



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Byråass K Gavelin

3

Kopia
BESLUT

S 2503

1980-09-19

11.082-2478-80

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Kommunkansliet
351 85 SUNDSVALL

-24

2131/79

Fastställelse av stadsplan för Granlo 3:187 m fl, Granloholm, (område B 33), Selånger, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har översänt ett förslag till stadsplan för Granlo 3:187, Granloholm (område B 33), Selånger.

Kommunfullmäktige antog förslaget 1980-06-23.

Förslaget består av karta och bestämmelser. Dessa har upprättats av planchef Kjell Hansson, planarkitekt Boel Ahlgren och planingenjör Mats Höglund 1980-03-12.

En beskrivning medföljer förslaget.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelse.

Detta beslut kan inte överklagas (150 § byggnadslagen).

I handläggningen av detta ärende har deltagit tf länsarkitekt Lars Nilsson, beslutande, byråassistent Kerstin Gavelin, föredragande, byrådirektör Carl-Axel Andersson, tf länsläkare Alvar Ehinger, länsantikvarie Bengt Häger och förste länsassessor Olle Fernström.

Lars Nilsson

Kerstin Gavelin

Kopia till
Statens planverk
Byggnadsnämnden
Planenheten
Lantmäterienheten
Naturvårdsenheten
Fastighetsbildningsmyndigheten Yk 1
Akten

Bestyrkes *MB*

mz/

2281-P80/09191



4a

GRANLO 3:187 m fl
GRANLOHOLM (Område B 33)
Selånger, 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, värmecentral, sophus) som komplement till bostäder.
- 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.

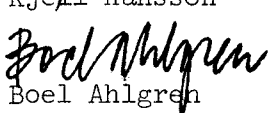
2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 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 pl och punktprickning betecknad del av bostadsområde skall utgöra skyddsbälte och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Befintlig vegetation skall i största möjliga utsträckning skyddas.

- 3 mom Med pl betecknad del av parkmark skall utgöra skyddsbälte, nuvarande naturmark skall bibehållas eller på skyddsvall nyplanteras, befintlig vegetation skall i största möjliga utsträckning skyddas.
- 4 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 gång- och cykeltrafik.
- 2 mom Inom med x₁ betecknad del av gatuområde skall till en fri höjd av minst 2,7 meter hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik under gata.
- 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 parallelogram betecknat område får byggnader uppföras med högst den sammanlagda våningsarea i kvadratmeter som siffran anger.
- 5 § 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 eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än resp 3,6 och 6,0 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 BII eller BgI betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 15 grader.
- 6 § UTFARTSFÖRBUD
- Utfart eller annan utgång får icke anordnas över områdesgräns som betecknats med ofyllda cirklar.

STADSBYGGNADSKONTORET

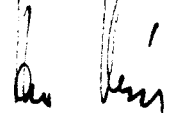

Kjell Hansson


Boel Ahlgren

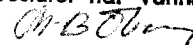

Mats Höglund

VAR GOD VÄND

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1980-06-23, nr 284, betygar i tjänsten;


Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
Beslut 1980-09-19
i ärende 11. 682-2438-80
Beslutet har vunnit laga kraft.


2281-786/09191



GRANLO 3:187 m fl
GRANLOHOLM (Område B 33)
Selånger, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

B E S K R I V N I N G

Områdets läge och omfattning

Planområdet är beläget ca 3 km nordväst om Sundsvalls centrum och omfattar en areal av ca 8,7 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 antagits av kommunfullmäktige. Området har i generalplanen avsatts för bostadsändamål.

Dispositionsplan

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

På grundval av ett förslag till principutformning av Granloholm har dispositionsplan för östra resp västra Granloholm upprättats. Av dessa har den förra antagits av kommunfullmäktige år 1977 medan dispositionsplaneförslaget för västra området inom kort kommer att behandlas av kommunfullmäktige.

Det nu aktuella detaljplaneförslaget är det första delområdet inom västra Granloholm som utställs för granskning. Förslaget överensstämmer med de principer som dispositionsplanen redovisar beträffande utbyggnadsområden för bostäder, allmänt byggnadskvarter och odlingslottsområde.

