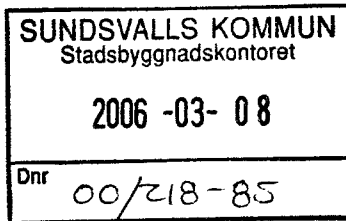


;



SUNDSVALLS
KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret



Dnr 342/05 214

§ 616 Detaljplan för Klinten, bostäder vid Norra Bergets fot, Norrmalm 1:23 m.fl.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

att antaga detaljplan för Klinten, Norrmalm 1:23 m.fl. fastigheter, belägna vid Norra Bergets fot.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 2005-03-07 upprättat och 2005-12-30 reviderat rubricerat förslag till detaljplan. Syftet med föreliggande förslag till detaljplan är att kunna ge plats för centralt belägna bostäder, något som är av betydelse för Sundsvalls utveckling. Klinten är belägen med utsikt över stadsdalgången. Närheten till stadscentrum och Mittuniversitetet gör att nya bostäder kan bli attraktiva.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2006-02-13, § 32
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2006-01-20
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2006-01-11, § 12
- Antagande av detaljplan för Klinten, upprättad 2005-03-07, ändrad 2005-05-09, rev 2005-12-30
- Länsstyrelsens samrådsyttrande 2006-01-10

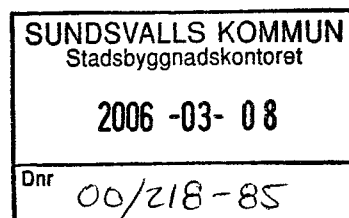
Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



2006-02-27

1

Tid Kl. 9.00 – 12.00 och 13.00 – 16.25
Ajournering kl. 10.15 – 10.30, 12.00 – 13.00 och 14.55 – 15.20
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Åke Svensson
Justeras 2006-03-06



Underskrifter

sekr. Åke Svensson

ordf. Fredd Sandberg

just. Lena Wikström

Kjell Andersson

Protokollet omfattar §§ 603 – 627

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på
Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus
2006-03-06, betygar

Ex officio

Åke Svensson

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — Planområdesgräns
- · — Användningsgräns
- .. — Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B₁** Bostäder, flerbostadshus

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 460** Största byggnadsarea i m²
e₂ 370 Största byggnadsarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · ·** Marken får inte bebyggas

- + + + +** Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- u₁** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt tillfartsväg till teleanläggning

- u₂** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och carports.

Om carports byggs skall ett ledningsschakt anläggas där ledningsrättsägare kan skydda och komplettera befintliga ledningar med reservrör

- u₃** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁** Parkkaraktär skall utvecklas

- n₂** Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten

- lek** Lekplats får finnas

- parkering** Parkering får finnas

- infart och gc-väg** Infart och gc-väg får finnas

Utfart



Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING; UTSEENDE

Utformning

- IV / VI** 4 / 6 våningar inklusive suterrängvåning

- XIV** 14 våningar inklusive suterrängvåning och indragen takvåning



Största taklutning i grader.
Gäller inom hela planområdet

Utseende

- f₁** Krav på stadsbild och gestaltning är särskilt höga, se planbeskrivning under rubriken, *Byggnadskultur och gestaltning*. Gäller inom hela planområdet

- f₂** Carport / garage skall utformas enligt principen tema med variation, se planbeskrivning under rubriken, *Byggnadskultur och gestaltning*

STÖRNINGSSKYDD

- Markuppfyllnad/ vall** Markuppfyllnad/vall skall utföras som bullerskydd. Markuppfyllnad/vall/plank/carport skall utformas så att ekvivalentnivån för buller vid fasad ej överstiger 55 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer



Illustrerad byggnad



Illustrationslinje



Detaljplan för
KLINTEN
Norrmalm 1:23 m fl
Bostäder vid Norra Bergets fot
Sundsvalls tätort, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser och genomförandebeskrivning. Till planhandlingen hör också ett antal illustrationer.

Området kallas *Klinten* i denna beskrivning.

PLANENS SYFTE

För Sundsvalls utveckling är det av betydelse att kunna ge plats för centralt belägna bostäder. Läget för bostäder är gott. *Klinten* ligger med utsikt över stadsdalgången. Närheten till stadscentrum och till Mittuniversitetet gör att nya bostäder här kan bli attraktiva.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Klinten ligger vid den västra delen av Norra Bergets sydsluttning. Platsen var länge känd som *Klintens handelsträdgård*. Här fanns bland annat en välkänd rosenodling under åren 1925 till ungefär 1980.

Till det vardagliga begreppet "Klinten" hör även den lilla gruppen småhus (fyra stycken) direkt väster om planområdet.

Planområdet utgörs huvudsakligen av fastigheten Norrmalm 1:23. Arealen är ca 2,1 ha.

Avståndet från *Klinten* till Mitthögskolan är 0,5 km. Avståndet från *Klinten* till Sundsvalls centrum är 1,5 km.

Markägförhållanden

Klinten ägs av kommunen. Peab AB har ett optionsavtal med kommunen att i två etapper förvärva *Klinten*.

Bebyggda fastigheter i anslutning till *Klinten* har privata ägare.

Servicetillgång

Avståndet till servicefunktioner i Sundsvalls centrum är ca 1,5 km, till livsmedelsbutik i Granlo ca 750 meter, till Högoms skola ca 1,2 km. Viss butiksservice finns också längs Storgatans västra del, inom cirka 1 km.

2005-03-07

00/218

2.

Ändrad 2005-05-09

Reviderad 2005-12-30

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN, PLANPROCESSEN

Översiktsplanen 1989

I översiktsplanen för Sundsvalls centrum (antagen 1989) nämndes bland annat: "Del av området bör utnyttjas för vanlig bostadsbebyggelse. Området bör studeras väl så att det rymmer så stor byggnadsvolym som möjligt med hänsyn till stadsbilden. Stadsbilden och helhetsintrycket utefter Norra Bergets sluttning är mycket viktig."

