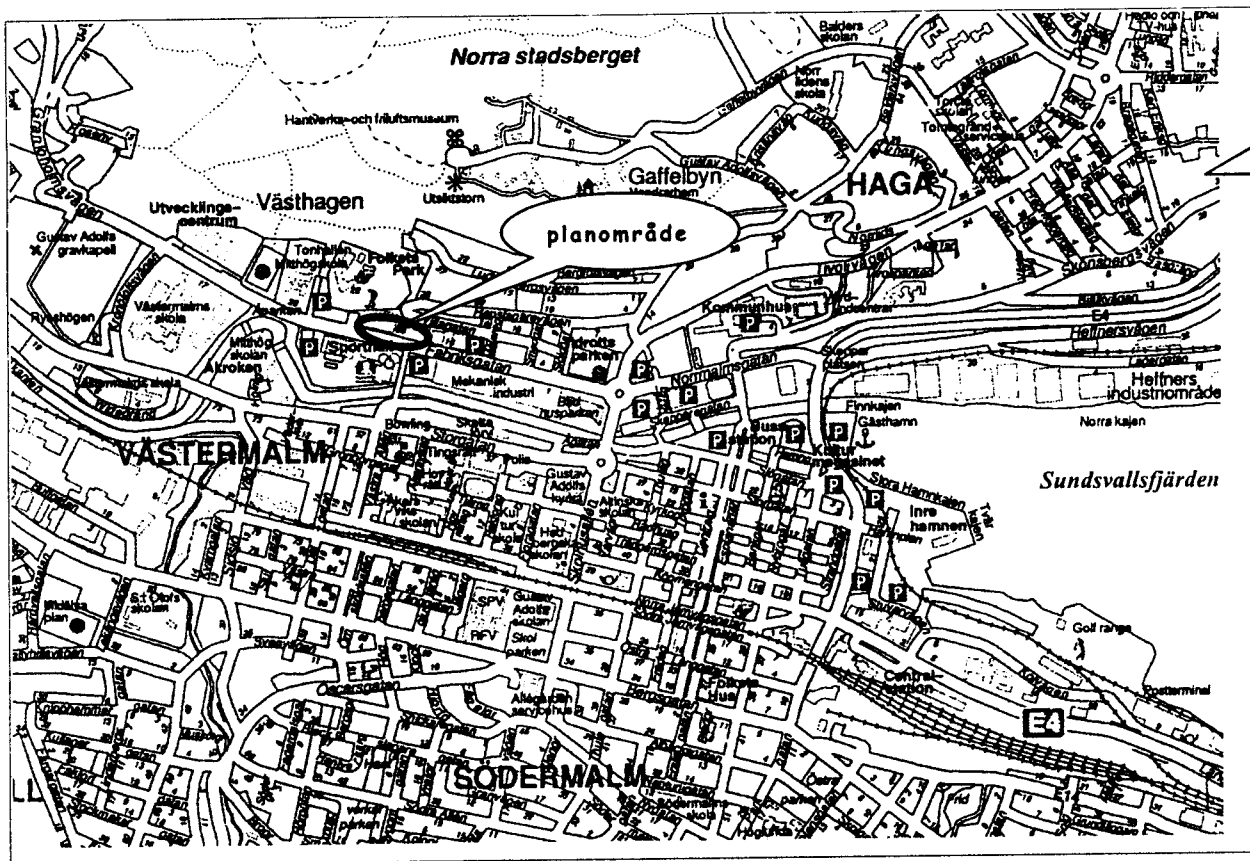




Antagande

Detaljplan för

Alliero 20-21

Normalm, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2001-01-26

Handläggare: Jan Dahl Tel 191339

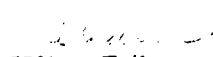
- ☐ Program och församråd
- ☒ Samråd t o m 2001-01-19
- ☒ Utställning t o m 2001-03-09
- ☒ Antagen av SBN 2001-03-19
- ☒ Laga kraft 2001-04-12

