ska planläggning ske så att betydande olägenheter för människors hälsa och boendemiljö förebyggs.

Jag anser att påverkan på närliggande bostäder inte har analyserats tillräckligt utförligt i planhandlingarna.

- ❖ **Kommentar:** Det är stadsbyggnadskontorets bedömning att påverkan för närliggande bostäder och gårdsmiljöer ligger inom vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö. Den

genomförda sol- och skuggstudien visar att byggnaden medför förändrade ljusförhållanden under delar av dagen. Under vinterhalvåret bedöms effekten vara begränsad då solen står lågt och skuggning redan uppstår från befintlig bebyggelse.

3. Bristande analys av skuggning

Planförslaget redovisar sol- och skuggstudier men analysen av hur detta påverkar närliggande bostäder framstår som begränsad. Det framgår inte tydligt hur skuggningen påverkar närliggande bostadsfastigheter under olika tider på året, särskilt under vår- och höstperioder när solförhållanden är viktiga för boendemiljön. En mer detaljerad analys av konsekvenserna för närboende bör därför genomföras innan planen kan anses vara tillräckligt utredd.”

- ❖ **Kommentar:** Studien är framtagen utifrån vedertagen standard för framtagning av den här typen av undersökningar där datumen valts i närhet av vår- och höstdagjämning. Detsamma gäller för de klockslag som valts. Utifrån det här vedertagna tillvägagångsättet bedömer vi på stadsbyggnadskontoret att studien ger en tydlig bild över hur de nya byggnaderna kommer att upplevas på platsen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaderna inte kommer att innebära en påtaglig negativ skuggning utan att skuggningen som beräknas uppstå är inom vad som är att förvänta sig i en tät stadsmiljö. Se gärna bilaga 10.

4. Bristande redovisning av alternativa lösningar

Planhandlingarna redovisar i begränsad omfattning alternativa lösningar. Enligt PBL 4 kap. 33 § ska en detaljplan redovisa planens konsekvenser och ge ett tillräckligt beslutsunderlag.

I detta fall saknas exempelvis tydliga jämförelser mellan alternativa byggnadshöjder, alternativa placeringar av bebyggelsen samt alternativa utformningar som skulle kunna minska påverkan på omgivningen. Avsaknaden av en tydlig alternativredovisning gör det svårt att bedöma om den föreslagna lösningen verkligen är den mest lämpliga.

- ❖ **Kommentar:** Detaljplaneförslagets planhandling beskriver den föreslagna exploateringen med stöd av framtagna utredningar samt redovisar identifierade konsekvenser. Se gärna avsnittet Avvägningar och konsekvenser i planhandlingens.

5. Trafiksituation i ett skolområde

Planområdet ligger i direkt anslutning till skolor och används dagligen av många barn och ungdomar. Planförslaget innebär ytterligare bostäder och därmed mer trafik i området.

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska planläggning ta hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt bidra till att förebygga olyckor.

Jag anser att trafiksituationen i ett område med många skolbarn behöver analyseras mer utförligt.

- ❖ **Kommentar:** *Trafiksituationen har utretts under planprocessen. Detaljplaneområdets trafikstring har beräknats och visar att den ökade trafiken kan hanteras inom befintlig gatustruktur på Baldersvägen och angränsande gator.*

6. Barnperspektiv och friytor

Området kring Norrbacka används av flera skolor och elever.

Enligt PBL 2 kap. 7 § ska det vid planläggning säkerställas att det finns tillgång till lämpliga platser för lek, motion och utevistelse.

Eftersom Barnkonventionen är svensk lag ska barnets bästa beaktas i beslut som rör barn. I ett område med flera skolor är det särskilt viktigt att säkerställa att tillräckliga friytor och trygga utemiljöer finns kvar.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har under planprocessens gång beaktat barnens påverkan. Som del i det har en barnkonsekvensanalys genomförts för detaljplanen. Planförslaget innebär att skolorna får mer friyta än tidigare och de ytor i form av bollplan och padelplan som föreslås ändras kan kompenseras med nya ytor i norra delen av fastigheten.*

7. Naturvärden och borttagande av allé

Planförslaget innebär att en allé längs Baldersvägen tas bort.

Alléer omfattas normalt av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 § eftersom de ofta har betydelse för biologisk mångfald och stadsbild. Borttagandet av träden innebär därför en negativ påverkan på både naturmiljö och stadsbild.