Stadsplan

Inga fastställda stadsplaner gränsar till planområdet. I söder pågår detaljplanearbete för områdena B 32 och B 34.

Nybyggnadsförbud

Inom planområdet råder ett av länsstyrelsen 1978-06-26, resolution 11.084-1992-78 meddelat förbud mot nybyggnad längst till 1980-07-01.

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

Områdets norra och östra del utgöres delvis av åkermark och ängsmark. I områdets centrala och östra del finns partier med torvmark.

Södra och västra delen av området utgöres av kuperad skogsmark med inslag av berg i dagen.

En bäck från Sticksjön rinner utmed områdets södra gräns.

Vegetationen består i huvudsak av två olika typer:

I sydöstra delen öppen ängsmark med enstaka mindre lövträd vid diken och ett lövträds- och slybälte i gränsen mot skogen. Matjordstillgången för användning inom den blivande anläggningen är tillfredsställande.

I nordvästra delen tät, medelålders till gammal granskog. Markvegetationen är mestadels dåligt utvecklad p g a det täta trädbeståndet. I norra delen finns ett mindre område av hagmark med friskt gräs- och örtvegetation samt grupper av mindre granar. Matjordstillgången för användning inom den blivande anläggningen är ej tillräcklig.

En naturmarksinventering och utvärdering som omfattar området har utförts i samband med dispositionsplanarbetet av Orrje & Co.

Geotekniska förutsättningar

Inom huvuddelen av området utgörs grunden av sediment av silt och lera vilande på morän.

Djupet till moränytan är som regel 1-3 meter. Moränen går i dagen i områdets centrala, södra och norra delar. Berg i dagen uppträder i områdets utkanter i den norra, västra och södra delen.

Byggbarheten är i stort sett god för planerad bebyggelse. Grundförstärkningar (omgrävning eller förbelastning) erfordras dock för vissa hus.

Fornlämningar, bebyggelse m m

Inom området finns varken kända fasta fornlämningar, bebyggelse, vägar eller högspänningsledningar.

Ett elljusspår från Granlo till Hulistugan passerar genom områdets södra del.

Markägförhållanden

I planområdet ingår del av fastigheterna Granlo 3:187 och 2:6. Den förra delen ägs av kommunen medan för Granlo 2:6 överenskommelse om köp träffats. Köpekontraktet är dock ännu inte undertecknat.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Illustrationsplaneunderlag för upprättande av formell plan har framtagits av K-konsult i Härnösand och Sundsvall.

Föreslagen användning av området

Planförslaget innebär att området till sin huvuddel används för bostadsbebyggelse. Ett område för allmänt ändamål avsett för en förskola förläggs till planområdets södra del. Kring bebyggelseområdena har områden utlagts som allmän plats/park.

Bostadsbebyggelse, gårdshus

Inom området planeras 160 lägenheter. Lägenheterna grupperas längs entrévägar (gångvägar) i grupper med 40 lägenheter i varje grupp. Tanken är också att grupperna två och två skall bilda en sammanhängande bebyggelseenhet. Inom varje grupp är alla lägenhetstyper representerade.

Bostadshusen är tvåvåningshus utan källare där lägenheterna i vån 1 tr nås via en kort loftgång och en vindskyddad trappa. Varje "hus" har 4 lägenheter. "Husen" är antingen fristående eller sammanbyggda till längor med två eller tre hus. Förråd till lägenheten finns i anslutning till lägenheten och trapphuset. Till varje lägenhet hör balkong eller i bottenvåningen uteplats.

Till varje grupp hör ett gårdshus som innehåller tvättstuga. Gårdshusen inrymmer även fritidslokaler av olika slag samt utrymmen för fastighetsförvaltningen.

Centralt inom området mot grönområdet finns plats reserverad för framtida fritidslokaler.

Den föreslagna bebyggelsen är tät och låg och påminner om småstadens gatu- och gårdsrum. Kompletterande vegetation bör understryka gaturummens småskaliga karaktär och dela upp gårdarna i mindre "rum", med omväxlande vegetation - träd och buskar - samt erforderlig lekutrustning.