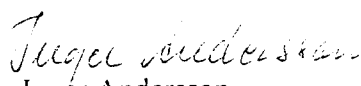
Tid	Kl 14.15-15.05	
Plats	Kommunalhuset rum 434	
Beslutande	s	Håkan Eriksson ordf
	s	K Lennart Andersson
	s	Leif Nilsson
	s	Berit Jonsson
	s	Inger Andersson
	v	Malkolm Groth
	m	T Lennart Andersson
	m	Bertil Lindström jäv § 62
	kd	Rune Hellgren
	mp	Arne Muhr
	fp	Gudrun Alexandersson
Ersättare	s	Sören Ullberg
	v	Kim Ottosson
	kd	Mats Höök
	c	Paul Silfwerarm
Övriga	Mats Westling Paul Sjödin Bengt Bygdén Jan Dahl Sören Westberg Anita Edlund Göran Sjölen Birgitta Grahm	
	Protokollet omfattar §§ 45-71	



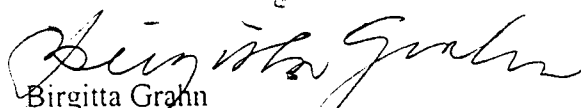
Justerat 2001-03-21


Birgitta Grahn
sekreterare


Håkan Eriksson
ordförande


Inger Andersson
justerare

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla, kommunalhuset Normalmsgatan 4, Sundsvall
2001-03-22 **betygar**


Birgitta Grahn



§ 71

Dnr 00/548

Detaljplan för Alliero 20-21

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 2001-01-26 upprättat förslag till detaljplan för Alliero 20-21, Sundsvall. Detaljplanen har varit utställd under tiden 2001-02-12—03-09. Utvecklingsutskottet har 2001-03-13 godkänt att stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Beslutsunderlag

- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2001-03-13 och planhandling.
- * Förslag till beslut enligt arbetsutskottets protokoll 19 mars 2001 § 75

Överläggning, yrkanden

Arne Muhr (mp) önskar en mer flexibel plan och yrkar att ärendet återremitteras för ytterligare utredning.

K Lennart Andersson (s) med instämmande av T Lennart Andersson (m) yrkar att stadsbyggnadsnämnden bifaller arbetsutskottets förslag.

Omröstning

Ordföranden ställer under proposition om ärendet skall avgöras idag eller återremitteras och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutat att ärendet skall avgöras idag.

Ordföranden ställer sedan under proposition dels bifall och dels avslag till arbetsutskottets förslag och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutat enligt arbetsutskottets förslag.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att detaljplanen antas.

Reservation

Arne Muhr (mp) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

PLANBESTÄMMELSER

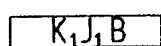
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — • Planområdesgräns tillika Användningsgräns
- • — — — Användningsgräns
- ... — — — Egenskapsgräns

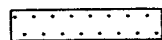
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Kvartersmark

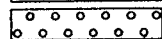


Kontor, kunskapsföretag, laboratorier och forskning ej störande för omgivningen samt bostäder. Härutöver får mindre restauranger och butiker uppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

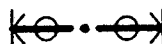


Marken får byggas under för garage med planterbart bjälklag

u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE



Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

v₁

Takkupor får anordnas med högst 50% av takfotstängden och med högst 2 meter per kupa

v₂

Taknock skall vara vinkelrät mot Fabriksgatan

v₃

Zon där där en gångbro med fri höjd av minst 5,1 meter över marken och med en största bredd av 3 meter i en våning får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

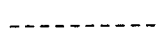
Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Verkan på fastighetsplan

För fastigheten Alliero 20-21 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1977-09-12 (akt 2281K-829). Enligt 6 kap 11 § PBL upphör fastighetsplanen att gälla för fastigheterna Alliero 20 och 21. Ny fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

ILLUSTRATIONER



Illustrationlinje

gångpassage

Illustrationstext

infert

Illustrationstext



Illustrerade byggnader

Detaljplan för
Alliero 20-21
Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning. Dessutom bifogas illustrationer.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att genom en ändring av detaljplanen möjliggöra byggande för kunskapsföretag och bostäder.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet (fd Berners, bilförsäljning och bilverkstad) är beläget vid Fabriks-
gatan ca 500 meter nordväst om Stenstaden och ca 200 meter nordost om Mitthög-
skolan på Åkroken.

Arealen är ca 15000 m².

Markägförhållanden

Alliero 20-21 ägs av Hallström & Nisses Norrland AB.

Sundsvalls kommun äger angränsande mark. Enligt planförslaget skall Alliero
20-21 utvidgas något mot norr respektive mot väster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Enligt översiktsplanen för Sundsvalls centrum från 1989 är området avsett som
arbetsområde av industrikaraktär.