- ❖ **Kommentar:** *Naturvärden och det generella biotopskyddet har beaktats i planprocessen. Dispens från det generella biotopskyddet kommer att hanteras vidare i en separat prövning hos länsstyrelsen där deras beslut blir styrande för hur frågan ska hanteras vidare under det framtida projekterings- och byggskedet.*

8. Proportionalitet och exploateringsgrad

Den föreslagna bebyggelsen innebär en relativt omfattande exploatering i ett område som i dag har en tydlig funktion som skol- och aktivitetsområde. Enligt PBL 2 kap. 1 § ska planläggning bidra till en långsiktigt hållbar livsmiljö och innebära en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Jag anser att exploateringsgraden är hög i förhållande till platsens förutsättningar.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har under planprocessens gång gjort avvägningar mellan de allmänna och enskilda intressena enligt plan- och bygglagen. Exploateringsgraden bedöms lämplig sett till platsens läge i en tät stadsmiljö och sett till karaktären på bebyggelsen i närområdet.

Sammanfattande bedömning

- En betydande avvikelse från områdets skala och karaktär
- Risk för försämrade boendemiljö genom skuggning
- Ökad trafik i ett område där många barn vistas
- Förlust av naturvärden genom borttagande av allé
- Brist i beslutsunderlaget genom avsaknad av alternativa lösningar

Yrkande

- Detaljplanen för Norrbacka 12 inte antas i nuvarande form
- Byggnadens höjd och exploateringsgrad omprövas
- Ytterligare analyser genomförs avseende skuggning, trafiksituation och påverkan på närboende
- Alternativa lösningar redovisas innan planen kan anses tillräckligt utredd

Privatperson 11 (2026-03-11, SBN-2024-00717-106)

Lämnar härmed synpunkter på planförslaget ovan vilka jag vill ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Generellt anser jag tvärt emot skrivelsen i planförslaget att området inte lämpar sig för uppförande av flerbostadshus inom fastigheten Norrbacka 12. Mina argument är följande:

-Förtätning av området. En exploatering med höghus enligt förslaget kommer att ha en negativ påverkan på boendemiljön efter Baldersvägen och angränsande bostadsfastigheter. I området finns en gymnasieskola och en förskola som kommer att beröras ogynnsamt. Även närheten till Norra Bergets naturreservat och friluftsområde borde beaktas vid en utvärdering om det är lämpligt med höga hus på platsen.

❖ **Kommentar:** *Under planprocessen har lämpligheten i exploateringsförslaget bedömts och utredningar tagits fram. Det är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, med stöd av framtagna utredningar, att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning och utnyttjande av befintliga strukturer (gator, VA, kollektivtrafik med mera) med byggnader som tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden.*

-Trafik, vägar i området. Trafikflödet på Baldersvägen har ökat markant de senaste åren då framkomligheten på gator i centrala staden försämrats och betydligt mer trafik söker sig Baldersvägen i riktning norr om staden. Baldersvägen lämpar sig inte för ytterligare trafikbelastning. De andra gator som nämns i förslaget - Kristinavägen och Kungsvägen är smågator som knappast kan bidra till ett ökat trafikflöde. Norrlidsgatan är på samma sätt en mindre gata där det är svår framkomlighet med parkerade bilar och smal vägbana. Baldersvägen fungerar idag som utryckningsväg för ambulans till/från sjukhuset och det är en trång gata där det många gånger är svårt att ta sig fram.

❖ **Kommentar:** *Trafiksituationen har utretts under planprocessen. Detaljplaneområdets trafikstring har beräknats och visar att den ökade trafiken kan hanteras inom befintlig gatustruktur på Baldersvägen och angränsande gator. Det finns inget som indikerar att den tillkommande trafiken från de nya bostäderna kommer att utgöra en negativ påverkan utifrån trafiksäkerheten. Stadsbyggnadskontoret har dock förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.*

-Parkeringsituation. Det råder idag en kaotisk parkeringssituation i området. Norrlidsgatan och övriga gator där parkering tillåts är fullparkerad med bilister som jobbar i stan och elever från Skvaderns gymnasieskola. Även många boende och besökande i området måste parkera efter gatorna då bostadsområdenas egna parkeringar inte räcker till. Befintlig parkering som enligt förslaget ska bebyggas är även den fullt utnyttjad för parkering av bilar.

