

Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Ark A Renström

BESLUT

1 (2)

1979-09-14

11.082-2339-79

-10 -01

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Kommunkansliet
851 85 SUNDSVALL

Fastställelse av stadsplan för stg 4809 m fl, Granloholm,
(område B 23), Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1979-06-25 antaget förslag till stadsplan för stg 4809 m fl, Granloholm, (område B 23).

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av planchef Kjell Hansson, planarkitekt Mats Henriksson och planingenjör Geza Molnar 1979-04-09 och ändrade 1979-05-07. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Länsstyrelsen vill framhålla följande.

Planområdet ligger inom skyddsrumsorten Sundsvall, för vilken gäller särskild skyddsrumplan. I enlighet med planen och i mån av tillgång på medel ska kommunen besluta om och var skyddsrum ska anordnas. Detta bör beaktas vid byggnadslovsprövningen.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Besvär över detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen ej anföras.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket tf bitr länsarkitekt Eva Mill beslutat och arkitekt Ann Renström varit föredragande, har även deltagit länsassessor Olle Fernström, byrådirektör Kenneth Sihver och ingenjör Bo Kristoffersson.

Eva Mill

Ann Renström

2281-P79/09141

styrelsen
Jernnorrlands län

2

1979-09-14

11.082-2339-79

Kopia till
Statens planverk
BN
PE
LE
FBM Yk 1
Akten

Bestyrkes *CH/B. C. Bengt*

im/



Stg 4809 m fl
Granloholm (område B 23)
Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bg betecknat område får användas endast för gemensamhetsanläggning, kvartershus, som komplement till bostäderna.
- d) Med Bp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- e) Med Lo betecknat område får användas endast för odlingslottsändamål.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas, dock må där så prövas lämpligt smärre byggnader medgivas i den omfattning och på sådant sätt som byggnadsnämnden prövar lämpligt.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage och dylika mindre byggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

2 mom Inom med x₁ betecknad del av gatuområde skall till en fri höjd av minst 2,7 meter hållas tillgängligt för allmän gångtrafik.

3 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i streckad rektangel betecknat område får byggnader uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

5 § BYGGNADSSÄTT

1 mom På med BIm betecknat område, skall uthus uppföras invid gräns mot granntomt där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

2 mom På med d betecknat område skall byggnad och uteplats ges utformning och orientering med hänsyn till trafikbuller.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I, Im eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.6, 4.4 och 7.0 meter.

3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

4 mom På med m betecknat område må, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, utöver angivet våningsantal, markvåning inredas.

5 mom På med Blg, BIm eller BII betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 18 grader.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart eller annan utgång får icke anordnas över områdesgräns som betecknats med ofyllda cirklar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson
Kjell Hansson

Mats Henriksson
Mats Henriksson

Geza Molnar
Geza Molnar

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1979-06-25, nr 196, betygat i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

1979-09-14
fastställd kostyrskan i Västernorrlands län
denna Stadsplan
Beslutet har vunnit laga kraft.
Härnäsand 1979-09-26
1979-09-26 2281-779/091-11



Stg 4809 m fl
Granloholm (område B 23)
Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESKRIVNING

Områdets läge och omfattning

Planområdet är beläget inom nordöstra Granloholm ca 2,6 km nordost om Sundsvalls centrum, omedelbart väster om sjukhusområdet.

Planområdet omfattar ca 23,2 ha.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Regionplan

Regionplan som omfattar området fastställdes av Kungl Maj:t i augusti 1973. Planområdet ingår som en del av Granloholm avsett som utbyggnadsområde för bostäder.

Generalplan

Preliminärt förslag till generalplan framlades 1968 men har ej varit föremål för antagande i fullmäktige. Området har i denna av-
satts för bostadsändamål.

Dispositionsplan

Dispositionsplanearbete har pågått sedan 1969, då Sundsvalls stad inbjöd till allmän arkitekttävling om utformning av bostadsområdet i Granloholm.

Förslag till principutformning av Granloholm och dispositionsplan för Östra Granloholm har upprättats på stadsbyggnadskontoret i februari 1977. Dispositionsplaneförslaget har antagits av fullmäktige i maj 1977.

I dispositionsplanen har området avsatts som utbyggnadsområde för bostäder och allmänt byggnadskvarter enligt de principer som stadsplane-
förslaget redovisar.

Stadsplan

I nordost gränsar följande stadsplan till området:
Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande SJUKHUSOMRÅDET, del av GRANLOHOLMSLEDEN m m, Skön, antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1971-12-20 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1972-02-04, resolution 11.082-107-72 (S 535).