Campusutredningen

Klinten är ett av flera exploateringsområden som pekats ut i en särskild utredning för trakten kring Åkroken – *Campusutredningen*. *Klinten* föreslogs i utredningen kunna användas för kunskapsföretag och/eller bostäder.

Ny översiktsplan

I förslag till ny översiktsplan föreslås *Klinten* som område för bostäder.

Detaljplaner – för området och omkring området

För huvuddelen av *Klinten* (fastigheten Norrmalm 1:23) finns inte någon detaljplan. Smärre avsnitt av Norrmalm 1:23 – västra och södra kanterna - ingår som vägområde i detaljplan S 283, antagen år 1972. Denna plan upprättades för att kunna genomföra trafikleden till Granloholm.

I detaljplan S 283 ingår nuvarande väganslutning till området (strax väster om *Klinten*) från Granloholmsvägen. Denna anslutning betjänar idag fyra bebyggda fastigheter: Norrmalm 1:17, 1:18, 1:19 och 1:20. Vidare ingår i denna detaljplan en år 1972 tänkt - men aldrig genomförd - större gång- och cykelväg belägen på norra sidan av trafikleden. Istället ligger idag gång- och cykelvägen till stadsdelen Granloholm på södra sidan av Granloholmsvägen.

För Rosenvägens bebyggelse gäller detaljplaner antagna år 1958 resp 1969.

Detaljplan finns inte för "Metropol" (öster om planområdet) eller för begravningsplatsen (söder om planområdet). Detaljplan finns ej heller för nyss nämnda bebyggda fastigheter (Norrmalm 1:17, 1:18, 1:19 och 1:20) väster om planområdet.

Detaljplaneuppdrag

Stadsbyggnadskontoret har sedan januari 2000 i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Som underlag för planarbetet har Peab AB låtit utarbeta skissförslag till hur området kan bebyggas med bostäder. Olika skissförslag har tagits fram under planarbetets gång.

Programsamråd

Under januari – februari 2003 har samråd skett om ett program till detaljplan. Se *samrådsredogörelse del 1*.

2005-03-07

00/218

3.

Ändrad 2005-05-09

Reviderad 2005-12-30

Miljöbedömning - behov av plan-MKB

Nya bestämmelser finns numera rörande så kallad "miljöbedömning" och behov av miljökonsekvensbeskrivning – att kommunen i samråd med länsstyrelsen skall bedöma om planen kan antas medföra sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB). Om den gör det ska en MKB enligt 6 kap MB upprättas.

Enligt övergångsbestämmelser omfattas inte planer som påbörjats före den 21 juli 2004 av de nya bestämmelserna. Så är fallet med denna detaljplan, som påbörjades år 2000.

Redan tidigt i planprocessen har det bedömts att en exploatering av *Klinten* inte medför någon hög grad av miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är fortfarande att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (plan-MKB) ska därför inte ingå i planhandlingen. Redogörelse för planförslagets miljökonsekvenser ingår i denna planbeskrivning – se under **MILJÖKONSEKVENSER**.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Klinten består av före detta odlingsmark, som till viss del börjat att växa igen med lövträd.

I direkt anslutning till *Klinten* finns sluttningar klädda med skog. Norr om *Klinten* finns lövskog bestående av al, asp, sälg och björk. Ren lövskog är inte vanlig i denna del av Norra Berget. Här finns troligen typiska sydväxtarter. På sluttningarna åt öster finns en blandning av lövträd och barrträd. Sluttningarna avses långsiktigt bestå som kommunägd skogsmark.

Geotekniska förhållanden, genomförd markundersökning

En miljögeoteknisk markundersökning har utförts våren 2004 av WSP Samhällsbyggnad. I undersökningen har ingått att ta reda på geotekniska förhållanden, markföroringar och markradonförekomst.

Jordlagerföljden utgörs i stort av mullhaltigt material på sandig eller lerig silt på morän innan berg tar vid.

Grundvattennivån har pejlats i tre grundvattenrör.

2005-03-07
Ändrad 2005-05-09
Reviderad 2005-12-30

00/218

4.

Markföroreningar

Från tiden då handelsträdgården var verksam finns en deponi med material från verksamheten. Mot den bakgrunden togs initiativ till en miljögeoteknisk markundersökning, som är utförd av WSP, 2004-05-05. Områdets användning för bostäder kan hänföras till känslig markanvändning, KM, enligt Naturvårdsverkets nomenklatur. Analysresultatet påvisade halter i jordmaterialet som överstiger riktvärden för KM. En kompletterande undersökning har gjorts för att rätt kunna begränsa den jordvolym, som senare måste tas omhand vid godkänd deponi.

Den nya rapporten om markföroreningar föreligger (WSP, 2005-10-10) och inkluderar förslag till omhändertagande av områdets markföroreningar.

Förslaget är att massorna i områdets interna deponi samt de massor som ligger under det östligaste 6-våningshuset ska grävas bort och köras till Blåberget. För övriga hus ska massorna hanteras i kommande byggskede. (Se rapportens sammanfattning.)

Radon

Mätning av radonförekomst har utförts våren 2004. Ett antal punkter för undersökning har valts med utgångspunkt från fem då skisserade huslägen i området.

Baserat på i rapporten redovisade radonmätdata och radonklassindelning konstateras i WSP:s rapport, 2004-05-05, att "sprängstensmassorna tillhöra normalradonmark". Detta innebär att radonskyddande åtgärder bör vidtas. Rekommendationer om radonskyddande åtgärder ges i rapporten.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Fem flerbostadshus

Planförslaget ger plats för fem stycken flerbostadshus, varav två är punkthus och tre är lägre hus. Tydligast framgår husens placering av *illustrationskartan*.

Tanken är att bostäderna på Klinten ska ingå i en bostadsrättsförening.

Förslaget innebär att två 14 våningars punkthus kan uppföras på *Klintens* östra del. Av de 14 våningarna utgör 12 normalvåningar. Vidare finns en indragen takvåning och en souterrängvåning.