❖ **Kommentar:** *Parkeringsbehovet har bedömts utifrån kommunens antagna mobilitetsnorm och planområdets centrumnära och kollektivtrafikhärläge. Parkering för de tillkommande bostäderna samt personal och besökare till skolorna ordnas huvudsakligen i suterrängparkering inom planområdet. Även skolornas behov av plats för att hämta och lämna har utretts och kan hanteras även fortsättningsvis. Se gärna mer information om detta i planbeskrivningens avsnitt Trafik.*

-Hyreshusområde. Många boende idag anser att en ny bebyggelse, särskilt om det bebyggs med hyresrätter, leder till en negativ påverkan för befintliga boende i området. Det gäller då inte bara själva förtätningen eller trafik, parkeringssituationen utan också om områdets karaktär. Risken är uppenbar för minskande värden på befintliga fastigheter och bostadsrätter.

❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att förslaget innebär en förändring i din närmiljö. Att ett genomförande av detaljplanen bedöms påverka ditt fastighetsvärde negativt är dock inte en fråga som kan hanteras inom plan- och bygglagens lagstiftning.*

-Alternativ för bostadsbyggande. Det finns många andra områden i kommunen som är bättre lämpade för bostadsexploatering och där en sådan process pågår eller har pågått. Det förefaller som att flera platser som var tänkt att exploatera med bostäder stannat av tex områden efter Universitetsallen och Norra kajen. Satsa vidare på de här områdena i stället för att skapa störning och problem i Norrbacka.

- ❖ **Kommentar:** *Aktuellt område är utpekad i Sundsvalls kommuns översiktsplan som förespråkar en fortsatt utveckling av stad och tätort, exempelvis i form av att nya bostäder, kontor, service kan prövas inom området. Fastighetsbolaget Diös har sedan inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för sin fastighet Norrbacka 12. Stadsbyggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda lämpligheten i det aktuella förslaget på den här platsen. Då varje prövning sker individuellt och utifrån platsens förutsättningar kan vi inte yttra oss mer om förändringar vore lämpliga att genomföra på andra platser i staden.*

Privatperson 12 (2026-03-11, SBN-2024-00717-107)

DAGVATTEN

Blir förvånad över att stadsbyggnadskontoret inte ser mer allvarligt på de synpunkter från MSVAB som berör belastningen på det kommunala dagvattennätet. Det är redan idag hårt belastat och av egna erfarenheter med vattenskador känner vi en stark oro för vad ytterligare belastning kommer att innebära för vår del. Vi upplever det som lite nonchalant att välja att skjuta upp dagvattenlösningen till bygglovsskedet. Vem tar ansvaret om lösningen inte visar sig uppfylla behoven? Det kostar massor att åtgärda vattenskador och det är ju inte stadsbyggnadskontoret som behöver stå för dessa kostnader. Så därför vill vi att denna fråga tas på stort allvar.

- ❖ **Kommentar:** *Dagvattenfrågan hanteras i planprocessen utifrån vad plan- och bygglagens lagstiftning och rättspraxis visat är en lämplig nivå att hantera frågan på i det här tidiga skedet i processen. Du kan läsa mer om dagvatten i planhandlingen under avsnittet "Dagvatten och höga flöden" och i bilagan Dagvattenutredning. Mer detaljer behöver alltid hanteras vidare i en framtida detaljprojektering vilket sker först inför byggskedet. Det är enligt Jordabalken alltid varje fastighetsägares skyldighet att ta hand om det dagvatten som samlas inom sin fastighet på ett lämpligt vis utan att orsaka olägenheter för närliggande fastighetsägare.*

VOLYMER OCH HÖJDER

Hur kan en sänkning av höjden på punkthuset från 13 till 10 våningar samt lamellhusen med en våning jämföras med på området befintliga punkthus? Det är ju förutom skillnad på 8 och 10 våningar också skillnad på vilken höjd befintliga punkthus ligger på kontra det i planförslaget. Det är dessutom stora grönområden runt befintliga punkthus.

Hur kan förslaget med dessa höjder även sedan de reviderats upplevas som acceptabla? Varför är det så extremt viktigt att klämma ihop så många bostäder på så liten yta? Men det kanske inte är intressant att bygga i mindre skala?

❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har som stöd för planförslagets lämplighet dels granskat hur närområdet är bebyggt samt fått in en visualiserings och sol- och skuggstudie. Det är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, med stöd av framtagna utredningar, att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning och utnyttjande av befintliga strukturer (gator, VA, kollektivtrafik med mera) med byggnader som tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden.

SKOLOR

Varför prioriterar stadsbyggnadskontoret marken vid befintliga skolor som lämplig byggyta? Haga består ju av ett större område än bara Norrbacka. Hade varit trevligt om marken istället kunnat nyttjas till mer yta för eleverna. Hur tror stadsbyggnadskontoret att eleverna kommer att påverkas under ev byggtid när det gäller t.ex. undervisning, lugn och studiero?