Sammanställning av lägenhetsfördelning:

Storlek m ²	1 1/2 RoK	2 RoK	2 1/2 RoK	3 RoK	3 1/2 RoK	4 RoK	St:a
	55,1	63,8	76,8	80,5	93,6	99,6	
Antal lgh:	16	56	56	16	8	8	160
%	10	35	35	10	5	5	100

Byggnadskvarter för allmänt ändamål

I södra delen av området har ett allmänt område avsett för förskola (3 avdelningar) utlagts. Parkeringsplatser för förskolans behov finns i anslutning till södra vändplatsen. Vid behov av ytterligare parkeringsplatser till förskolan får dessa förläggas inom A-området om överenskommelse om samutnyttjande av de platser som anläggs för bostadsbebyggelsen ej träffas. Kullen nordost om förskolans parkering bör kunna utnyttjas som landskapsbildande element och "skydd" mot vägen, vilket bör beaktas vid placeringen av byggnaden på tomten. Planförslaget har sålunda utformats så att angöring till kök m m kan ske via gångstråket sydväst om förskoletomten.

Service

Serviceanläggningar av olika slag kommer att finnas dels i planerat områdescentrum för västra Granloholm dels i planerat stadsdelscentrum för såväl västra som östra Granloholm. Avståndet från bostadsbebyggelsen till områdescentrum med närbutik m m är i norr 350-600 meter. Till stadsdelscentrum i öster till vilket IMH-skola, vårdcentral, livsmedelshallar, bibliotek, stadsdelsbad m m avses förläggas är avståndet 400-650 meter.

Odlingslotter

I nordvästra delen av planområdet har ett område om ca 0,25 ha för odlingslotter utlagts. Området är i första hand avsett för bostadsområdet B 33.

Skyddsrum

Skyddsrum med 150 + 150 platser anordnas i källare under två av husen som ligger i gräns mot grönområde och i kontakt med kvarterslekplats.

Skyddsrummen är tänkta att under fredsanvändning inredas till fritidslokaler.

Matarled, angöringsgata

Bebyggelsen i västra Granloholm angörs med bil från en matarled (västra leden) som i söder ansluter till Hulivägen via en rondell. Avståndet från planområdet till rondellen är ca 800 meter.

Inom planområdet ligger matarleden utmed västra gränsen. Parallellt med denna löper en angöringsgata som avslutas med vändplatser i bägge ändar. Dessa kan även fungera som angöring.

Busshållplatser finns i anslutning till föreslagna gångtunnlar under matarleden i norra och södra delen av området. Gångavståndet från busshållplats till bostadsbebyggelse är upp till 300 meter.

Den södra gångtunneln skall även ge utrymme för en ändrad sträckning av elljusspåret till Hulistugan.

Parkering

Den totala våningsytan för bostäder är 14.500 m². Antalet boende kan beräknas uppgå till 350-400 personer. Med en antagen framtida personbilstäthet på 350 personbilar/1000 inv blir bilplatsbehovet för de boende 120-140 bilplatser. Planen rymmer 160 bilplatser vid utbyggnad och en reserv på 25 bilplatser, d v s 11 bilplatser/1000 m² våningsyta utbyggd och knappt 13 bilplatser/1000 m² våningsyta inkl reserv. Det finns således vid utbyggnad ett överskott av cirka 20 bilplatser för besökande, uppställning av husvagnar o dyl.

Skydd mot buller och ljusemissioner

Bullervall i erforderlig omfattning utföres mellan matarled och angöringsgata. På den sydligaste delen av bullervallen kompletteras den övre delen med en skärm av plank, ca 2 meter hög. Plantering skall utföras på bullervallarna.

För att de boende inte skall störas av ljusemissioner från fordon som kör in i området, kommer täta buskage att anläggas längs angöringsgatans norra sida.

Gång- och cykelvägar m m

Genom området går två gång- och cykelvägar som har kontakt med det övergripande vägsystemet till angränsande områden, busshållplats och centrum. Den inre av dessa vägar ingår i det övergripande gång- och cykelvägsnätet.