Vidare kan tre byggnader i vinkelform, 4 till 6 våningar höga, uppföras på *Klintens* västra del. Av våningarna utgör 1 av dessa en souterrängvåning.

2005-03-07
Ändrad 2005-05-09
Reviderad 2005-12-30

00/218

5.

Redovisade illustrationer

I planhandlingen (framför denna beskrivning) visas olika illustrationer.

Först finns en *illustrationskarta*, som visar föreslagna bostadshus och en möjlig placering av envåningbyggnader för sophus, förråd, garage och carportar. Denna illustrationskarta är inte bindande. Man kan inte förutse exakt vilka bygggrätter för envåningsbyggnader som kommer att utnyttjas. För bostadshusen är placeringen mer given - de torde uppföras mycket nära illustrationen.

Därefter följer *sju fotomontage* med den nya bebyggelsen inlagd på fotografier. Några av vyerna är tagna från tomter tillhörande befintliga bostadshus. Andra vyer är tagna från närliggande gator. Ett sista montage visar en vy från Nacksta.

Sedan kommer en sida med en *översiktsvy mot Norra Berget och tre sektioner* tagna tvärs genom hela *Klintens* sluttning. Översiktsvyn visar den nya bebyggelsens relation till Norra Bergets kontur och till befintlig bebyggelse i anslutning till bergets sydsida. Av bilden framgår att Norra Berget sedan tidigare rymmer ett flertal punkthus. Sektionerna visar hur de nya husen hamnar i relation till Norra Berget, till befintliga bostadshus och till Granloholmsvägen.

Utsikt och skuggning för befintlig bebyggelse

I samband med programsamrådet önskades en redovisning dels av hur de nya husen påverkar utsikten från befintlig bebyggelse och dels om det uppstår skuggning för befintlig bebyggelse.

Fotomontagen visar hur utsikten påverkas. Fotomontagen ger också möjlighet att sluta sig till om skuggning kan uppstå. En byggnad som inte når upp till nuvarande landskapssilhuett kan aldrig skugga den plats där kameran tagit bilden.

Bilden **E** från Rosenvägen visar att de två punkthusen inte kommer att synas över silhuetten av Södra Berget. De kan därför inte skugga kamerans plats.

Bilden **F** från fastigheten Norrmalm 1:18 visar att de låga husen ligger under nuvarande landskapssilhuett. De höga husen (ej synliga på bilden, de ligger något till vänster om bildfältet) är från kameran sett belägna bortom en avskärmande skogsridå och kan skugga mot kamerans plats bara om skogen skulle huggas ned. En skuggning skulle i så fall uppträda till cirka klockan 8 på morgonen.

Bilden **G** från fastigheten Norrmalm 1:20 är tagen från fastighetens trädgård. Bilden visar att de låga husen från fotopunkten sett bildar viss silhuett till vänster om Södra Berget. Här kan det bli fråga om att solen skymmer en kort stund på morgonen - olika klocktid beroende på tid på året. De höga husen (ej synliga på bilden, de ligger något till vänster om bildfältet) kan tidvis komma att skugga. Detta kan inträffa tidigt på morgonen under delar av sommarhalvåret. Den visade bilden är tagen norr om bostadshuset, som syns till höger på bilden. Mot bostadshuset blir skuggningen inte så stor som mot fotopunkten för bild **G**.

Bilden **H** från fastigheten Norrmalm 1:19 är tagen från fastighetens trädgård vid bostadshusets östligaste husknut. Bilden visar att de låga husen sedda härifrån bildar viss silhuett. Sedd inifrån bostadshuset kommer denna silhuettverkan från de låga husen att avta och möjligen att upphöra. Bilden visar bara det ena av de höga husen - det östra höghuset döljs nämligen av det västra. Av bilden kan man utläsa existensen av en trädråd i synfältet direkt till vänster om det synliga höga huset. Denna trädråd ligger direkt öster om grannfastigheten Norrmalm 1:18. Av bildmontaget framgår att trädrådan delvis skymmer det höga huset och att trädrådans fortsättning till vänster i bilden når klart högre än byggnaden. Några års

2005-03-07

00/218

6.

Ändrad 2005-05-09

Reviderad 2005-12-30

tillväxt av den aktuella trädridån i avsnittet framför höghuset kommer att få till följd att höghuset blir dolt av uppvuxna träd från fotopunkten sett. Se vidare avsnittet i beskrivningen nedan om *Parkliknande karaktär på utemiljön*. Avsikten är att den nya bostadsgruppens karaktär ska präglas av höga träd som inramning av bebyggelsen. Alternativet om området inte exploateras är att det på några års sikt kommer att bli helt skogbevuxet – i likhet med övriga sluttningar vid Norra Berget. En beskogning av Klinten skulle ha större påverkan för fastigheterna Norrmalm 1:18 och 1:19 vad gäller skuggning och utebliven utsikt.

Tillgänglighet

Marken är delvis brant och denna omständighet måste beaktas i alla skeden av planeringen för att åstadkomma bästa möjliga lutningar för interna vägar och gångvägar i området och för det kommunala väg- och gc-vägnätet utanför planområdet.

Ett primärt mål blir att ordna områdets interna vägsystem på ett sådant sätt att människor med rörelsehinder kan ta sig fram i det egna området – dels mellan olika bostadsentréer och dels mellan bostadsentréer och angöring.

Illustrationskartan visar ett förslag till höjdsättning som tillgodoser gällande tillgänglighetskrav för bostadshusen och det övre parkeringsområdet. Det är även illustrerat särskilda p-platser för handikappade i anslutning till bostadshusens entréer. I bygglovskedet måste man noga följa upp tillgänglighetskraven.

Områdets anlitate byggnadsprojektör har under hösten 2005 presenterat utkast till situationsplaner, som innehåller ett antal kompletteringar - dels med fler angivna markhöjder och dels med nya gc-ramper med sådana lutningar att man tillmötesgår önskemål om tillgänglighet i riktning mot Granloholmsvägen.

