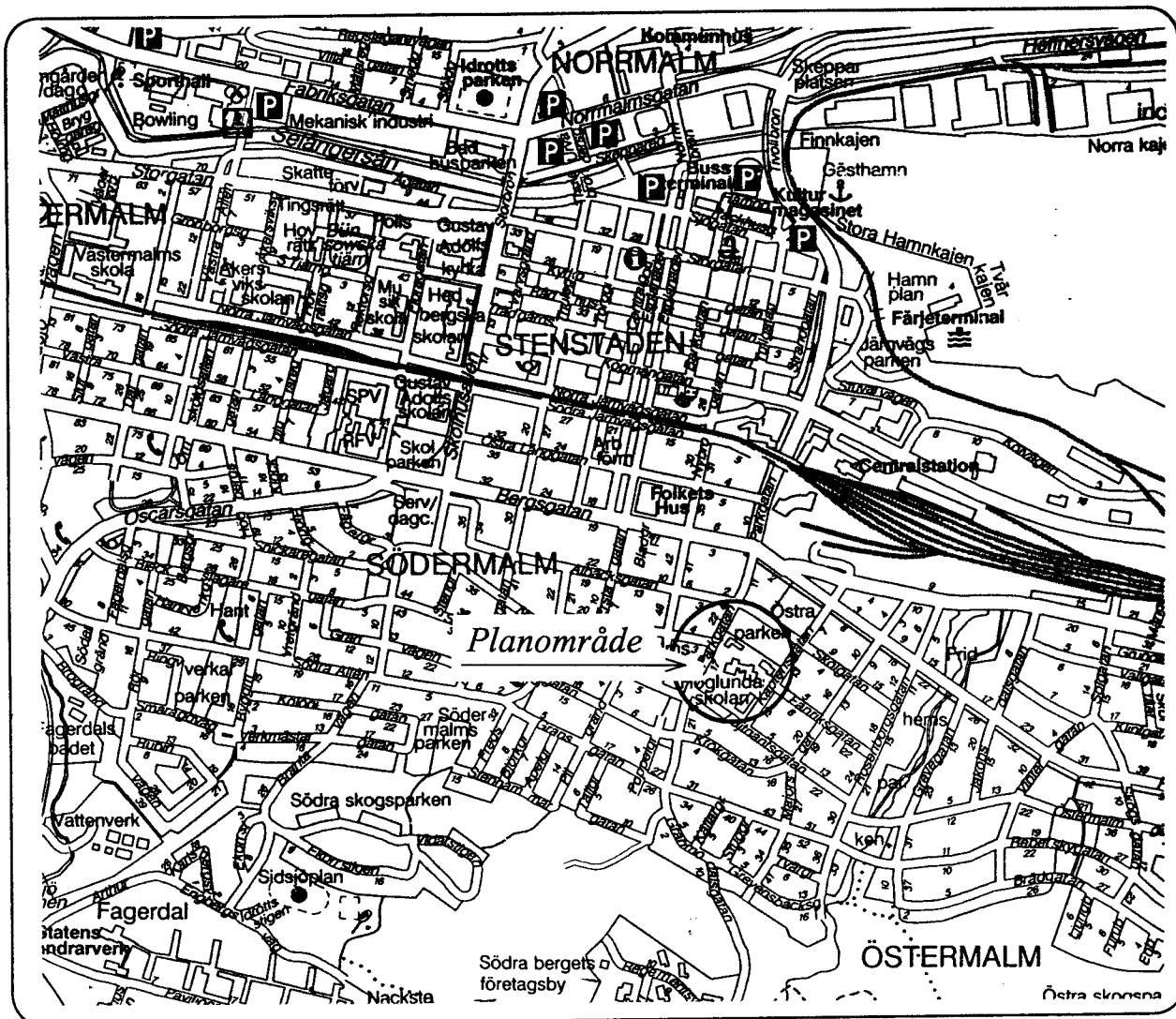




ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Höglundaskolan

Östermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret november 1997, ändrad december 1997

Handläggare Jan Dahl tel 191339

§ 50

Dnr 1104/95

Detaljplan för Höglundaskolan**Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har i november 1997 upprättat förslag till detaljplan för Höglundaskolan.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 1998-01-26--02-23.

