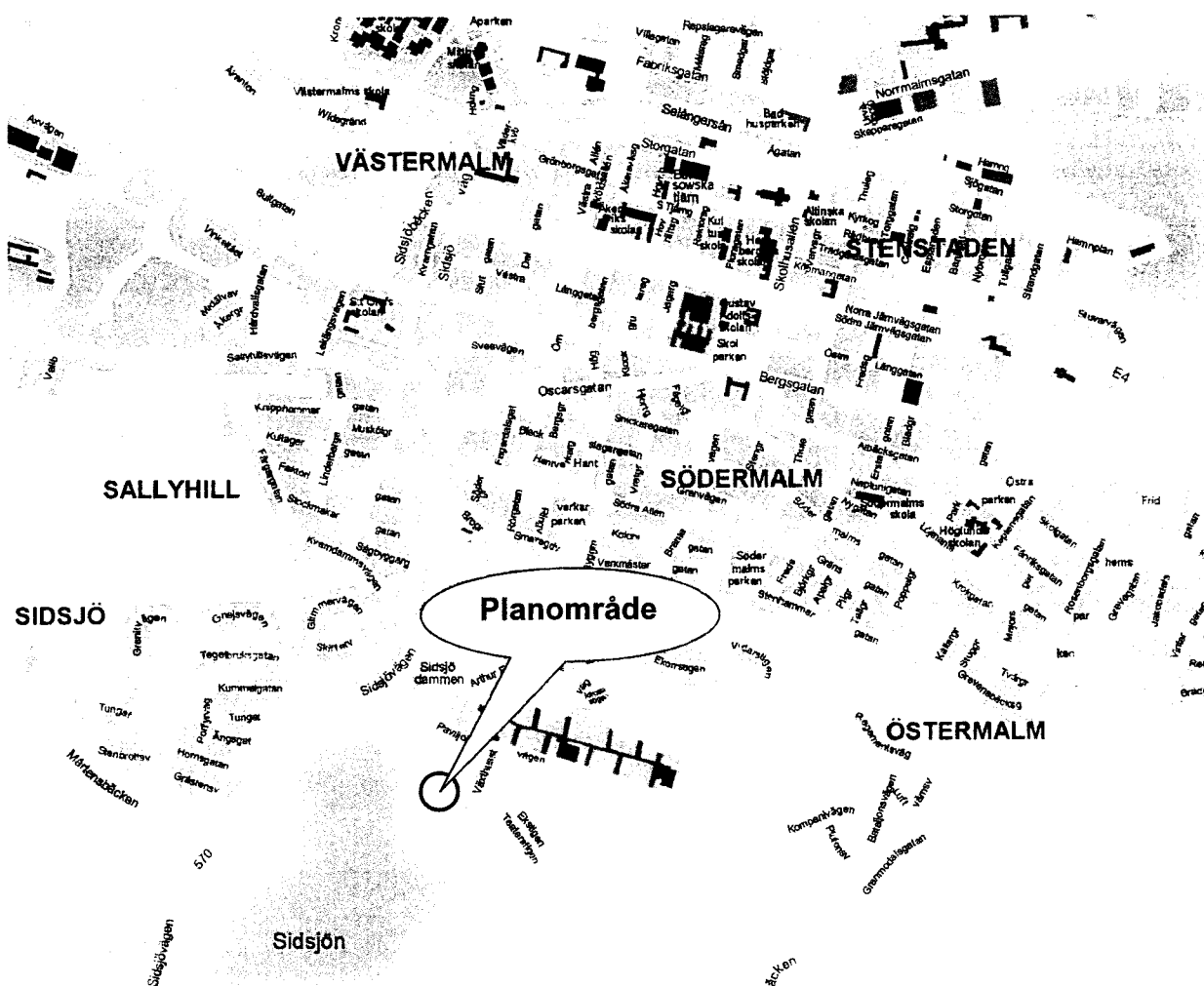




Antagande

Detaljplan för

Mellannorrlands Hospice

Del av Sidsjö 2:1 vid Sidsjön

Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2003-04-08

Handläggare: Magnus Ericsson Tel 191364

- ☒ Program- och församråd
- ☒ Samråd t o m 26 mars 2003
- ☒ Utställning t o m 16 juni 2003
- ☒ Antagen av KF 24 november 2003
- ☒ Laga kraft 22 december 2003