(Idag har dels Granloholmsvägen med vidliggande gc-vägar och dels de båda infartsvägarna till området något ogynnsamma lutningar.)

Vidare har omgivande terräng med sina stigar delvis mycket stora lutningar. Sådana rådande förhållanden är svåra att förändra.

Se vidare under *Naturmiljö, Norra Berget* samt under *Gång-, cykel och mopedtrafik*.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen kommer att få ett exponerat läge. Detta medför krav på mycket omsorgsfull gestaltning och färgsättning.

Hustypen för de lägre husen finns tidigare uppförd bland annat i Västerås. Denna hustyp har en tydligt horisontell prägel.

Det förutsätts att de två 14-våningshusen får en koncentrerad planform så att husen blir slanka och får en tydligt vertikal prägel.

För carport/garage mot Granloholmsvägen skall principen tema med variation gälla. Till exempel skall längor ges en begränsad längd och längorna kan bindas samman av mellanliggande låga plank. Nivåskillnader kan också användas för att skapa en rytmisk variation. Se även nedan under *Skydd mot vägtrafikbuller*.

2005-03-07

00/218

7.

Ändrad 2005-05-09

Reviderad 2005-12-30

Parkliknande karaktär på utemiljön

Det har bedömts lämpligt att området ges en parkliknande karaktär – bland annat med träd, som med tiden kan få växa sig höga som inramning av områdets bebyggelse. Likaså att man fullföljer ett ledmotiv från Universitetsallén (f.d. Fabriksgatan) med alléträd i anslutning till Granloholmsvägen.

Som stöd för denna gestaltungsidé finns i planen en planbestämmelse n₁. Se även genomförandebeskrivning.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbbesked enligt PBL behöver ej göras.

Friytor***Lek och rekreation i området och i omedelbart grannskap***

När behov av lekplats eller andra anläggningar för boendes trivsel och samvaro uppstår kan detta ordnas av blivande bostadsrättsförening inom den egna tomtmarken. Tillräcklig markyta finns som är lämplig för lekplatser och andra slag av anläggningar. Att lämpliga platser avsätts för framtida behov skall också bevakas i bygglövsbedet. I avvaktan på framtida ianspråktagande kan lämpliga ytor inledningsvis utgöra gräsmattor.

Det finns närbelägen skogsmark öster om planområdet, som är lämplig för äventyrsbetonad lek.

Naturmiljö, Norra Berget

I planområdet ingår endast tomtmark.

Klinten gränsar mot norr och öster mot naturmark som ingår i det vidsträckta terrängavsnitt som Norra Berget utgör.

Berget med sina stigar av olika karaktär finns därför inom nära räckhåll och står till förfogande för de som kommer att bo på *Klinten*. En enkel stig från *Klinten* ingår redan i bergets stigsystem. Denna stig är inte anpassad för människor med rörelsehinder; sådan anpassning är heller inte att förvänta.

Kommunen förutsätter att *Klinten* även fortsättningsvis förblir tillgänglig för vandrare som vill passera över fastigheten - mellan Granloholmsvägen och stigsystemet på Norra Berget.

Vattenområden, vattendrag

Inga vattenområden eller vattendrag finns i området.

Tillfälliga vattenflöden från högre terräng kan uppstå vid snösmältning och regn. Dessa inkommande flöden får omhändertagas på fastigheten tillsammans med det dagvatten som uppstår inom fastigheten.

Angående omhändertagande av dagvatten – se senare avsnitt.

2005-03-07
Ändrad 2005-05-09
Reviderad 2005-12-30

00/218

8.

Gator och trafik

Gatunät

Klinten trafikförsörjs av befintlig infartsväg från Granloholmsvägen. Det finns också en infart via cirkulationsplatsen och infartsvägen till Metropol, som bedöms kunna kvarstå. Den senare infarten har föreslagits ingå i exploateringsområdet.

Vägnätet inom planområdet blir i sin helhet internt för *Klinten* och kommer att förvaltas och skötas av blivande bostadsrättsförening.

Under *programskedet* fanns en idé att ersätta nuvarande infart med en infart ungefär mitt på området. Studier av befintlig infart har visat att det går att uppnå tillräcklig sikt vid befintlig infartsväg i västlig riktning längs Granloholmsvägen. En bättre sikt erhålls genom schaktning i slänten väster om infarten. Åtgärden kan göras inom befintligt vägområde.

Behov av räddningsvägar

För tydlighets skull nämns att avsaknad av räddningsväg söder om de lägre husen (enligt illustrationskartan) medför att räddningstjänstens utrustning ej kan användas för evakuering. Detta är fullt tillåtligt men ställer särskilda krav på utformningen av trapphus i aktuella hus.

Som ett alternativ kan skisseras att man anlägger korta stickvägar in från parkeringsområdet så att man kan backa in med en stegbil mitt för vardera av de tre lägre husen. Samråd ska ske med räddningstjänsten.

Att särskilda krav gäller för de höga husen är uppenbart.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Trottoar finns längs norra sidan av Granloholmsvägen. Huvudstråk för gång-, cykel- och mopedtrafik mellan stadscentrum och Granlo samt Granloholm finns däremot på södra sidan av Granloholmsvägen.

Interna gångförbindelser inom *Klinten* kan åstadkommas med anknytning dels till områdets infart i väster och dels till infarten från cirkulationsplatsen. Vid infarten i väster måste *Klintens* interna gc-vägsystem också anslutas på ett tydligt sätt till det kommunala gc-nätet. Utanför planområdet kommer att anläggas en gångpassage över Granloholmsvägen så att *Klintens* samlade bebyggelse (ny och befintlig) förbinds med befintlig gcm-väg på södra sidan av Granloholmsvägen. Sträckningen av denna gcm-väg behöver dock ses över, vilket kommer att ske via särskilda studier av stadsbyggnadskontorets mark- och trafikavdelning.

Alla åtgärder på gatumark måste samordnas med utbyggnaden av *Klinten*.