- ❖ **Kommentar:** Under planprocessen har en barnkonsekvensanalys tagits fram som beskrivs i planhandlingen under avsnittet Barnkonsekvensanalys samt finns att ta del av som helhet som bilaga till förslaget. Planförslaget innebär en viss förändring för skolorna. Gällande skolornas utemiljöer får de mer friyta än tidigare och de ytor som föreslås ändras kan kompenseras med nya ytor i norra delen av fastigheten. Det är svårt att undgå att viss påverkan kommer att upplevas under byggskedet då det sker i tät stadsmiljö. Byggskedet pågår dock under en begränsad tid och är därmed övergående.

TRAFIK

På vilka grunder tror stadsbyggnadskontoret att den antagna mobilitetsnormen kommer att bli verklighet? Att minska biltrafiken är önskvärt men är det verkligen realistiskt? Att tro att bara bostaden ligger nära centrum så kommer behovet av bil att minska är inte helt sant. Bilar används för att ta sig till många andra platser än centrum.

- ❖ **Kommentar:** Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm är en politiskt beslutad strategi för att skapa förutsättningar för ökat hållbart resande i Sundsvall. Det är det strategiska underlag som stadsbyggnadskontoret utgår ifrån vid bedömning av framtida trafikpåverkan och mobilitet i bland annat detaljplaneprojekt.

Privatperson 13 (2026-03-11, SBN-2024-00717-108)

Olämpligt med fler byggnationer och därmed ökat trafikflöde buller, avsaknad av parkeringar ständigt en massa bilar som åker runt och söker parkering anser också att störa bostadshus inte passar in i vår fina stadsmiljö. Upplåt istället området med närliggande skog – tomter - markytor till småhus eller ”parhus”.

- ❖ **Kommentar:** Med stöd av framtagna utredningar bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte medför en sådan påverkan på trafik eller trafiksäkerhet att den föreslagna markanvändningen kan anses olämplig. Ett genomförande av planförslaget bedöms heller inte innebära en försämring för närboende utifrån trafikbullersynpunkt utan håller sig inom acceptabla riktvärden. Vi har dock förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.

Privatperson 14 (2026-03-12, SBN-2024-00717-109)

Anmärkningar, kommentarer och invändningar till ändringar

Angående Plankartan

På plankartan finns det fortfarande en teknisk byggnad som ligger alldeles för nära grannfastigheternas tomtgräns. Här har vi sagt att vi håller oss till Boverkets rådande praxis på ett avstånd på minst 4,5 meter från tomtgräns. Det allra bästa är förstås om den tekniska anläggningen integreras med eventuell nybyggnation.

Ett stort frågetecken i plankartan är vad nollplanet är för något. Var utgår man ifrån? Är datumet på plankartan rätt? Framtagen redan för över ett år sedan?

- ❖ **Kommentar:** Den tekniska byggnaden syftar till att finnas för allmännyttiga ändamål så som behovet av en ny transformatorstation till området som helhet. Det vill säga en åtgärd som även kommer att gynna er närboende som önskar fortsatt tillgång till el. Boverket har ingen praxis gällande byggnaders avstånd och en bedömning behöver alltid göras utifrån förutsättningarna i det aktuella området.

Nollplanet hänvisar till den aktuella platsens naturliga marknivå ovan havet. På plankartan finns marknivåhöjder redovisade som siffror i och runt om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret har noterat att det skett en felskrivning gällande året på plankartan då det ska stå att handlingen upprättades under 2026, inte 2025 vilket nu är åtgärdat.

Angående Bilaga Trafikalstring

Om ni nu skriver att det genomförts en förändring i byggnadernas antal våningsplan, borde volymskisserna på framsidan av bilagan ändras. De ser fortfarande väldigt oproportionerliga ut mot omgivningarna. Trafiksituationen i området är i dagsläget inte tillfredsställande. Hastighetsmätningar visar att många kör alldeles för fort. Vi som bor på närliggande gator måste åka via Kungsvägen förbi Skvadern för att komma fram till våra fastigheter. Viktigt att det finns en tydlig plan för den framkomligheten.

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret beklagar om illustrationen på framsidan av utredningen upplevs missvisande sett till vad planförslaget föreslår. Trafiksituationen har utretts under planprocessen och detaljplaneområdets trafikstring har beräknats. Resultatet visar att den ökade trafiken kan hanteras inom befintlig gatustruktur på Baldersvägen och angränsande gator.*

Bilaga 10

Är denna ny? Byggnaden är fortfarande dominant över trädlinjen från staden sett.