För att säkra marktillgången i anslutning till den växande högskolan har en sek-
torsutredning, *Campus Sundsvall – utvecklingsmöjligheter*, gjorts. Enligt denna,
godkänd av kommunfullmäktige 1999, är området numera avsett för kunskaps-
företag och bostäder med koppling till högskolan.

Program

Med hänsyn till den färskas sektorsutredningen och till att fastighetsägaren har
hållit samrådsmöten med hyresgäster och ägare till Alliero 5 är programsamrådet
för detaljplanen genomfört.

Miljökonsekvensbedömning

Föreslagen utveckling av området innebär inte någon betydande påverkan på
miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser varför en miljökonsekvens-
beskrivning inte erfordras.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 1377 från 1986 som anger småindustriändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden gav 2000-01-24 stadsbyggnadskontoret uppdrag att påbörja en detaljplaneändring.

Parallella arkitektuppdrag

Fastighetsägaren har under försommaren 2000 genomfört parallella uppdrag med tre arkitektkontor (Arken, Tema och TN Arkitekter) för att belysa möjligheterna att bebygga Alliero 20-21 på ett attraktivt sätt.

Arken Arkitekter, Stockholm, har fått i uppdrag att arbeta vidare med projektet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Alliero 20-21 domineras för närvarande av asfaltytor. Uppvuxen vegetation finns längs områdets norra gräns i övergångszonen mot Villagatan och gångvägen i dess förlängning.

Planförslaget innebär att en del vegetation tas bort, men ca hälften av de större befintliga träden, drygt 10 st, kan bevaras. Förslaget till ny bebyggelse innebär att nya grönytor anläggs där det idag inte finns någon grönska samt att många nya träd planteras inom området.

Geotekniska förhållanden

SGI, statens geotekniska institut, har genomfört en geoteknisk undersökning jan-febr 2001.

Marken inom hela området består av mer än 10 meter mäktiga sediment av silt, lera och sand. Fyllning av sand och grus, för överbyggnader med hårdgjorda ytor, har på flera ställen påförts de naturligt lagrade jordarna.

Stabiliteten i området är god, risk för skred föreligger ej med nu planerat byggande. Släntstabiliteten vid schaktningar måste dock beaktas i sedvanlig ordning.

Grundläggning kan ske antingen med pålning eller med plattor på packad fyllning av grus eller krossmaterial sedan all lera avlägsnast under grundläggningsnivån.

Dränering erfordras såväl under som intill byggnaderna. Dräneringen skall omhänderta vatten även från sand- och siltlagren ovanpå leran.

Jordens genomsläpplighet har stor betydelse för radonfarligheten. Vid grundläggning punkteras relativt täta lerlager och kontakt fås med mer genomsläppliga skikt. Mätning av markradon i dessa lager har ännu ej utförts och kan svårigen utföras. Sådana mätningar bör därför genomföras i byggskedet och därefter kan bedömas om särskilda skyddsåtgärder avseende markradon erfordras. Byggnaderna bör utföras radonsäkra såvida mätningarna inte föranleder en annan bedömning.

Hittills utförda undersökningar avseende markföroreningar föranleder inga restriktioner avseende massanvändning eller åtgärder ur markföroreningssynpunkt. Inför rivning av befintliga byggnader erfordras sedvanliga undersökningar och åtgärder för att ta hand om byggnadsdelar och byggnadsavfall. Oljeavskiljare och jord intill eventuella oljecisterner bör därvid ägnas särskild uppmärksamhet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden**Befintlig bebyggelse**

Inom området finns bilhallar, verkstäder och förrådsbyggnader. Samtliga dessa byggnader avses rivas.

Ny bebyggelse

Området skall utnyttjas effektivt. Två huvudtyper av byggnader planeras; "magasin" och "kvartershus". Blandningen mellan dessa kan variera i olika delar av området liksom innehållet. Mönstret gör det möjligt att integrera bostäder, både som specialbostäder för studenter/forskare men också övriga bostäder.

En stadsmässighet genom kvarter, gårdar och gränder med en mångfald av volymer och former eftersträvas. Planeringen syftar till en intim skala som ger trygghet och varierade upplevelser.

Arken Arkitekter använder ett formspråk som påminner om arkitekturen för högskolan på Åkroken, som de också skapat. Kännetecknande är bland annat en hög detaljerings- och individualiseringsgrad inom en sammanhållen yttre gestaltning. Härigenom skapas "hemkänsla" i boendet och för verksamheterna.