Som redan nämnts finns det en upptrampad stig mellan planområdet och upp till den högre liggande nivå, där en grusad gångväg leder mellan Rosenvägen och Ludvigsbergsvägen. Till ingen del kan detta system av stigar och grusade gångvägar betraktas som tillgängligt för människor med rörelsehinder. Se även ovan under *Naturmiljö, Norra Berget*.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje till Granloholm passerar planområdet på Granloholmsvägen. Hållplatser finns dels i anslutning till Metropol och dels högre upp längs Granloholmsvägen.

Befintliga idag ej nyttjade bussfickor intill planområdet kommer däremot att tas bort. Dessa bussfickor har tidigare utgjort hållplatser men de fungerade inte bra på vintern eftersom bussar ofta inte kunde ta sig vidare på grund av halka.

Parkering, utfarter

Parkeringsplatser i erforderligt antal skall anordnas på den egna fastigheten.

För *Klinten* har ett övre parti bedömts vara lämpligt läge att inrymma dels en angöringsväg och dels parkeringsplatser inklusive garage/carportar. Enstaka p-platser för särskilda behov (handikapplatser) får även finnas vid husentréer.

Parkeringsplatser blir även möjliga att lägga i en zon mot Granloholmsvägen. På bilagda illustrationskarta visas ett sätt att inrymma dels platser i carport/garage närmast vägen och dels en möjlighet att lägga en rad p-platser in mot bebyggelsen. Hela detta sydliga parkeringsområde visas på den formella plankartan som möjligt för parkeringsändamål. Inledningsvis kommer området troligen inte att nyttjas fullt ut. Det finns som en framtidsreserv - om behov uppstår.

Huvudinfart till *Klinten* föreslås bli via den ovan beskrivna, befintliga infartsvägen väster om planområdet. Mot Granloholmsvägen i övrigt anges utfartsförbud. En ytterligare möjlighet att ta sig till och från området är via nuvarande väg mot cirkulationsplatsen. I praktiken är det tänkbart att de två skilda infartsvägarna blir jämbördigt nyttjade. Den som av något skäl finner den västliga infarten problematisk kommer alltid att kunna välja att nyttja den andra infarten.

Risker/Störningar**Vägrafikbuller – två beräkningstillfällen**

Klinten kan störas av trafik på Granloholmsvägen. Störningar från övriga vägar är i sammanhanget underordnad.

Trafikbuller för området har beräknats av Mats Söderlind på *Ingemansson Technology AB*. Därvid har använts trafikmängden 8000 fordon/ÅMD, vilket är en större mängd än den högst förekommande enligt gjorda trafikmätningar. Beräkningar har gjorts vid två tillfällen på delvis varierande skissunderlag:

- Första beräkningen gjordes för ett skissförslag som fanns under år 2004. Rapport från konsulten förelåg 2004-09-28.
- Andra beräkningstillfället var i februari 2005, då konsulten avlämnat ett preliminärt utlåtande via e-brev. Beräkningen är baserad på en modifiering av den tidigare skissen, nu med en vall i anslutning till Granloholmsvägen.

2005-03-07

00/218

10.

Ändrad 2005-05-09

Reviderad 2005-12-30

Rapporten 2004-09-28 lyder i sammanfattning:

"Området utsätts för en ekvivalent ljudnivå upp mot 59 dB(A) vid de två bostäder som planeras byggas närmast vägen och en maximal ljudnivå om 66 dB(A)."

I uppdraget låg även att ge förslag om minsta fasadisolering och eventuella uteplatsåtgärder för att uppfylla gällande riktvärden. Slutsatsen (september 2004) var att förslaget då skulle uppfylla gällande riktvärden för buller inomhus.

Genomförda beräkningar utgick ifrån rådande markförhållanden - där de idag rådande terrängformerna skulle ge en låg grad av avskärmning av trafikbuller. Det nämndes i rapporten att det fanns en god möjlighet att förbättra avskärmningen mot trafikbuller med en bullervall mot Granloholmsvägen. En vall längs med Granloholmsvägen är numera föreslagen. Se vidare nästföljande ruta.

Utlåtandet februari 2005 lyder:

"Punktberäkningar visar att med en parkering/vall på ca 17 m avstånd från vägmitt med en plushöjd på ca 3 m, kommer det närmaste huset på ca 45 m avstånd från vägmitt att erhålla en ljudnivåsänkning från 59 till ca 52-55 dBA. Om skärmkanten skulle flyttas närmare vägen så kommer skärmverkan att öka. Om avståndet till skärmkanten ökas kommer en kompletteringsvall/skärm att erfordras. Beräkningarna grundar sig på tvärsektion daterad 2005-01-31."

Skydd mot vägtrafikbuller

Föreliggande förslag till detaljplan bygger på att det anläggs en vall längs Granloholmsvägen. En vall finns redan i avsnittet i öster mot Granloholmsvägen. Det är den typen av vall som nu föreslås bli förlängd utmed hela *Klinten* fram emot infartsvägen vid *Klintens* västra ände.

Som framgår av citaten i rutorna ovan så innebär tillskapandet av en vall en förbättrad bullerdämpning. Förutom vallen finns också en möjlighet att bygga garage eller carport ovanpå den föreslagna vallen, vilket i så fall ytterligare kan förbättra bullerdämpningen. Mellan längor av garage/carportar kan man dessutom uppföra låga plank.

Planbestämmelse finns om störningsskydd. Markuppfyllnad/vall/plank/carport skall utformas så att ekvivalentnivån för buller vid fasad ej överstiger 55 dB(A).

Det som under upprättande av detaljplanen bedömts som problematiskt från bullersynpunkt har varit hur man kan skydda *mittlägenheterna* i de lägre husen från trafikbuller. Dessa lägenheter blir enkelsidiga och får inget fönster mot den mindre störda norra sidan. Genom föreslagen avskärmning med vall tillsammans med möjligheten att dessutom få till stånd garage/carport/plank så minskas nu detta problem för de tre lägre husens mittlägenheter.