- ❖ **Kommentar:** *Bilaga 10 Visualisering och Sol samt skuggstudie har uppdaterats efter samrådet i enlighet med planförslaget som vi visar under granskningskedet. Stadsbyggnadskontoret bedömer med stöd av bilaga 10 att ett genomförande av planförslaget kan utgöra ett lämpligt tillägg i området med byggnader som tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden.*

Bilaga 13 Parkeringslösning

Här står det Förskola? Det är ingen förskola, det är en grundskola och en gymnasieskola.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret beklagar missförståndet men kan förtydliga att vi har utgått från att det inom området rör sig om en gymnasieskola och en grundskola.

Angående hur barnen påverkas

Flertalet av svaren till där sakkunniga påpekar vilken negativ effekt flytten har av aktivitetsytor, är närmast arroganta i ton med ”vi hör vad ni säger vi gör en annan bedömning (ej utbildad inom barn och trygghet), och struntar i vad ni påpekar, exploatering är viktigare!”. Hur ser tryggheten ut för de nya ytor ni föreslår? Där ingen kan gå förbi och hålla uppsikt under kvällstid. Samma gäller svaret på vår synpunkt att barnens utsikt påverkas, ”någon rätt till bibehållen utsikt finns inte enligt gällande lagstiftning”. Visst, stäng in dem bara, hur påverkar det barnens framtid? Hur vill Sundsvalls kommun bygga relation med barnens uppfattning om hur en stad och kommun agerar mot just barnens intresse?

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att ett genomförande av planförslaget innebär en viss förändring för skolorna. Barnens påverkan har uppmärksammats bland annat i den framtagna barnkonsekvensanalysen. Gällande skolornas utemiljöer får de mer friyta än tidigare och de ytor som föreslås ändras kan kompenseras med nya ytor i norra delen av fastigheten. De nya ytorna för utomhusaktivitet styrs dock inte i detaljplan, samma gäller frågan om belysning och trygghet kvällstid för aktiviteter som sker inom området efter ordinarie skoltid är över. Frågorna behöver i stället hanteras vidare och säkerställas under framtida projekteringsskede.

Angående byggnadshöjd

Bra med justeringar på byggnadernas höjder.

Men kommentaren att byggnadernas volym inte är ny i stadsbilden håller vi inte med om. De befintliga punkthusen är i egen gruppering och parkmiljö. Detta är helt fristående med eget uttryck och kommer ta mycket kraft från omgivningen.

”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”

Att bo i villa med höghus som granne är inte något närboende valt. Skuggningen påverkar fortfarande de närboende, och vi bor inte i ett centralt läge inte heller en tät stadsmiljö. Vi har valt att bo nära naturen i villor!

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

- ❖ **Kommentar:** *Det aktuella området är utpekat i kommunens översiktsplan för förtätning och vidareutveckling. Den genomförda sol- och skuggstudien visar att byggnaden medför förändrade ljusförhållanden under delar av dagen. Under vinterhalvåret bedöms effekten vara begränsad då solen står lågt och skuggning redan uppstår från befintlig bebyggelse. Det är stadsbyggnadskontorets bedömning att påverkan för närliggande bostäder och gårdsmiljöer ligger inom vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö då det är områden som förväntas förändras och utvecklas med tiden.*

Privatperson 15 (2026-03-12, SBN-2024-00717-111)

Nya detaljplaner för Norrbacka 12 har inkommit i det fortsatta planarbetet.

Jag anser att det inte är någon skillnad på det nya förslaget mot det tidigare. Höghuset så nu minskat till 10 våningar har samma problematik som om det blivit 13 våningar.

Ett totalt olämpligt plats att bygga ett bostadshus på. Först och främst ligger det helt inklämt precis vid en Gymnasieskola. (man kan och vågar nästan inte tänka på saken men skulle Sundsvalls Kommun fortsatt planarbetet om det varit en kommunal gymnasieskola?) Vi måste tänka på Sundsvalls framtid! De elever som går där (fast det är en privat skola!!!) måste kunna känns säkerhet, trygghet och studiero!

Hur kan man också ens tänka tanken att någon skulle vilja bo i ett hus som inte kommer att ha någon yta utomhus? Är det inte själva tanken vid ett planarbete att man ska tänka en helhet så det skapar både trivsel invändigt och utvändigt?