Följande utställda men ej antagna planer gränsar till planförslaget:

GRANLO 4:21 m fl, Granloholm (område B 22) Selånger, Sundsvalls kommun. Förslag till stadsplan, och

GRANLO 3:121 m fl, Granloholm (område B 4) Selånger, Sundsvalls kommun. Förslag till stadsplan.

Nybyggnadsförbud

Inom planområdet råder ett av länsstyrelsen 1978-06-26, resolution 11.084-1992-78 meddelat förbud mot nybyggnad längst till 1978-07-01.

Trädfällningsförbud

Inom en mindre del av planområdet råder ett av länsstyrelsen 1978-06-30, resolution 11-084-1995-78 meddelat förbud mot trädfällning längst till 1980-07-01.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av skogsterräng och delvis av åkermark. Områdets högsta delar finns i väst (+110), de lägsta i söder vid bäcken (+80). Området sluttar till övervägande del mot syd och sydväst. I planområdets mitt finns en bergskulle på en höjd av 104 meter. I söder gränsar området delvis mot en dalgång med en bäck.

I norra delen av området utgörs vegetationen av gammal granskog med inslag av tall på de högre partierna. I södra delen finns en inäga som faller mot bäcken samt övergår i dalgångens östra del i tät slyvegetation.

En naturmarksinventering och utvärdering som omfattar området har gjorts (Orrje & Co 1976) i samband med dispositionsplanarbetet.

Geotekniska förutsättningar

Större delen av marken består av kohesions- eller friktionsmaterial som varierar i mäktighet mellan i regel 1,5 och 4,0 meters djup varefter borrhopp för berg eller block har erhållits i den översiktliga geotekniska undersökningen. På några ställen går berget i dagen eller täcks av ett tunt vegetationstäck. En lerkörtel går in i områdets södra del.

Byggbarheten för de områden som tagits i anspråk för bebyggelse bedöms som i stort sett god enligt den översiktliga grundundersökning som gjorts (K-konsult 1976) i samband med dispositionsplanarbetet. För byggnader inom dessa områden bör detaljerad grundundersökning göras under projekteringsarbetet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

I området finns några byggnader vilka fortfarande nyttjas. På fastigheten Granlo 3:120 står ett bostadshus med tillhörande byggnader. Mellan fastighetsägaren och kommunen finns en överenskommelse undertecknad.

Befintliga ledningar

Tre befintliga (2 st 40 kV och 1 st 130 kV) högspänningsledningar begränsar utbyggnaden i syd.

Befintliga vägar

Matarleden "östra leden", som är under utbyggnad, går genom områdets västra och norra del. Inom planområdet finns en gångtunnel utbyggd norr om bostadskvarteret, huvudsakligen avsedd för rörliga friluftslivet. Omedelbart väster om planområdet finns ytterligare en gångtunnel under matarleden.

Markförhållanden

Sundsvalls kommun äger större delen av den mark som berörs av planförslaget. För övrig mark har kommunen erhållit förtida tillträde enligt domstolsbeslut från 1976-09-01. En del av fastigheten Granlo 3:132 är privatägd.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Illustrationsunderlag för upprättande av formell plan har framtagits av Svenska Riksbyggens projekteringskontor i Sundsvall.

Föreslagen användning av området

Planförslaget innebär att området till sin huvuddel används för bostadsbebyggelse och ett område för allmänt ändamål (reserv för förskola). Kring bebyggelseområdena har områden utlagts som allmän plats.

Bostadsbebyggelse

Bebyggelsen utgörs av 2-vånings flerbostadshus samt enbostadshus i form av radhus och vinkelhus. Enbostadshusen är sluttningshus och innehåller en övre våning och en souterrängvåning. Byggnaderna är i

huvudsak grupperade längs två öst-västliga gångvägar. Där så är möjligt med hänsyn till den branta terrängen finns tvärgående förbindelsevägar mellan de två huvudstråken.

I områdets västra del, där terrängförhållandena är besvärligast bildar husen gaturum, som skiftar karaktär med hänsyn till gatans variationer i både sid- och höjddled. I den östra delen grupperas husen så att gårdsmiljöer skapas.

Bostäderna omfattar totalt 23.300 m² våningsyta. Antal lägenheter är 207 st, varav 116 st i flerbostadshus, 91 st i enbostadshus. Lägenhetsstorlekar i flerbostadshusen delas jämt mellan 2 RoK och 3 RoK. I enbostadshusen uppföres 51 st lägenheter med 5 RoK och 40 st med 4 RoK.

Flerbostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och enbostadshusen med äganderätt.