Aspekten att skapa en lugn sida för lägenheter i hus i trafikstörda lägen har på senare tid rönt stigande intresse. Detta för att erbjuda boende möjlighet att sova för öppet fönster. Även om man för den störda sidan av ett hus klarar gällande riktvärden för buller så vill man ändå att det ska finnas något sovrum i riktning bort från trafikstörningar. Den här synen har ännu inte slagit igenom som krav i riktlinjer från Riksdagen men den har ändå redan börjat hävdas av miljönämnden.

De enkelsidiga lägenheter som avses byggas på *Klinten* finns i en på annat håll beprövad hustyp, som har inglasade balkonger utanför sovrummet. Tanken är i detta fall att man ska kunna sova för öppet fönster, varvid fönstret ifråga kan

öppnas mot den inglasade balkongen. Inglasningen gör att man får lägre buller inne i ett sovrum när ett fönster står öppet – bullret reduceras jämfört med om fönstret skulle stå öppet direkt mot det fria.

För samtliga övriga lägenheter i området (övriga lägenheter i vinkelhusen och alla lägenheter i punkthusen) kommer det alltid att finnas sovrum i riktning bort från Granloholmsvägen. Dessa "dubbelsidiga" lägenheter får alltid minst ett sovrum mot en lugnare sida och ger således förutsättning att sova med öppet fönster mot det fria på nordsidan.

Elledning

En mindre elledning finns i slutningen norr om *Klinten*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Konventionellt system med VA-ledningar i gatumark finns idag i närliggande bostadsgrupper. För *Klinten* avses försörjning ske med egna ledningar på tomtmark fram till anslutningspunkter som Sundsvall Vatten anvisar.

Brandpost

Området skall förses med brandpost med tillräckligt flöde. Brandposten utformas som väggbrandpost alternativt eluppvärmd markbrandpost. Samråd ska ske med räddningstjänsten.

Dagvattenhantering

Dagvatten från området omhändertas idag nedanför området i befintliga dagvattenledningar. Hur områdets dagvatten inklusive trafikytor och parkeringar ska omhändertas lokalt i området får särskilt utredas. En beskrivning av områdets dagvattenhantering skall ingå när exploatören gör en ansökan om markavvattning till länsstyrelsen.

Värme

Klinten kan anslutas till fjärrvärme. En naturlig anslutningspunkt finns i en fjärrvärmekammare strax söder om det östligaste sexvåningshuset.

Det för sol exponerade läget kan göra det möjligt att också till viss del använda solvärme. Även bergvärme skulle kunna utvinnas.

El

Sundsvall Energi Elnät AB äger distributionsnätet kring planområdet.

Avfall

Inom området finns möjlighet att uppföra särskilda byggnader för källsortering.

MILJÖKONSEKVENSER

Sammanfattning

Sammanfattningsvis innebär en utbyggnad av *Klinten* inte någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Påverkan på miljön – vatten

Vattendrag saknas i området.

Dagvattenhantering för området kommer särskilt att utredas. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan medföra att exploateringen inte leder till någon betydande miljöpåverkan på Selångersån och dess riksintresse för naturvården.

Påverkan på miljön – naturmiljö

Hela tomten har varit odlad i form av handelsträdgård och hela tomten kommer att omfattas av utbyggnaden.

Naturmiljön runt om *Klinten* berörs inte av utbyggnaden. Avskuggning av måttlig omfattning kommer att orsakas av områdets hus. Utbyggnaden kommer inte att innebära någon betydande negativ påverkan på omgivande naturmiljö.

Hälsa och säkerhet

På handelsträdgårdens tid fanns en deponi för material från verksamheten. Massor som innehåller för ett bostadsområde olämpliga föroreningar kommer att tas om hand vid godkänd deponi. (Se tidigare avsnitt om markföroreningar.)

Störningar från närliggande trafikleden Granloholmsvägen kommer att för blivande bebyggelse vara låg till måttlig. Störningar kommer att hanteras med en bullervall. (Se tidigare avsnitt om vägtrafikbuller.)

Radonrisk har undersökts.

Områdets föreslagna utbyggnad har ifrågasatts av närboende utifrån farhågor om att villabebyggelsen drabbas av reducerad utsikt och avskuggning. Av bilagda illustrationer framgår omfattningen av tillkommande byggnaders inverkan i dessa avseenden. Ur hälsosynpunkt har sådan inverkan inte någon nämnvärd betydelse.

Påverkan på hushållningen med naturresurser mm

Den mark som nu föreslås bebyggas är mark som inköpts av kommunen för att ge plats för tätortsutbyggnad. En utbyggnad kan ses som gynnsam utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Olika slag av teknisk infrastruktur finns utbyggd fram till området. Från ett tekniskt hushållningsperspektiv är det gynnsamt att bygga ut området.

Området har ett i förhållande till stadscentrum mycket nära läge och därmed stor närhet till många arbetsplatser. Kollektivtrafik finns förbi området. Området har på dessa vis ett fördelaktigt läge, som gör att dess invånare i stor utsträckning har möjlighet välja bort daglig bilanvändning. Läget motiverar en exploatering med ett högt utnyttjande av denna markresurs. Mark med liknande gynnsamma förutsättningar är inte vanlig i Sundsvall.

Området kan förväntas fungera socialt väl. I den närmaste omgivningen och i den angränsande delen av Granlo finns företrädesvis småhus. Ett tillskott av flerbostadshus ger en större bredd på bostadsutbudet i denna del av staden. När

bostäder av olika slag finns i samma område underlättas flyttningar mellan olika boendeformer. Det är dessutom bra att olika generationer ges möjlighet att bo i varandras närhet.

Sammantaget blir en utbyggnad av Klinten inte någon belastning för en hushållning med naturresurser. En utbyggnad kan ses som ett gott utnyttjande av en disponibel markresurs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Övrigt

Ansökan om markavvattning

Ansökan om markavvattning skall göras till länsstyrelsen av områdets exploatör. Till ansökan skall biläggas dagvattenutredning.