Vi som bor i närheten av höghuset kommer också bli drabbade i form av skugga från det höga huset samt att bilparkeringar inte kommer att finnas tillräckligt utan det kommer att inkräkta på alla parkeringar/tomter runt området. Så gäller även den ökade trafiken!

Slutsatsen blir: Tänk Rätt och Tänk Klokt vid fortsatt planarbete för Sundsvall växer!

- ❖ **Kommentar:** *Under planprocessen har lämpligheten i exploateringsförslaget bedömts och utredningar tagits fram. Detaljplaneområdets trafikstring har beräknats och visar att den ökade trafiken kan hanteras inom befintlig gatustruktur på Baldersvägen och angränsande gator. Parkeringsmöjligheter för nya boende i flerbostadshusen (lägenheter) samt de befintliga skolorna beräknas lösas inom den egna fastigheten.*

Den genomförda sol- och skuggstudien visar att byggnaderna medför förändrade ljusförhållanden under delar av dagen. Under vinterhalvåret bedöms effekten vara begränsad då solen står lågt och skuggning redan uppstår från befintlig bebyggelse. Gällande påverkan för närliggande bostäder och gårdsmiljöer bedöms det vara inom vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö.

Det är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, med stöd av framtagna utredningar, att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning och utnyttjande av befintliga strukturer (gator, VA, kollektivtrafik med mera) med byggnader som tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden.

Privatperson 16 (2026-03-12, SBN-2024-00717-112)

Samtliga punkter i mitt yttrande från den 29 okt 2025 kvarstår att ta i beaktning.

Styrelsen i min förening BRF Norrhagen har lämnat in en, i alla avseenden, grundlig och adekvat skrivelse som jag fullständigt står bakom och därför vill hänvisa till.

Mot den bakgrunden anser jag att detaljplanen för Norrbacka 12 i sin nuvarande form är otillräcklig och skall förkastas. Uppmanar kommunen att ta hänsyn till de boendes synpunkter och att säkerställa att planeringen sker med respekt för befintlig miljö, hälsa och trygghet.

- ❖ **Kommentar:** Under planprocessens gång har synpunkter från närboende välkomnats och tagits i beaktning under det fortsatta arbetet med detaljplanen. Det har bland annat inneburit att byggnadernas höjder sänkts jämfört med samrådsförslaget. Det är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden

Privatperson 17 (2026-03-12, SBN-2024-00717-114)

Vi hänvisar till våra tidigare inlämnade synpunkter under samrådet (Privatperson 5) och vidhåller dessa i sin helhet.

Det är av stor vikt för oss att dessa synpunkter beaktas, då vi i annat fall riskerar att drabbas av betydande negativa konsekvenser. Vi vill också tydligt framföra våra synpunkter i detta nya skede för att säkerställa vår rätt att överklaga ett eventuellt antagandebeslut.

Vi noterar att det ursprungliga förslaget har modifierats genom att höghuset föreslås minska till tio våningar och att lamellhuset blir en våning lägre. Detta påverkar inte våra tidigare synpunkter. Även med denna förändring kommer områdets karaktär och landskapsbild att försämrans allvarligt och åstadkomma en oacceptabel förtätning som påverkar trivsel, grönområden, svängrum och utsikt inte bara för boende i vår förening, utan även för andra grannar, elever och personal på skolor i närområdet samt inte minst för miljö och biologisk mångfald. Vi kan förstå att förtätning ibland kan anses nödvändig i några av landets allra största städer, när markområden är bristvara, trots att aktuell forskning tvärtom visar på nödvändigheten av att mer grönska sprängs in mellan bostäder istället för nya hus. Hur stämmer Norrbacka 12 in i den nya stadsvisionen för Sundsvall? Vilken vision finns för övriga Haga, är det bara Norrbacka 12 som kommer att förtätas? En kompletterande vision för området Haga bör finnas för att bedöma planerna för Norrbacka 12.

Precis som Sundsvalls Kommun och många sundsvallsbor, så önskar vi att kommunen ska växa med ökat antal invånare för att bli en utvecklad service, behålla välfärd och vara en positiv, framtida bostadsort. Nu ser läget i Sundsvall tyvärr inte ut så. Vi har till och med haft en viss minskning av befolkningsutvecklingen. Flera attraktiva tomter i centrala lägen med godkända bygggrätter för flerbostadshus står obebyggda sedan ett antal år, eftersom byggherrar inte vågar satsa. Varför ska då Stadsbyggnadsnämnden forcera fram en ny detaljplan för området Norrbacka 12, som dessutom förstör det här speciella området? Att ge bygglov till fastighetsföretag som avvaktar med att bygga skapar utrymme för tomtspekulation och kan inte ligga varken i kommunens eller dess invånares intresse.