Beslutsunderlag

- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 10 mars 1998 och planhandling.
- * Förslag till beslut enligt arbetsutskottets protokoll 19 mars 1998, § 66

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att detaljplanen antas.

 |  | 



Tid	Kl 14.15-15.35
Plats	Kommunalhuset rum 434
Beslutande	s Håkan Eriksson ordf jävig § 66 s Lennart Andersson s Berit Jonsson s Sören Ullberg s Carina Sjölander s Leif Holmstedt s Görel Crona m Kurt Sundberg mp Arne Muhr fp Ulla Grelsson c Lennart Dahlin
Ersättare	s Lars Olov Norberg s Jonny Nilsson s Margareta Westin v Malkolm Groth m Börje Israelsson mp Stig Östlund fp Lotta Uvsten
Övriga	Mats Westling Paul Sjödin Bengt Bygdén Paul Sjölander Lars Lundin Bert Johansson Jan Dahl Ragnhild Widgren Andrejs Graudums Göran Sjölen Birgitta Grahm

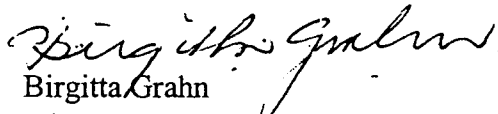
Protokollet omfattar §§ 45-74

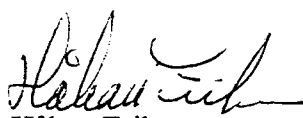
Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

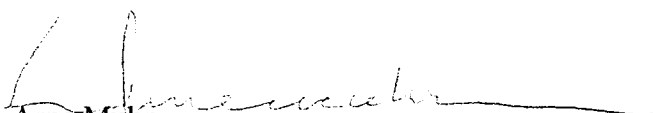


Justerat 1998-04-14

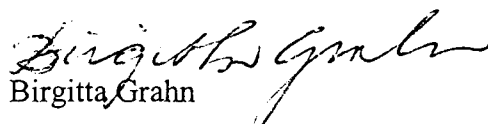

Birgitta Grahn
sekreterare


Håkan Eriksson
ordförande utom § 66


Lennart Andersson
ordförande § 66


Arne Muhr
justerare

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla, kommunalhuset Norrmalmsgatan 4, Sundsvall
1998-04-14 betygar


Birgitta Grahn

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — • Planområdesgräns
- — — • — Användningsgräns
- — — — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Transformatorstation
- S Skola

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +•+•+•+ Marken får endast bebyggas med smärre paviljongbyggnader
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Trädrad skall finnas

UTFORMNING; UTSEENDE

- <000.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- <000.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- f Ny bebyggelse samt om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse skall utformas med putsfasader. Färgsättning skall vara enhetlig inom skoltomten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
Den fastighetsplan för kvarteret Höglunda som vann laga kraft 1938-04-07 upphör att gälla

ILLUSTRATIONER

- Illustrerad byggnad

Detaljplan för
Höglundaskolan
Östermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall möjliggöra utveckling av Höglundaskolan och bl a medge nybyggnad av ett idrottshus. För att klara detta måste gränsen mellan skoltomt och parkområde förskjutas något norrut.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget på Östermalm i Sundsvall och omgärdas av Parkgatan, Skolgatan, Kaptensgatan och Löjtnantsgatan. Arealen är ca 3 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 54 från 1930.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1995-10-02 om planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i norrsluttning. Högsta plushöjd vid Löjtnantsgatan är +43 m. Lägsta plushöjd vid Skolgatan är +21 m. Längs Löjtnantsgatan löper en ganska brant slänt ner mot skoltomtens övre nivå på ca +38 m. Skoltomten sluttar sedan mot norr till sin lägsta nivå ca +31. Resterande nivåskillnad, på mellan 5 och 10 m, tas upp i en i princip jämnt och relativt brant sluttande parkyta.