Samtliga uteplatser kan utan svårighet placeras i lämpligt väderstreck för erhållande av bästa solvärde.

Blivande anlagd vegetation koncentreras till husens entrégångar, uteplatser, kring lekytor samt garagebyggnader och föreslås övervägande utgöras av lövträd kompletterade med buskagebildande undervegetation.

Tre kvartershus föreslås inom området. Två stycken är avsedda för flerbostadshusbebyggelsen. De ligger inom östra delen och innehåller tvättstugor, fritidslokaler, grovsoprum och tekniska utrymmen. Dessa kvartershus kommer att byggas ut samtidigt med bostäderna. I det sydligaste av kvartershusen är en undercentral för fjärrvärmenätet inrymd.

Även inom enbostadsområdet har utlagts byggrätt för ett kvartershus vilket dock inte kommer att uppföras i samband med bostadsutbyggnaden.

Byggnadskvarter för allmänt ändamål

I västra delen av planen har ett allmänt område utlagts (reserv för förskola). Inom detta område finns enbostadshus med tillhörande gårdsbyggnader, vilka tills vidare kommer att användas för bostadsändamål.

Service

Serviceanläggningar av olika slag kommer att finnas, dels i planerat områdescentrum för den östra utbyggnadsdelen i Granloholm, dels i planerat stadsdelscentrum.

Genomsnittsavstånden från bostadsbebyggelsen till områdescentrum i sydväst med närbutik och låg- och mellanstadieskola är ca 300 meter. Till stadsdelscentrum, till vilket högstadieskola, vårdcentral, livsmedelshallar m m avses förläggas, är genomsnittsavståndet ca 1300 meter.

Odlingslotter

Söder om bostadskvarteret utanför planområdet har ett område på ca 0,7 ha reserverats för odlingslotter. Lotterna är huvudsakligen avsedda för bostadsområdena B 4 och B 23, vilka ligger inom gång- och cykelavstånd. Om behovet visar sig vara stort går det att iordningställa ytterligare ett mindre område intill befintligt vattendrag i planområdets södra del.

Gemensamhetsanläggningar

Inom bostadskvarterets östra del avses lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och i västra delen med äganderätt. Riktlinjer för utformning av gemensamma anläggningar vid blandade upplåtelseformer har beslutats av kommunstyrelsens mark- och planutskott, som uttalade att för att underlätta att olika upplåtelseformer blandas inom ett bostadsområde är kommunen beredd att medverka till att respektive upplåtelseform var för sig ansluts direkt till kommunens allmänna ledningar vad avser VA- och fjärrvärmeförsörjning förutsatt att gatukontoret och energiverket kan godkänna utformningen av erforderliga u-områden, samt att uttala att övriga anläggningar som parkeringar, interna körvägar, gång- och cykelvägar, lekplatser, eventuella kvartershus m m bör lösas gemensamt inom respektive storkvarter genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Områden för allmänna ledningar har reserverats inom bostadskvarteret enligt första att-satsen. Den andra att-satsen bör gälla som en rekommendation vid anläggningsförättning.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger inte för bostadsområdet enligt gällande övergångsbestämmelser då byggnadslov avses att sökas före 1979-07-01. Eventuellt krav på skyddsrum inom allmänna kvarteret kommer att prövas enligt de nya skyddsrumsbestämmelserna.

Bilparkering, angöring

Inom bostadsområdena skall parkering ordnas i gemensamma anläggningar, dels med garage dels med öppna uppställningsplatser. Antalet bilplatser har beräknats enligt Planverkets norm (13 platser per 1000 m² våningsyta). 80 % av normen har redovisats som utbyggd i första skedet. Maximalt angöringsavstånd är ca 80 meter. Det allmänna kvarteret trafikmatas från den västra angöringsgatan. Parkering anordnas på kvartersmark.

Matarleden

Matarleden går i nord-sydlig riktning väster om området och har en anslutningspunkt till bostadsområdet. Angöringsgatan grenar sig till en gata som försörjer den västra delen av bostadskvarteret och A-området och en som går norr om bostadskvarteret till den östra delen. I norra delen av matarleden finns en gångtunnel med anslutning till busshållplats.

Kollektivtrafikgata

Se område "a" på stadsplanekartan.

Öster om bostadskvarteret föreslås att mark reserveras för en kollektivtrafikgata som förbinder Granloholmsleden med sjukhusområdet. Möjligheten att utnyttja kollektivtrafikgatan för ambulans- trafik har diskuterats men ej slutgiltigt avgjorts. Ett sådant utnyttjande kan innebära vissa störningar och trafiksäkerhetsproblem för bostadsområdets östra del.

