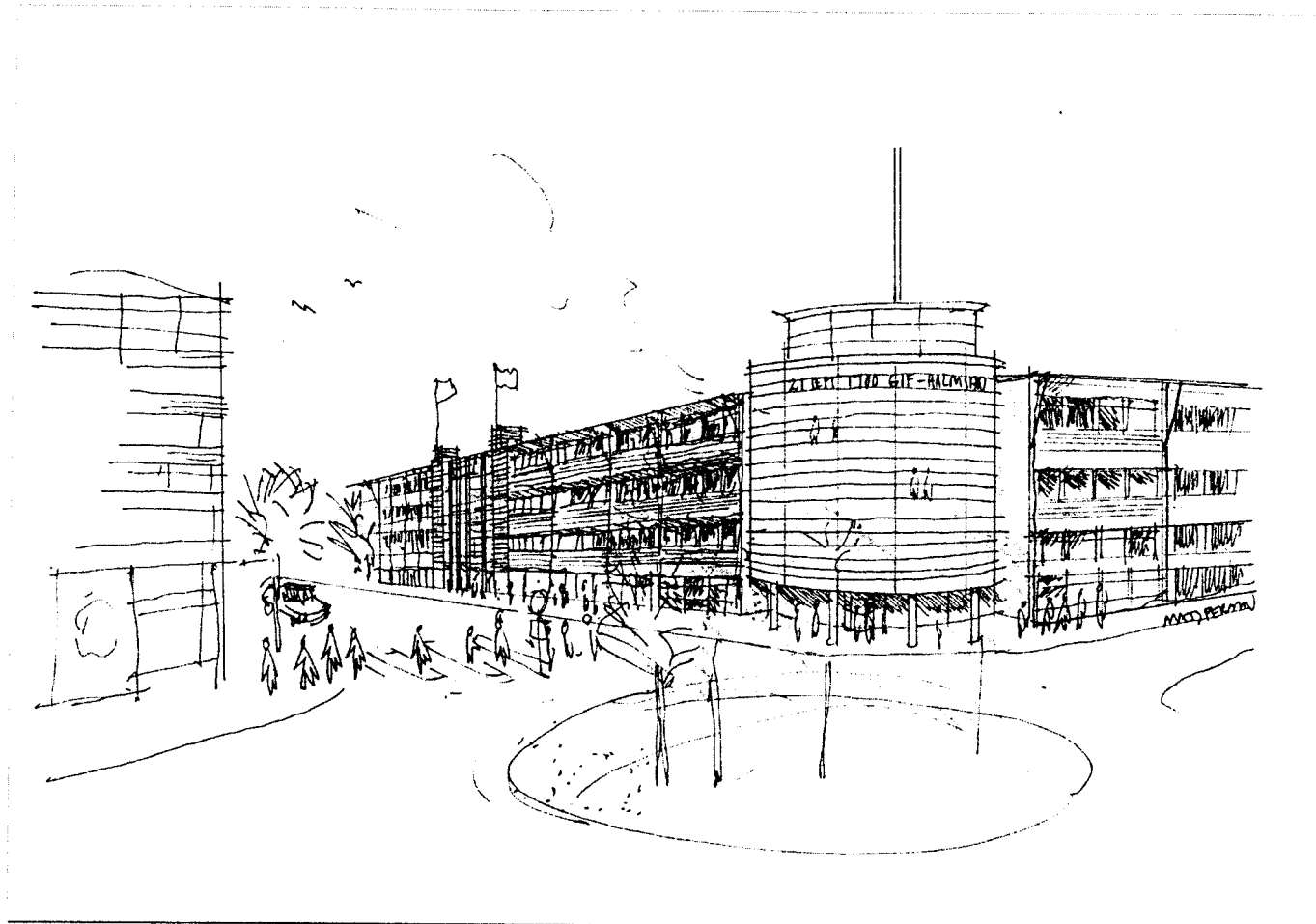




Antagande

Detaljplan för

Idrottsparken, IP

Norrmalm, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2000-09-13

Handläggare: Jan Dahl Tel 191339

- ☒ Program- och församråd t o m 2 maj
- ☒ Samråd t o m 31 augusti
- ☒ Utställning t o m 17 oktober
- ☒ Antagen av KF 2000-11-27
- ☒ Laga kraft 2000-12-27