Höglundaskolans skolgård har hittills till största delen varit hårdgjord. Stora asfalt- och grusytor har givit gården ett dystert intryck. Gräs har endast vuxit i slänterna mot gatorna och i gränszonen mot parkmarken i norr. Parken har endast i mycket begränsad omfattning utnyttjats som komplement till skolgården dels på

grund av norrläget och dels därför att skolans entréer huvudsakligen vetter åt andra hållet.

Skolgården omges av en oxelplantering som planterades i samband med uppförandet av skolan. Trädraderna är ej helt intakta och vissa angrepp av ticka är ett tecken på nedsatt vitalitet. På skolgården finns fyra lindar som är livskraftiga och väl placerade som rumsdelare och som motvikt mot den stora skolbyggnaden. I norr, som gräns mellan den stora asfaltplanen och området intill teknikbyggnaden, finns en rad med björkar som är vitala.

Parken norr om skolan innehåller en rad olika trädslag och en del buskage som är viktiga för djurlivet i parken. Här finns björk, rönn, hagtorn, hästkastanj, poppel, lönn mm. Parken är en viktig del i ett sammanhängande grönstråk från Södra Bergets naturområde ner till järnvägsområdets impedimentmark.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning för etapp 1 (om- och tillbyggnad av "slöjdhuset" vid Kaptensgatan) har utförts i juni 1995 av Geo-projektering AB. Av undersökningen framgår att den naturliga grunden består av fast lagrad silt på morän, vilken är sten- och blockrik. Fyllning förekommer under hårdgjorda ytor och i anslutning till byggnader. Grundläggning av etapp 1 har skett konventionellt med sulor.

Geoteknisk undersökning för etapp 2 (om- och tillbyggnad av huvudbyggnad samt om- och tillbyggnad av fd gymnastikhus till matsalsbyggnad) har utförts av Geoprojektering AB oktober 1996 och kompletterats i maj 1997. Av undersökningen framgår att huvudbyggnaden är grundlagd med pålar i lera. Blivande matsalsbyggnad är grundlagd i fast silt på morän. Undersökningen visar att grundförhållandena varierar snabbt inom området.

För kommande etapp med sporthus skall grundundersökning inkl radonmätning utföras före detaljprojektering.

Radon

Radonhalten i markluften har i juni 1995, inför etapp 1, uppmätts till 8 - 61 kBq/m³. Eftersom de högsta radonvärdena mätts upp där marken är uppfylld finns risk att befintlig fyllning avger radon.

Markradon har undersökts i fyra punkter inför etapp 2. Radonhalten i markluften har mätts till 13 - 21 kBq/m³.

Eftersom grundförhållandena varierar snabbt inom området skall radonmätning utföras även för planerat sporthus, alt skall radonsäker grundläggning utföras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Höglundaskolan består för närvarande av fyra byggnader; huvudbyggnad, gymnastikbyggnad, hemkunskap- och teknikbyggnad samt det fd "slöjd- och elevvårdshuset" vid Kaptensgatan, som nyligen om- och tillbyggs till lektionssalsbyggnad.

Huvudbyggnaden och gymnastikhuset är från ca 1930 medan de bägge övriga byggnaderna är från 1950-60 talen.

Huvudbyggnaden med sina tre våningar, suterräng- och vindsvåning är en pampig tidstypisk skolbyggnad som dominerar sitt närområde, ja nästan hela stadsdelen.

I pågående etapp skall huvudbyggnaden om- och tillbyggas. Samtidigt skall befintlig gymnastikbyggnad ombyggas till ny matsalsbyggnad. Som slutetapp planeras nytt idrottshus på den plats som nu upptas av hemkunskaps- och teknikbyggnaden.

Tillgänglighet

Hela skolanläggningen görs tillgänglig enligt gällande normer.

Skyddsrum

Enligt beslut i november 1997 skall ett skyddsrum om 120 platser byggas.

Friytor

Nuvarande skoltomt är på ca 20.000 m². Angränsande park är på ca 10.000 m². Därutöver finns en parkyta på ca 8.000 m² mellan Skolgatan och Fridhemsgatan norr om planområdet.