Tid Kl. 14.00-18.25
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Åke Svensson
Justeras 2003-12-01

Underskrifter

sekr. Åke Svensson

ordf. Fredd Sandberg

§§ 136-138 och 140-150

just. Reinhold Hellgren

Hans Lennart Wormbs

§ 139

Lars Hillerström

Protokollet omfattar §§ 136-150

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på
Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus
2003-12-01, betygar

Ex officio

Åke Svensson



Dnr 328/03 214

§ 137 Antagande av detaljplan för Mellannorrlands Hospice, del av Sidsjö 2:1 vid Sidsjön

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har den 8 april 2003 upprättat ett förslag till detaljplan för Mellannorrlands Hospice, del av Sidsjö 2:1 vid Sidsjön.

Detaljplaneförslaget har varit utställt från den 19 maj till den 16 juni 2003.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 augusti, § 177, att ställa sig bakom förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Kommunfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde den 29 september 2003, § 126, att bordlägga ärendet till nästa sammanträde. Kommunfullmäktiges planerade sammanträde i oktober 2003 ställdes in.

Beslutsunderlag

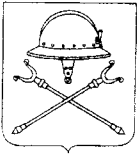
- * Kommunfullmäktiges protokoll 2003-09-29, § 126
- * Kommunstyrelsens protokoll 2003-09-15, § 194
- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2003-08-22
- * Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2003-08-19
- * Detaljplan för Mellannorrlands Hospice 2003-04-08

Överläggning och yrkanden

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 24 november 2003 yrkar Anna Westin (fp), K Lennart Andersson (s), Berit Andersson (kd), Habib Effati (v), Mikael Gäfvert (m) och Jacomina Beertema (m) bifall till kommunstyrelsens förslag.

Lars Hillerström (mp) yrkar i första hand återremiss av ärendet för att hitta ett annat område vid Sidsjön som passar bättre för aktuella byggnader och yrkar i andra hand avslag på kommunstyrelsens förslag. Sverker Ottosson (mp) instämmer i dessa yrkanden.

Per Richard Molén (m), Jan-Olov Sellén (c) och Claes Stockhaus (v) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag Lars Hillerströms yrkande om återremiss.



Ordföranden förklarar att det dels finns ett yrkande om återremiss, dels ett yrkande om bifall till kommunstyrelsens förslag och ett avslagsyrkande som framställts som ett andrahandsyrkande till yrkandet om återremiss.

Ordföranden förklarar att han först kommer att ställa proposition på om ärendet skall avgöras i dag eller senare och att han därefter – om det blir bifall till att ärendet skall avgöras idag – kommer att ställa bifall till kommunstyrelsens förslag mot avslag. Ledamöterna godkänner propositionsordningen.

Vid den omröstning som följer finner ordföranden att ärendet skall avgöras i dag och därefter att kommunfullmäktige bifallit kommunstyrelsens förslag.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

att anta upprättat förslag till detaljplan för Mellannorrlands Hospice, del av Sidsjö 2:1 vid Sidsjön.