Planförslaget har också en relativt hög detaljeringsgrad främst för att säkra förhållandet till de närboende. För att inte i onödan strypa möjligheterna till utveckling av mångfalden under husprojekteringsskedet bör emellertid utrymmet för "mindre avvikelser" tolkas relativt generöst när avvikelserna inte påverkar omgivningen negativt.

Service

Kommersiell service finns främst i Stenstaden men också längs Storgatan på andra sidan Selångersån.

Sport- och simhall, Folkets Park mm angränsar till planområdet.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse skall göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt gällande byggförordning.

Skyddsrum

Fastigheten ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggnande ställs. Anmälan för skyddsrumsbesked enligt Plan- och bygglagen behöver ej göras.

Friytor

Friytor inom planområdet utgörs av intima gränder och gårdar. I närområdet finns Folkets Park, Norra bergets sydsluttning och stråket längs Selångersån.

Gator och trafik**Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Området trafikmatas huvudsakligen från Fabriksgatan som skall byggas om till en mer stadsliknande gata. Härvid kommer utformningen av Alliero 20-21 att få

mycket stor betydelse genom områdets relativa längd, ca 250 meter. Placeringen av huskroppar vid gatan bidrar i hög grad till att minska gaturummet visuellt och medverkar därmed till att dämpa trafikrytmen.

Ett befintligt huvudstråk för gång- och cykeltrafik i öst-västlig riktning finns på Selångersåns norra sida. Längs Fabriksgatan planeras för ytterligare stråk.

Området, som idag är staketomgärdat, är tänkt att öppnas upp genom ett antal gränder mellan Fabriksgatan och Villagatan. Härigenom förkortas avståndet mellan bostadsbebyggelsen norr om planområdet och Fabriksgatan, till bland annat busshållplatser, samtidigt som önskvärda mötesplatser skapas.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar Fabriksgatan med hållplatslägen vid eller nära planområdet.

Parkering, tillfarter, varumottagning

En förutsättning för att området skall kunna exploateras i föreslagen omfattning är att huvuddelen av parkeringsbehovet kan täckas genom parkeringsdäck under mark i områdets norra del. Då parkeringstrycket i närområdet är relativt stort kan kompletterande parkering på allmänna parkeringsytor endast ske genom effektivt samnyttjande och/eller nyanläggning. Några besöksparkeringsplatser placeras ovan mark.

Tillfarter och varumottagning kan ske via några av de planerade gränderna.

Störningar

Buller från Fabriksgatan måste dämpas genom tunga fönsterkonstruktioner så att nivåerna inomhus i bostäder underskrider 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximalnivå.

Byggnaderna bör ventileras över tak in mot gårdarna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens va-nät. En spillvattenledning passerar mellan Alliero 20 och 21.

Värme

Befintlig bebyggelse är fjärrvärmeansluten. Ny bebyggelse kan också anslutas.

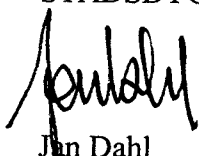
Elenergi

En högspänningskabel i nord-sydlig riktning går mellan Alliero 20 och 21. Dessutom finns några lågspänningskablar till befintliga byggnader.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl



Ewa Westling

Detaljplan för

Alliero 20-21

Norrmalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2001.

Byggstart planeras andra kvartalet 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för åtgärder på fastigheten.

Avtal

Avtal om detaljplaneändring har träffats mellan fastighetsägaren och stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Alliero 21 utökas genom fastighetsreglering (marköverföring) av hela Alliero 20 samt två mindre områden av Norrmalm 1:1 vid fastighetens södra och västra gräns samt ett område i norr mot Villagatan.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. Östra delen av Alliero 20 belastas av ledningsrätt för underjordiska ledningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme (akt 2281K-1985.1).

Fastighetsplan

För Alliero 19-21 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1977-09-12 (akt 2281K-829). Enligt 6 kap 11 § PBL upphör fastighetsplanen att gälla för fastigheterna Alliero 20 och 21. Ny fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

TEKNISKA FRÅGOR***Tekniska utredningar***

Inför detaljprojektering och byggande erfordras mer detaljerade grundundersökningar för att bestämma grundläggningssätt för de olika byggnaderna och eventuellt erforderliga åtgärder vid schaktning mm.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl
Ewa Westling