Skoltomten har hittills utgjorts huvudsakligen av hårdgjorda ytor. Stora ödsliga asfaltytor runt huvudbyggnaden och en relativt stor grusplan har varit de dominerande inslagen. Avsikten är att förbättra utemiljön genom en mer nyanserad markbehandling så som har påbörjats i den nyligen avslutade etappen vid Kaptensgatan. Parkytorna bör också i större utsträckning kunna användas som komplement till skolgården.

Den parkmark som försvinner liksom de träd som måste fällas vid byggandet skall kompenseras. Detta görs genom att nya träd planteras och nya gångvägar anläggs så att parken får funktionella gångförbindelser till och från skola, buss-hållplatser mm. Dessa arbeten skall ingå i byggnadsetappen för idrottshuset.

Gator och trafik

Biltillfart till skoltomten är från Parkgatan. Infart till köket kommer efter ombyggnaden av befintlig gymnastikhus till matsalsbyggnad att ske från Kaptensgatan.

Parkeringsplatser, främst för skolans personal, fanns tidigare norr och öster om huvudbyggnaden. För att förbättra utemiljön och öka säkerheten på skolgården skall p-platserna i första hand samlas nära infarten vid Parkgatan så att skolgården för övrigt kan hållas bilfri. Om ytterligare parkeringsplatser erfordras hänvisas till kantstensparkering längs den relativt breda Löjtnantgatan söder om skoltomten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ansluts till befintliga ledningar.

november 1997
ändrad december 1997

1104/95

4

Värme

Planerat idrottshus tangerar befintlig fjärrvärmeledning, som är en större huvudkulvert av plast.

Skolan är ansluten till fjärrvärme. Ny undercentral har inrymts i första etappen.

El

Befintlig transformator, belägen i hemkunskaps- och teknikkbyggnaden vid Parkgatan måste ersättas med en ny då det planerade idrottshuset byggs. Nytt läge planeras i parkområdet norr om Skolgatan.

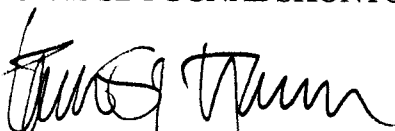
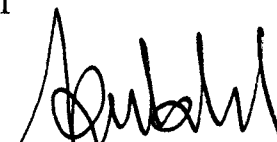
Tele

Det planerade idrottshuset kommer att beröra befintlig telekabel som måste flyttas och omskarvas.

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Paul Sjölander
Jan Dahl

Detaljplan för
Höglundaskolan
Östermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 1998.
Byggstart planeras tredje kvartalet 1998.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommuns fastighetsnämnd är byggherre.

Byggherren ansvarar för, i samråd med FK - Utemiljö, att den parkmark som försvinner och att de träd som måste fällas vid byggandet av idrottshuset kompenseras enligt planbeskrivningen.

Byggherren ombesörjer att träd som skall sparas skyddas under byggnadstiden och att vite utgår om träd skadas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

För kv Höglunda gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1938-04-07 (akt 2281K-286). Enligt 6 kap 11 § PBL innebär den nya detaljplanen att fastighetsplanen upphör att gälla i sin helhet. Ny fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs område av Östermalm 1:2 till skolfastigheten Höglundaskolan 1.

Ny fastighet för transformatorstation bildas genom avstyckning från Östermalm 1:2

Rätt till ledningar

Rätt till underjordiska ledningar för fjärrvärme i u-område tryggas genom ledningsrättsupplåtelse.

35
november 1997
ändrad december 1997

1104/95

2

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Nybyggnadskarta	ca	6000:-
Avstyckning, tidersättning	ca	12000:-
Fastighetsreglering, tidersättning	ca	12000:-

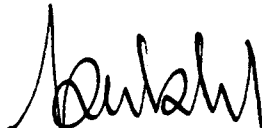
TEKNISKA FRÅGOR

Byggherren bekostar flyttning och omskarvning av befintlig teleledning på skoltomten.

Byggherren samråder med Sundsvall Energi AB, fjärrvärme vid schakt och grundläggning för idrottshuset.

STADSBYGGNADSKONTORET


Paul Sjölander


Jan Dahl