- ❖ **Kommentar:** Sundsvalls kommuns Stadsvision omfattar ett avgränsat område i de mest centrala delarna av staden. Kommunens översiktsplan beskriver markanvändningen i hela kommunen, inklusive Haga, och finns tillgänglig på Sundsvalls kommuns hemsida Sundsvall.se.

Aktuellt område är utpekad i översiktsplanen som ett område lämpligt för en fortsatt utveckling av stad och tätort, exempelvis i form av att nya bostäder, kontor, service kan prövas inom området. Fastighetsbolaget Diös har sedan inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för sin fastighet Norrbacka 12. Stadsbyggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda lämpligheten i det aktuella förslaget på den här platsen.

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att planförslaget föreslår förändringar jämfört med hur området upplevs idag. Vi har som sagt sänkt den tillåtna höjden på bostadshusen i det senaste förslaget. Punkthuset föreslås ha en högsta höjd som motsvarar 10 våningar vilket bedöms överensstämma med de punkthus som vi kan se i Haga strax söder om planområdet. Lamellhusen föreslås få en högsta höjd som motsvarar cirka 3 till 5 våningar vilket även det är en höjdsättning som överensstämmer med närområdet. Det är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, med stöd av framtagna utredningar, att ett genomförande av planförslaget kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrurnära läge, med en effektiv markanvändning och utnyttjande av befintliga strukturer (gator, VA, kollektivtrafik med mera) med byggnader som tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden.

Det är allmänt omvittnat av boende och skolanvändare att trafiksituationen på morgonen samt på eftermiddagen redan i nutid är kaotisk med risk för olyckor, när barn från olika håll lämnas och hämtas på de många förskolor/skolor som finns i närområdet och boende tar sig till sina arbeten. Ytterligare en skola, Oasen, har tillkommit på Baldersvägen. Kommunens trafikutredning tycks ha missat allt detta och speglar inte heller framtida realistiska utveckling. Möjligheter för hemtjänst, färdtjänst och ambulanstransporter att parkera utanför Baldersvägen 40-60 är redan idag begränsade och stör trafiken.

Kommunen spår att bilanvändandet i framtiden kommer att minska här i Norrliden. Området anses vara välförsett med kollektivtrafik, fler kommer att gå och cykla. Buss 84 går ca en gång per timme under dagtid, turer på kvällar och helger existerar inte. Buss 70 mellan Stenstan och Norra Berget kan inte beställas för transport till och från hållplatserna Norrlidsgatan eller Kungsvägen, d v s på Baldersvägen med omnejd. Buss 2 stannar kanske inte så långt härifrån fågelvägen, men gångvägen därifrån är brant och slingrig. Gång- och cykelavstånd gäller nog främst för unga, friska, vältränade och eventuellt våghalsiga personer. Vi förstår inte utredningens slutsatser och framtidsutsikter.

❖ **Kommentar:** Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm är en politiskt beslutad strategi för att skapa förutsättningar för ett ökat hållbart resande i Sundsvall. Det är det strategiska underlag som stadsbyggnadskontoret utgår ifrån vid bedömning av trafikpåverkan och mobilitet i bland annat detaljplaneprojekt.

Vi saknar en analys av hur omkringboende och skolor påverkas under byggtiden. Hur kommer skolornas tillfarter och uppehållsytor att vara tillgängliga med hänsyn avspärningar, materialtransporter etc. Kommer skolorna att behöva evakueras för att minska olycksrisker och störningar av arbetsro?

❖ **Kommentar:** Detaljer kring byggtiden är inget vi på stadsbyggnadskontoret kan yttra oss om i det här tidiga skedet utan hanteras i kommande byggskede och ansvaras av byggherren/fastighetsägaren.

Sammanfattning av våra huvudsakliga invändningar

1. Brister i planunderlag och process

Vi anser fortsatt att planunderlaget är otillräckligt och att samrådsprocessen varit bristfällig. Bland annat:

- Planförslaget bryter mot områdets befintliga stadsstruktur och etablerade värden.
- Gestaltningen avviker markant från omkringliggande bebyggelse.