ÄNDRINGAR

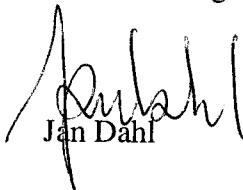
Efter utställningen har denna *planbeskrivning* och *genomförandebeskrivningen* ändrats i form av textredigeringar:

- Slutsatser rörande omhändertagande av områdets markföreningar.
- Information om möjliga förbättringar av det skisserade projektet vad avser tillgänglighet.
- Vissa ytterligare redigeringar har gjorts för att vinna i tydlighet. Dessa har inte ändrat planförslaget i sak.

Gjorda ändringar är inte av det slaget att de motiverar en ny utställning av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

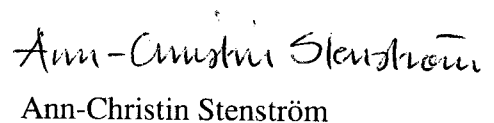
Planavdelningen



Jan Dahl



Cege Zeipel



Ann-Christin Stenström



Detaljplan för
KLINTEN
Norrmalm 1:23 m fl
Bostäder vid Norra Bergets fot
Sundsvalls tätort, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft hösten 2005. Byggstart planeras i nära anslutning till att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Områdets exploatör

Exploatören ansvarar efter områdets övertagande för alla åtgärder på tomtmark och kommer att vara huvudman för områdets interna vägnät och de ledningsnät, som försörjer fastighetens blivande bebyggelse.

Innan exploatören övertar området kommer kommunen att genomföra sin del av förutsatt marksanering med anledning av områdets markföreningar. Viss del av marksaneringen kommer att ingå i exploatörens åtagande i samband med byggskedet. Se vidare nedan under Sundsvalls kommun.

Exploatörens ansvar för områdets förvaltning övergår i ett senare skede till blivande bostadsrättsförening. Det är exploatörens ansvar att till denna bostadsrättsförening överföra den kompletta kunskapen om gällande detaljplan och dess ingående dokument. De intentioner av kvalitativ karaktär som ryms i detaljplanens olika dokument måste tydligt föras vidare för att därigenom bli fortsatt bindande för områdets nya ägare.

Se även nedan under **bygglovgivning**.

Blivande bostadsrättsförening

Som nämnts direkt ovan övergår exploatörens ansvar i ett senare skede till blivande bostadsrättsförening.

För att underlätta för den blivande bostadsrättsföreningen att bli införstådd med de intentioner som detaljplanen bygger på kommer ett särskilt dokument (**PM för blivande bostadsrättsförening för Klinten**) att skrivas av planförfattaren. Ett utkast till innehåll i en sådan PM bilägges – se nedan under **utkast till PM bostadsrättsförening Klinten**.

Sundsvalls kommun*Markföreningar i planområdet*

Kommunen har ett övergripande ansvar för en förestående marksanering med anledning av områdets markföreningar.

Rapport om områdets markföreningar föreligger (WSP, 2005-10-10) och inkluderar förslag till omhändertagande av områdets markföreningar.

Förslaget är att massorna i områdets interna deponi samt de massor som ligger under det östligaste 6-våningshuset tas bort genom kommunens försorg innan området överläts till Peab. Dessa massor ska grävas bort och köras till Blåberget.

För övriga hus ska massorna hanteras i samband med byggandet av husen. Kommunen och Peab kommer att ha mer ingående kontakter om detta senare. (Formuleringar om detta finns i upprättat förslag till exploateringsavtal.)

Föreskrifterna från miljökontoret kommer att följas.

Åtgärder utanför planområdet

Kommunen har ansvar för åtgärder utanför planområdet i anslutning till områdets infartsvägar mm.

- Gångpassage med mittrefug i anslutning till infartsvägen. I samband med denna gångpassage kan ytterligare åtgärder tillkomma för att ge en smidig anslutning till gc-stråket söder om Granloholmsvägen. Åtgärder enligt denna punkt är ännu inte helt färdigstuderade.
- Schaktning i slänten väster om infartsvägen för att förbättra sikten längs med Granloholmsvägen. Eventuell justering av infartsvägens nivåer.
- Gc-förbindelse från planområdets sekundära infart (via infartsvägen till Metropol) fram till befintliga gc-stråk längs Universitetsallén.
- Borttagande av ej nyttjade hållplatsfickor vid Granloholmsvägen.

Ledningsrättsägare

Ledningsrättsägare svarar för sina ledningar inom området. Eventuella flyttningar av ledningar sker i samverkan med områdets exploatör.

Avtal

Kostnaderna för marken inklusive kostnad för upprättande av detaljplan regleras i optionsavtal mellan stadsbyggnadskontoret och områdets exploatör. Dessutom kommer att slutas ett exploateringsavtal mellan stadsbyggnadskontoret och områdets exploatör. Kostnader för åtgärder enligt ovan (se **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**) kommer att ingå i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Genom fastighetsreglering utökas Norrmalm 1:23 med fyra mindre områden av Norrmalm 1:1.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål.

Ledningsrätt avseende teleledning, berggrum mm upplåten 1994-03-11, akt 2281K-F-930, utökad 1998-01-09, akt 2281K-F-2189 samt ledningsrätt avseende dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar upplåten 1977-02-25, akt 2281K-1917 finns inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Betalning för planarbetet – se ovan under *avtal*.

Exploatören svarar för alla kostnader inom tomtmark för områdets utbyggnad. Exploatören har att erlagga avgifter för anslutningar till olika ledningsnät enligt särskilda avtal med resp. ägare av ledningsnät.

Inlösen, ersättning

Exploatören ska köpa exploateringsområdet av kommunen. Se ovan under *avtal*.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

De utredningar som behövs för områdets exploatering ombesörjs av exploatören. Vad beträffar ledningar för dagvatten, vatten och spillvatten sker utredningar med möjlighet till full insyn från MittSverige Vatten AB.

Ansökan till länsstyrelsen för planområdets markavvattnings görs av exploatören. Till ansökan skall biläggas dagvattenutredning.