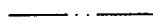
Utdrag till
Länsstyrelsen
Stadsbyggnadskontoret

Blanka Verdu

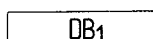
PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

-  • Planområdesgräns tillika användningsgräns
 Egenskapsgräns

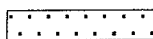
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Vård (hospice), Gruppboende

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Största byggnadsarea 2800 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
 x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- n_1 Planteringar och markanordningar anpassas till befintlig växtlighet och landskapskaraktär
 n_2 Marken skall vara planterad, marknivån i tomtgräns får inte ändras, släntlutning max 1:4

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  Högsta byggnadshöjd/nockhöjd i meter över nollplanet
 Högsta antal våningar
 b_1 Dagvatten skall avledas från tomtmark

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje
 Naturresevat Illustrationstext

Detaljplan för
Mellannorrlands Hospice
Del av Sidsjö 2:1 vid Sidsjön
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE

Stiftelsen Mellannorrlands Hospice vill uppföra en anläggning för vård i livets slutskede. Lokaliseringen av hospice skall vara i ett ostört naturnära område gärna med närhet till vatten. Planförslaget syftar till att medge byggrätt för en 2-vånings byggnad i den öppna sluttningen vid Sidsjöns norra strand. I planen ingår även anslutningsväg och parkeringsplats för besökande och personal. Platsen används idag som kommunal trädbank.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är 9565 m² stort och ligger nordost om Sidsjön ca 2,5 km söder om Sundsvalls centrum.

Markägförhållanden

Sundsvalls kommun äger Sidsjö 2:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 1990 ligger planområdet i tätortens ytterområde.

Detaljplaner och förordnanden

Området är ej tidigare detaljplanlagt.

Planområdet ligger i angränsning till "Naturreservat Sidsjön" bildat 2001 efter beslut i KS. Skötselplan finns för naturreservatet.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

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

Program

Under tiden 8 mars – 5 april 2002 har samråd skett kring ett program till detaljplan. Programmet redovisade en beskrivning av hospicefilosofin och dess bakgrund samt planerad byggnads läge och områdesförutsättningar. Inkomna synpunkter redovisas i Samrådsredogörelse, del 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av öppen fd åkermark som sluttar svagt åt sydväst mot Sidsjön. I norr angränsar området mot en mindre blandlövskog.

Planerad byggnad placeras där minimala höjdskillnader kan uppnås. I byggnadens sydvästra del krävs en uppfyllnad av marken på ca 1m i sluttningen. I planområdets östra del kommer utrymmet för byggnadens entréplats kräva skärning på ca 1,5-2 m. Markanordningar anpassas till det befintliga landskapet och befintliga träd kommer om möjligt att bevaras. Träd och buskar som planteras anpassas till omgivande växtlighet.

Geotekniska förhållanden

Statens geotekniska institut (SGI), har genomfört en geoteknisk undersökning hösten 2001.

Under ytskiktet av matjord och odlingsjord består jorden av finkorniga sediment av silt, lerig silt och siltig lera. Sedimenten vilar på morän och/eller berg. Bergytan sticker upp genom sedimenttäcket i nordöstra delen av undersökt område.

Aktuella byggnader kan grundläggas konventionellt med plattor på sedimenten eller på packad fyllning av icke tjälfarlig friktionsjord sedan matjordslagret bortschaktats. Risk för bergschakt föreligger vid schaktning till nivåer lägre än erhållna sondstopp. Risken för bergkontakt vid schaktning mindre än 1,0 meter är störst i nordvästra delen av planområdet i anslutning till partierna med berg i dagen.

Risk för skred

Markens bärighet är begränsad men tillräcklig för planerad byggnad. Risk för skred föreligger ej för måttliga belastningar. Uppfyllnader större än 2 å 3 m bör ej påföras marken.

Sättningar

Ökade belastningar av marken kan medföra risk för sättningar i lösa finkorniga sediment. I nu aktuellt fall är sedimenten relativt fasta och risk för skadliga sättningar föreligger ej för aktuell byggnad. Detaljerad undersökning erfordras i byggnadsläget.

Radon

Risken för radon bör undersökas i tjälfri mark. Radonmätning kan genomförs i samband med bygglovansökan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Hospice planeras inom Sidsjöns sjukhusområde som redovisas som värdefull kulturmiljö, (*Kulturmiljöer inom Sundsvalls kommun, 1993*), där kompletterande bebyggelse skall undvikas. Stadsbyggnadskontoret gör ändå den bedömningen att bevara Sidsjöns sjukhusområde kan förenas med ett utnyttjande av den potential området har för utvecklingen i Sundsvalls tätort. För ny bebyggelse inom sjukhusområdet ställs dock krav på anpassning beträffande placering och utformning.