§ 359

584/00 214

Detaljplan för Idrottsparken, IP, Sundsvall

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 13 september 2000 upprättat förslag till detaljplan för Idrottsparken, IP, Sundsvall. Förslaget har varit utställt under tiden 19 september – 17 oktober 2000.

Beslutsunderlag

- * Utdrag ur kommunstyrelsens protokoll 13 november 2000 § 210
- * Detaljplan upprättad av stadsbyggnadskontoret 13 september 2000
- * Skrivelse från stadsbyggnadsnämnden 25 oktober 2000
- * Utdrag ur stadsbyggnadsnämndens protokoll 23 oktober 2000 § 261
- * Skrivelse från stadsbyggnadskontoret 19 oktober 2000

Överläggning, yrkanden

Vid ärendets behandling i kommunfullmäktige 27 november 2000 yrkar Lena Almén (fp) återremiss av planförslaget för kompletterande beredning.

I andra hand yrkar hon avslag på detaljplaneförslaget.

Lars Hillerström (mp) instämmer i återremissyrkandet.

I andra hand yrkar han bifall till planförslaget men då med protokollsanteckning gällande byggnadshöjden enligt följande:

"Mp anser att längs Fabriksgatan skall byggnadsrätten sänkas med en våning mot bakgrund av befintlig bebyggelses utformning och för att förbättra stadsmiljön."

Håkan Eriksson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. Dessutom önskar han få följande anteckning förd till protokollet (Förtydligande av Genomförandebeskrivning och huvudmannafrågan).

"Avsikten är att del av idrottsparksområdet skall avstyckas för annan verksamhet. Kommunen avser att behålla den idrottliga delen av marken."

Inlägg görs av Reinhold Hellgren (c).



Sedan överläggningen avslutats konstaterar ordföranden att följande yrkanden föreligger:

Återremiss - Lena Almén (fp) och Lars Hillerström (mp)

Bifall till kommunstyrelsens förslag - Håkan Eriksson (s) och

Lars Hillerström (mp) som andrahandsyrkande

Avslag på kommunstyrelsens förslag - Lena Alméns (fp) andrahandsyrkande.

Ordföranden ställer först proposition på om ärendet skall avgöras idag eller återremitteras och finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet skall avgöras idag.

Votering begärs. Följande av ordföranden föreslagen voteringsproposition godkännes. Ja-röst för bifall till att ärendet avgörs idag. Nej-röst för bifall till återremiss.

Resultat: 62 ja-röster, 17 nej-röster och 2 ledamöter var frånvarande.

Kommunfullmäktige har således beslutat att ärendet skall avgöras idag.

Ordföranden ställer sedan proposition på dels bifall till kommunstyrelsens förslag dels avslag på detsamma och finner att kommunfullmäktige beslutat anta kommunstyrelsens förslag.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar efter votering enligt stadsbyggnadsnämndens förslag sådant det av kommunstyrelsen 13 november 2000 tillstyrkts

att anta 13 september 2000 upprättad detaljplan för Idrottsparken, IP.

Dessutom godkänner ordföranden att anteckningar förs till protokollet enligt önskemål från Lars Hillerström (mp) och Håkan Eriksson (s).

Utdrag till

Berörda parter, Stadsbyggnadskontoret

Länsstyrelsen

Detaljplan för
Idrottsparken, IP
Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE

Då kommunen under överskådlig tid bedömer det svårt att ensam satsa på idrottsparken, trots ett stort behov, är syftet med planförslaget att skapa möjligheter för kommersiella intressen att vara med och utveckla anläggningen.