Gång- och cykelvägar

Målet för gång- och cykelvägarna inom området är bl a övriga bostadsområden bl a område B 4, grönområden, busshållplatserna vid matarleden, områdescentrum bestående av LM-skola, förskola och närbutik samt lek- och idrottsområde, stadsdelscentrum och sjukhuset.

Samtliga vägar avsedda för cykel- och/eller gångtrafik inom området utföres belagda. Överbyggnad dimensioneras för att tåla transporter med sopbilar, sopmaskiner, flyttbilar, utryckningsfordon och liknande. Radier anpassas till fordon som tidigare angivits.

Vägarnas bredd:

Primära gångvägar inom omr	3,5 m
Sekundära " " "	2,25 m

Gångvägarnas maximala lutning är 1:14 längs med huvudgångstråken.

Naturmark och lekplatser

Möjligheter till bevarande av bef vegetation inom bostadskvarteret är små. Endast ett mindre vegetationsparti i områdets nordöstra del kan sparas.

Norr, öster och söder om kvarteret finns friytor för rekreation som utlagts som parkmark. Norr om matarleden nås ett större friområde via gångtunnel.

Kvarterslek för området (3 st) integreras med bef vegetation och kan med fördel anordnas som äventyrs- och rörelselekplats. Med B 4 gemensam bollplan anordnas på parkmark öster om odlingslottsområdet.

Närleken uppdelas på fyra platser och uppfyller normen 1 närlek/30 lgh. De är inplacerade så att acceptabelt avstånd från entréområdet erhålles.

Teknisk försörjning

Internt vatten och spillvatten ansluts till respektive självfalls- huvudledningar som går igenom söder om bostadsområdet. Regnvatten

från tak-, gräs- och gångytor kommer i möjligaste mån att omhändertas inom området genom infiltration och perkolationsmagasin (fördröjningsmagasin) med bräddavlopp.

Ytvatten från parkeringar och körytor med nedsmutsat regnvatten och stora flöden kommer att, förutom fördröjning, passera slam- och oljeavskiljare inom området.

Överskottsvatten från bräddavloppsledningar skall om möjligt släppas vid kvartersgräns i dikesanvisningar till befintligt bäcksystem.

Brandvattenförsörjningen förutsätts anordnas enligt alternativsystemet med brandpost placerad vid infarten till området och anslutning till huvudvattenledning.

Områdets vattenförsörjning kommer att mätas i kvartershusens undercentraler med separat mätning för flerbostadshusen och enbostadshusen.

Fjärrvärmenätets huvudledningar kommer från B 4-området. Flerbostadshusen och enbostadshusen har anslutning via varsin undercentral varifrån det interna fjärrvärmenätet utgår.

Sophämtning avses ske vid varje husentré genom mindre transportfordon som sedan transporterar soporna till central komprimatorstation.

Plangenumförande

För bostäderna är Svenska Riksbyggen byggherre och man avser att upplåta 116 lägenheter med bostadsrätt i flerbostadshus och 91 st enbostadshus med äganderätt.

Förskola, matarled, gång- och cykelvägar inom allmänna områden samt huvud-va-ledningar byggs ut i kommunens regi.

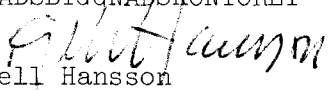
Utbyggnad av övriga anläggningar på allmän plats regleras genom exploateringsavtal.

Enligt bostadsbyggnadsprogram 1979-83 skall byggstart ske 1979 och 1980 med ca hälften av området varje år.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med bl a länsstyrelsens planenhet, vägverket, televerkets proj.kontor, Båkab, Svenska Riksbyggens proj.kontor Sundsvall, Sundsvalls trafiksäkerhetskommitté, handikapprådet, Sundsvalls Trafik AB, Sundsvallsbyggen AB, Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland och berörda kommunala förvaltningar samt markägare till fastigheten Granlo 3:132.

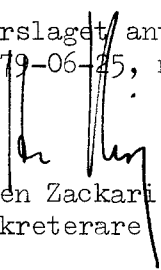
STADSBYGGNADSKONTORET


Kjell Hansson


Mats Henriksson


Geza Molnar

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1979-06-25, nr 196, betygar i tjänsten;


Sten Zackari
sekreterare

1979-09-14
fastställde länsstyrelsen i Västernorrlands län
denna Stadsplan
Beslutet har vunnit laga kraft.
Härmed 1979-09-20
OH-Böberg 2281-P79/09141