Ny bebyggelse

Planerad byggnad för hospicevård uppförs i 2 våningar och våningsytan uppgår till ca 1640 m². Hospice innehåller 12 gästrum/vårdrum. Kompletterande utrymmen i anläggningen är bl a samvaro- och biblioteksutrymmen, kök, matsal, aktivitetsrum, badanläggning och vinterträdgård. Det övre våningsplanet inrymmer bl a ett utbildnings-/kompetenscentrum för personalen.

Fasadmaterial är trä och taket beläggs med tegel. Kring byggnadens västra och södra fasader löper en träterass. Grundläggningen utförs med grundmurar och platta på mark.

Tillgänglighet

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

Skyddsrum

Fastigheten ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbeked behöver ej göras enligt Plan- och bygglagen, 9 kap 12 § med hänvisning till lagen om Civilt försvar, 6 kap 8 §.

Friytor***Naturmiljö och rekreation***

Hospice kommer att ligga i sydvästslutningen mot Sidsjön ca 80 m från strandkanten. Sidjöområdet är ett välbesökt fritidsområde med bl a strandpromenad runt sjön. Det vackra läget vid Sidsjöns strand uppfyller med sina natursköna omgivningar de högt ställda kraven på anläggningens yttre miljö. Patienter och besökande skall enkelt kunna ta sig till stranden via anlagda gångstigar från hospicebyggnaden.

Strandskyddet föreslås upphävas för den del av fastigheten som kommer att ligga inom det generella strandskyddsområdet.

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Hospice kommer att angöras via Växthusstigen. Anslutningsvägen anläggs på den befintliga mindre vägen och vidare mot byggnadens huvudentré. Den befintliga vägen skall fortsättningsvis hållas öppen för gång- och cykeltrafik mellan studentbostadsområdet och Paviljongvägen.

Parkering, varumottagning

Anslutningsvägen betjänar även köksentré, centralförråd och ett 20-tal biluppställningsplatser för personal och besökare.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området försörjs av Matförsbussarna, linje 42, som trafikerar med ca 1 tur/timme i vardera riktningen. Närmaste hållplats är belägen på Sidsjövägen vid Paviljongvägen.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala Va-nätet.

Dagvatten

Dagvatten från högre belägen mark i öster bör avledas i avskärande diken i sydöstra kanten av planområdet. Infiltration av dagvatten är mindre lämplig inom planområdet eftersom förekommande jordlager är relativt täta.

Grundvatten

SGI bedömer att grundvattenytan normalt ligger i övergångszonen mellan sedimenten och underliggande morän/berg. I samband med nederbörd och snösmältning kan vatten påträffas nära markytan.

Värme

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl



Magnus Ericsson

Detaljplan för
Mellannorrlands Hospice
Del av Sidsjö 2:1 vid Sidsjön
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2003.
Byggstart planeras tidigast fjärde kvartalet 2003.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören är huvudman för åtgärder på fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Genom avstyckning från Sidsjö 2:1 nybildas fastighet för vård (hospice) och gruppboendeändamål. Servitut nybildas till förmån för den nybildade fastigheten avseende tillfartsväg på Sidsjö 2:1 (Växthusstigen). Vidare nybildas servitut till förmån för Sidsjö 2:1 avseende rätt till allmän gång- och cykeltrafik inom x-område på den nybildade fastigheten.

Den nybildade fastigheten belastas av servitut avseende rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga vatten- och avloppsledningar, bildat vid fastighetsreglering 1997-01-20, akt 228IK-F-2007.

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Nybyggnadskarta	ca 15-20 000: -
Avstyckning, tidersättning	ca 20-25 000: -
Ev ledningsrätt	tidersättning

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmäteriförrättning.

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl



Magnus Ericsson