Genom planändringen skapas möjligheter för ca 8000 sittande åskådare dessutom ges möjligheter att bygga ca 8000 m² kommersiella lokaler huvudsakligen kontor.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget strax nordväst om Stenstaden, endast ca 500 m från Stora torget, vid foten av Norra stadsberget, i korsningen av Fabriksgatan och Baldersvägen.

Markägoförhållanden

Sundsvalls kommun äger idrottsparken för närvarande. Tanken är att lägga hela anläggningen i ett bolag som driver byggnaderna, planen och läktarna. Vilka som deltar i bolaget är inte klart ännu men troligen skall kommunen inte ingå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Redan i Centrumplanen från 1989 diskuteras en utveckling av IP på motsvarande sätt som den nu aktuella.

Program

Under april 2000 har ett program till nu föreslagen detaljplaneändring varit ute på ett brett samråd. Se *samrådsredogörelse, del 1, över program*.

Miljökonsekvensbedömning

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

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
- • — — Användningsgräns
- ... — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Gata som ingår i lokalnätet
- GCVÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Y Idrott
- Y.C₁ Idrott och centrumfunktioner (dock ej livsmedelshandel). Centrumfunktioner i den omfattning som ryms sedan 8000 sittplatser, varav minst 5000 på långsidorna, kan anordnas vid arenan
- E₁ Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- n₁ Trädraden skall bevaras

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₂ Trädplantering skall finnas

Utfart

-  Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

-  Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

Utseende (ny bebyggelse)

- f₁ Krav på anpassning till stadsbild och god gestaltning är särskilt höga (jmf. "Översiktsplan för Sundsvall centrum" februari 1989)
- f₂ Vid utformning av läktare skall särskild hänsyn tas till den småskaliga bebyggelsen i norr och väster
- f₃ Utformningen av läktare och andra byggnader skall ge Idrottsparken en harmonisk "insida", varvid symmetriaspekter är särskilt viktiga

STÖRNINGSSKYDD

- m Vid arrangemang med scen, konsert och liknande, skall scenen placeras så att bullerstörningar för närboende minimeras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplaner

För området gäller S 76 från 1944 och DP 10 från 1988. Båda anger idrottsändamål. Enligt DP 10 finns en byggrätt för en ca 10 m hög läktare längs Fabriksgatan.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden gav i mars 2000 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för idrottsparken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Fabriksgatans höjd är ca +4.3, fotbollsplanen ligger på +5.3 medan Baldersvägen och Slöjdgatan har plushöjder på drygt 8 meter vid planområdets norra gräns.

Mellan Baldersvägen och den friliggande gång- och cykelvägen utanför IP:s östra staket finns en viktig björkrad som skall bevaras.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts 1969 av AIB (nr 820780). Jordlagren består av ett halvmeter tjockt fyllningslager. Därunder lerig silt och siltig lera till ett djup av 4-6 m. Den fasta torrskorpan är 1,2 till 2,0 m tjock. Sedimenten är något överkonsoliderade men de stora lasterna kommer att behöva tas upp genom pålning.

Radon

Radonmätning har ej utförts men skall utföras i samband med den mer detaljerade grundundersökning som erfordras i projekteringsskedet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. Planområdet gränsar till en fornlämning, dvs kulturlager från Sundsvalls äldsta bebyggelse. Området bedöms kraftigt påverkat av befintlig idrottsanläggning och eventuella kulturlager finns knappast kvar. Om man vid markarbeten påträffar fynd eller rester av tidigare bebyggelse, skall arbetet stoppas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Runt idrottsparken finns idag endast enkla byggnader och anläggningar. Enda undantaget är den klassicistiskt formade sittplatsläktaren mitt på södra långsidan.

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget ger möjlighet att bygga läktare runt hela idrottsparken. Här skall kunna beredas plats för 8000 sittande åskådare varav minst 5000 på långsidorna.

Publikrekordet på IP är 16500 åskådare från 1961. 1999-års största publiksiffra i div 1 var 7200. I dag utgörs huvuddelen av publikkapaciteten av ståplatser. Planerade ca 8000 sittplatser är en anpassning till internationell standard.