- Naturvärden och helhetsbilden av området är inte tillräckligt utredda.
- Frågor kring biotopskydd och eventuella rödlistade arter har inte hanterats tillfredsställande.
- Trafiklösningen framstår som otillräcklig, särskilt med tanke på skoltrafik och angöring.
- Informationsgivningen till berörda sakägare har varit bristfällig, bla har inte samtliga i vår bostadsrättsförening fått information om det nya förslaget utan bara boende i 19A-E trots att alla som bor i föreningen blir synnerligen berörda av förslaget..

2. Påverkan på boendemiljö och livskvalitet

Den föreslagna bebyggelsen, särskilt punkthuset, kommer att få en direkt negativ påverkan på vår boendemiljö.

Vi vill särskilt lyfta:

- **Försämrade ljusförhållanden:** Punkthuset kommer att skymma solen för våra bostäder och utemiljö, framför allt under eftermiddag och kväll. Detta påverkar både trivsel och boendekvalitet i hög grad.
- Denna typ av påverkan är inte tillräckligt analyserad eller redovisad i planhandlingarna.

3. Otillräcklig hänsyn till befintlig bebyggelse

Planförslaget tar enligt vår mening inte tillräcklig hänsyn till befintliga bostäder och deras förutsättningar. Det gäller både skala, placering och påverkan på närmiljön.

Vår ståndpunkt

Mot bakgrund av ovanstående anser vi att detaljplanen i sin nuvarande utformning inte bör antas. Planen behöver omarbetas i grunden, med särskilt fokus på:

- bättre anpassning till befintlig bebyggelse
- fördjupade utredningar kring naturvärden och trafik
- tydlig analys av påverkan på ljusförhållanden och boendemiljö

Avslutning

Vi vill återigen understryka att vi står fast vid våra tidigare synpunkter från samrådet och att dessa ska anses fullt ut återförda i detta granskningskede. Det är av stor vikt för oss att våra synpunkter dokumenteras korrekt, så att vi vid behov har möjlighet att överklaga ett framtida beslut.

- ❖ **Kommentar:** *Av det som inte redan bemötts önskar stadsbyggnadskontoret tillägga följande:*
 - *Gällande biotopskydd och rödlistade arter har det hanterats utifrån etablerade rutiner. Resultatet har visat att det inte finns några kända förekomster av rödlistade arter inom området. Dispens från biotopskyddet för allén hanteras av länsstyrelsen. Sammantaget är det möjligt att gå vidare med förslaget till ny detaljplan. Läs mer i planhandlingen under avsnittet Natur samt se bilaga 4 - Undersökning av betydande miljöpåverkan.*
 - *Information om granskningsförslaget har skickats ut till samtliga som bedöms berörda av förslaget. De som har digital brevlåda har fått sitt brev skickat dit och övriga med vanlig postgång.*
 - *Då ni haft synpunkter på förslaget kommer vi att hålla er informerad om den fortsatta processen inklusive möjligheten att överklaga planen om stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.*

Privatperson 18 (2026-03-12, SBN-2024-00717-115)

I oktober 2025 deltog jag, XXX XXX, vid samrådsmöte om Norrbacka 12 och lämnade därefter in synpunkter som sedan refererats till som "privatperson 10". Att husens höjd har minskats i omarbetat förslag, påverkar inte mina tidigare åsikter om förslaget. Det förefaller mig mycket märkligt att man vill förtäta en redan bebyggd tomt i ett bostadsområde som karaktäriseras av hälsobefrämjande grönytor och luftighet. Vi lever inte i en starkt expanderande storstad med skriande brist på bostadsytor.

Jag kan inte instämma i att området är välförsett med kollektivtrafik. Sedan busslinjen 84 fick kvälls- och helgturer indragen, har situationen försämrats för mig och andra icke bilburna grannar. Området ligger ju även på en plats med branta backar, så jag tror inte att biltrafiken kommer att minska här och att gång- och cykeltrafiken kommer att öka i någon större omfattning.

Min bostadsrättsförening Norrhagen har också skrivit ett nytt yttrande och jag instämmer till fullo med deras övriga synpunkter som jag själv inte tar upp här och nu.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att planförslaget föreslår förändringar sett till hur området ser ut och används idag. Vi bedömer att förslaget, med stöd av framtagna utredningar, kan bidra till stadens utveckling genom nya bostäder i ett centrumnära läge, med en effektiv markanvändning där byggnaderna tar hänsyn till platsens karaktär samt stads- och landskapsbilden i likhet med befintlig bebyggelse.*

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Filip Wikman, planarkitekt. Granskningsutlåtandet över inkomna synpunkter har sammanställts av Hanna Rydahl, planarkitekt.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand

Planchef