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. Gångvägarna har lagts i slingor för att förenkla snöröjningen.

Vägarnas bredd:

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

Gångvägarnas maximala lutning är 1:14 längs med huvudgångstråken.

Ändrad sträckning av elljusspåret till Hulistugan förläggs utmed gångvägen i södra delen av området.

Naturmark och lekplatser

Befintlig vegetation kring bostadsområdet skall i största möjliga utsträckning skyddas.

Inom varje bostadsgrupp anordnas två småbarnslekplatser, därav en i anslutning till gårdshus.

Två kvarterslekplatser anläggs öster om bebyggelsen i anslutning till naturmarken.

En mindre bollplan anläggs i sydöstra delen av området.

Teknisk försörjning

Kommunala VA-ledningar är under utbyggnad öster om området. Topografin innebär att området indelas i två avrinningsområden. Från vardera området kan spillvatten och dagvatten med självfall avledas till anslutningspunkter i områdets sydöstra resp norra del. Vattenledningar har klendimensionerats varvid vattenbehov vid brandsläckning förutsätts erhållas från tankvagnar eller brandposter på externa vattenledningar. För området erfordras ej någon tryckstegring. Områdets vattenförbrukning kommer att mätas vid anslutning till kommunala vattenledningar. U-områden har utlagts för de huvudledningar som passerar genom området.

I anslutning till varje trapphus finns 3 st sopskåp (av "småhustyp"). Dessutom finns storsoprum i anslutning till bilparkeringen.

Området skall anslutas till Sundsvalls fjärrvärmesystem. Huvudkulvertens sträckning från Östra Granloholm till planområdet kan dock ännu inte projekteras p g a att planläggningen av mellanliggande områden (B 31, Centrum m fl) ännu ej påbörjats. Energiverket avser därför att tills vidare provisoriskt uppställa en transportabel panncentral för B 33-området mellan angöringsgatan till området och matarleden öster om infarten. Det innebär att utförandet av bullervall och reservparkering inom detta avsnitt får senareläggas. Behov av provisoriska åtgärder till skydd mot bullret skall övervägas.

Transformatorstation och framtida fjärrvärmecentral förlägges vid angöringsgatan mittför infarten från matargatan.

Plangenomförande

AB Sundsvallsbyggen är byggherre för bostadsområdet. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Matarled och huvudledning byggs ut i kommunens regi. Utbyggnad av övriga anläggningar på allmän plats regleras genom exploateringsavtal.

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram 1980-84 skall byggstart ske hösten 1980.

Samråd

Ett 1980-01-28 upprättat planförslag har varit förhandsremitterat till: gatukontoret, fastighetskontoret, hälsovårdskontoret, energiverket, Sundsvalls brandförsvär, byggnadslovsavdelningen, byggnadsinspektionsavdelningen, fritidskontoret, socialkontoret, skolkontoret, husbyggnadskontoret, stadsingenjörskontoret, Sundsvalls trafiksäkerhetsnämnd, Sundsvalls museum, Sundsvalls Trafik AB, handikapprådet, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, televerket, Bålforsens Kraft AB, Svenska Riksbyggens proj.kontor, Sundsvallsbyggen AB (B Edberg, B Nord), K-konsult Härnösand och Sundsvall samt hyresgästföreningen i Mellersta Norrland.

Inkomna synpunkter har i största möjliga utsträckning beaktats. Nu redovisat förslag överensstämmer i princip med det förhandsremitterade förslaget. Endast smärre kompletteringar och ändringar av områdesgränser, u-områden, plushöjder och vändplats har utförts.

STADSBYGGNADSKONTORET

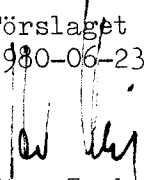

Kjell Hansson


Boel Ahlgren


Mats Höglund

var god vänd

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1980-06-23, nr 284, betygar i tjänsten;


Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1980-09-19

i ärende 11. 082-2478-80

Beslutet har yunnit laga kraft.


2281-780/09191