Kommunen svarar för de utredningar som behövs på kommunens anslutande vägnät – utanför det aktuella planområdet.

BYGGLOVGIVNING

Bakgrund om vad som ingår i bygglovärende

Bygglov får ges till bebyggelse som överensstämmer med detaljplanens karta och bestämmelser.

I bygglovgivningen inkluderas markåtgärder inom fastigheten, vilket redovisas på en till ärendet hörande situationsplan. Av situationsplanen framgår till exempel lägen för angöring, parkering, gångvägar, lekplatser mm samt trädplantering.

Särskilt viktiga aspekter att beakta i bygglovskedet

De aspekter som nämns nedan under denna rubrik finns också redogjorda för mer ingående i planbeskrivningen. Dock bör man känna till att en planbeskrivning innehåller sådant stoff som egentligen bara är av relevans under planprocessen, det vill säga under det skede som råder fram till att en detaljplan vinner laga kraft. Därför kan följande "läsanvisningar" i punktform bli ett stöd – att särskilt berörda parter inser att vissa delar av planbeskrivningen har en *bestående relevans*.

Särskilt viktiga aspekter att beakta vid en kommande bygglovgivning är dessa:

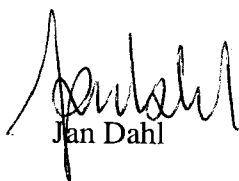
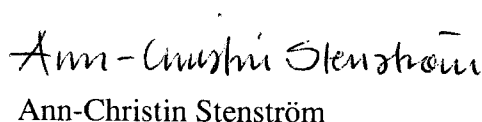
- Byggnad med avseende på **radon**. Se beskrivning.
- Kraven på **tillgänglighet**. Se beskrivning. Man måste följa upp intentionerna om höjdsättning från illustrationskartan och utveckla detta där så kan ske. (Områdets anlitate byggnadsprojektör har under hösten 2005 presenterat utkast till situationsplaner, som innehåller ett antal kompletteringar - dels med fler angivna markhöjder och dels med nya gc-ramper med sådana lutningar att man kan tillmötesgå önskemål om tillgänglighet i riktning mot Granloholmsvägen.)
- **Gestaltning**. Läget i stadsbilden ställer krav på mycket omsorgsfull gestaltning och färgsättning. Se beskrivning.
- Beakta särskilt att **carportar och plank** som byggs ovanpå vallen mot Granloholmsvägen ser bra ut med ett följsamt linjespel. Plank och carportar som byggs i lutning bör följa rådande marklutning – inte hacka sig fram i tillfälligt uppdelade, horisontellt orienterade avsnitt.
- **Parkliknande karaktär** på utemiljön. Höga träd ska få växa upp i anslutning till bebyggelse. Allékaraktär mot Granloholmsvägen. Se beskrivning.
- **Lekplatser och andra uteanläggningar** för boendes trivsel och samvaro. Se illustrationskarta och beskrivning.
- Kopplingar till **naturmark** vid **Norra Berget**. Se till att ett naturligt rörelsemönster ut till naturen omkring underlättas.
- Sörj för att **vattenflöden** till området kan kanaliseras/infiltreras på ett bra sätt i linje med en kommande **dagvattenutredning**. Se till att vattenflöden inte kan utbilda svallis.
- Utforma områdets **interna vägar** med omsorg och anslut dem på ett tydligt och trafiksäkert sätt till kommunens gatunät. Beakta att gående och cyklister leds på ett naturligt, trafiksäkert sätt.
- Samråd med **räddningstjänsten** om behov av **räddningsvägar** eller motsvarande.
- Försök att fördela utnyttjandet av de två **parkeringsområdena** på ett klokt sätt. Undvik om möjligt att utnyttja den fulla byggrätten för carport (eller garage) i den övre parkeringen. Detta bland annat för att göra den ovanför liggande **naturmarken** med sin växtlighet mer framträdande.
- Försök hellre utnyttja byggrätterna för carport i den nedre parkeringen eftersom detta samtidigt medverkar till att skapa ett bättre **bullerskydd**. Det är alltid tillåtet att åstadkomma *bättre* bullerdämpning än vad planbestämmelser anger.
- Följ anvisningar om **teknisk försörjning**. Se beskrivning.

UTKAST TILL PM BOSTADSRÄTTSFÖRENING KLINTEN

Det finns några särskilt viktiga aspekter för att få kontinuitet från områdets planerings- och byggskede till det därefter kommande förvaltningsskedet i en bostadsrättsförenings regi. Dessa aspekter är följande:

- Följ upp ambitionen om en **parkliknande karaktär** på utemiljön. Avser etablering och fortsatt vård av **trädbestånd**. Se vidare planbeskrivning samt vad som framgår av genomförandebeskrivningen om bygglovgivning.
- Visa respekt för **trädbestånd i grannskapet** – på kommunens mark. Anspråk som innebär större avverkningar på kommunens mark kommer inte att tillmötesgås.
- Omsorg om de **arkitektoniska kvaliteter** som valts av byggherren och dennes konsult i samråd med stadsarkitekten. Gäller **gestaltning** av eventuella nya byggnader och anläggningar, som ska uppföras. Gäller också **den redan valda färgsättningen** - att man behåller valda färger på redan byggda delar. Också att eventuella nytilkommande byggnader och anläggningar får färger som harmonierar väl med det tidigare uppförda.
- Respektera att andra än de i området boende kommer att vilja **passera genom området**. Dels som gående upp till Norra Berget. Dels som bilåkande närboende och besökare, som kan välja att passera genom det nedre parkeringsområdet på väg till utfarten mot cirkulationsplatsen.
- Försök få en god **samordning av snöröjning** av det egna området med omgivande gatumark med andra huvudmän. Köp om möjligt upp dessa tjänster på ett samordnat sätt så att samma entreprenör sköter hela närområdets gator och parkeringar.
- Samarbeta med kommunen och med Metropol om att på sikt **avveckla** nyttjandet av Klinten som en **parkeringsresurs** för Metropol.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl
Cege Zeipel
Ann-Christin Stenström