Planen ger också möjligheter att sedan läktarkraven tillgodosetts bygga kommersiella lokaler, främst kontor, längs Fabriksgatan och Baldersvägen.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader görs tillgängliga enligt gällande normer. I regeringens proposition – en nationell plan för handikappolitiken – betonas tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga i lokaler dit allmänheten har tillträde och på offentliga platser. Vid kommande bygglovprövning uppmärksammas dessa frågor särskilt.

Byggnadskultur och gestaltning

Vid utformningen av tillkommande byggnader och läktare skall hänsyn tas till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen norr om IP även om nivåskillnaden mellan Repslagarvägen och IP är relativt stor samt att stadsträdgården fungerar som en mellanliggande buffert. Vidare skall gestaltningen längs Fabriksgatan bidra till att förädla denna från en industrigata/landsväg till en attraktiv stadsgata.

Vid utformningen av idrottsarenan är den "invändiga" estetiken också mycket viktig. Här har förutom byggnads- och läktarutformningarna också symmetri-aspekter stor betydelse för en harmonisk helhet. Alla läktare placeras 4 meter från planen, vilket i hög grad bidrar till att öka stämningen vid fotbollsmatcherna.

Skyddsrum

Området ligger utanför de skyddsrumsområden inom vilka skyddsrum skall byggas. Skyddsrumsbeked behöver ej inhämtas.

Gator och trafik

Gatunät

Idrottsparken har gator på tre sidor om sig. Infartsmöjlighet till fotbollsplanen planeras som idag från Slöjdgatan medan inlastning planeras som kantstensuppställning vid Fabriksgatan.

Gång-, cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelstråk finns längs Baldersvägen och Fabriksgatan. Stråket längs Fabriksgatan planeras att rustas upp med bland annat trädplantering.

Kollektivtrafik

Idrottsparken ligger på gångavstånd från bussterminalen. Dessutom finns busshållplatser i bägge riktningarna i och vid planområdet.

Parkering

Parkeringshuset City-P på Norrmalm har outnyttjade p-platser som är tänkta att via långtidskontrakt hyras ut för att täcka behovet för den kommersiella delen av projektet.

Parkeringsbehovet vid arrangemang på arenan täcks som hittills av den allmänna centumparkeringen eftersom matchtider oftast inte sammanfaller med kontors- och affärstider. En centralt placerad arena kan vid vissa speciellt publikdragande tillfällen generera en kraftigt ökad trafik och skapa stort tryck på bland annat parkeringsplatser. Att i närområdet skapa p-platser för att täcka enstaka toppbelastningar skulle innebära en mycket torftig närmiljö till vardags.

Rena felparkeringar är en polisiär fråga som inte behandlas i en detaljplan.

Störningar

Störningar från själva arenan är begränsade i tiden. Evenemangen är lågfrekventa och kortvariga. Dessutom kommer byggnader och läktare att fungera som bullerskärmar effektivare än idag. En planbestämmelse anger att vid arrangemang med scen, konserter och liknande, skall scenen placeras så att det blir minsta möjliga störningar för de närboende.

Den utökade trafik som anläggningen genererar till vardags är mycket marginell bland annat därför att inga parkeringsplatser förläggs hit.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens va-nät.

Värme

Anläggningen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Elenergi

Sundsvall Energi är eldistributör.

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Ewa Westling

Detaljplan för
Idrottsparken, IP
Normalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2000.
Byggstart planeras fjärde kvartalet 2000.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Avsikten är att lägga hela idrottsparken i ett bolag som driver byggnaderna, planen och läktarna. Vilka som deltar i bolaget är ännu ej klart men troligen skall kommunen inte ingå.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

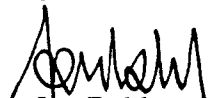
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Genom avstyckning från Normalm 1:1 nybildas en fastighet för Idrottsparken och en fastighet för befintlig transformatorstation.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Ewa Westling