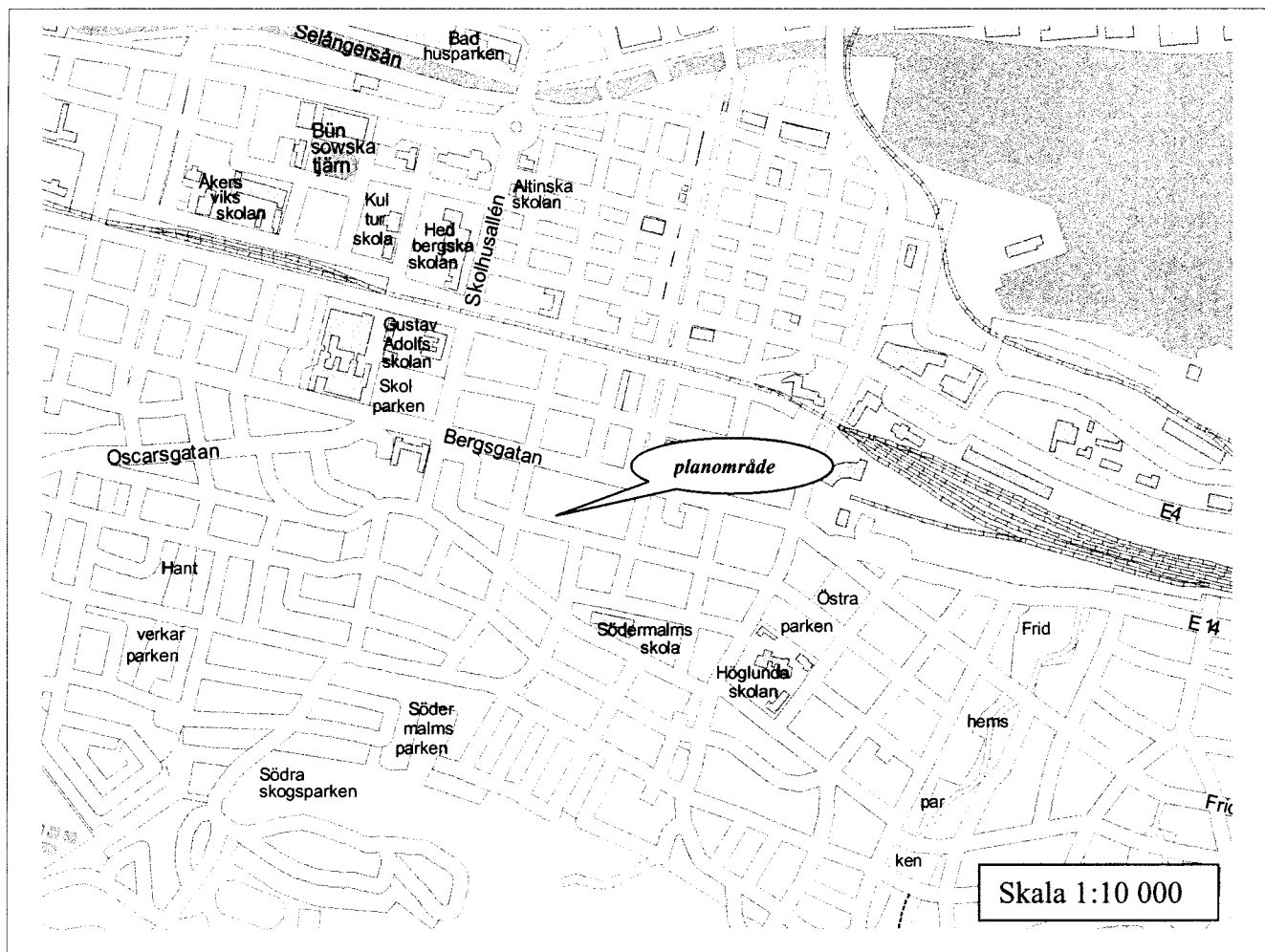




ANTAGANDE

Detaljplan för

Kv. GÄDDAN 11

Kompletterande bostadsbebyggelse

Södermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2003-11-19

Handläggare: Torbjörn Lindgren tel 191982

e-post: torbjorn.lindgren@sundsvall.se

- ☒ Program- och församråd
- ☒ Samråd 1-22 september 2003
- ☒ Utställning 12 januari – 6 februari 2004
- ☒ Antagen av SBN 2004-03-09
- ☒ Laga kraft 2004-04-01

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2004-03-09

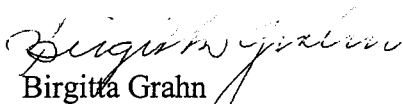
2

Tid	Kl 14.00-15.20		
Plats	Sammanträdesrum 401		
Beslutande	s	K Lennart Andersson, ordf	ordförande
	s	Berit Jonsson	
	s	Annica Sjödin	
	s	Sören Ullberg	Jäv §§ 54, 57, 65,66
	s	Lillemor Nilsson-Böös	
	v	Stefan Broman	
	c	Jan Olov Sellén	
	fp	Ulla Grelsson	Jäv § 61
	kd	Rune Hellgren	
	m	Erland Solander	
	m	Tomas Östman	
Ersättare	c	Göran Söderblom	Tjänstgör §§ 54,57,65,66
	m	Ann-Christin Leman	
	m	Jörgen Tjernell	
Övriga		Mats Westling	Stadsbyggnadsdirektör
		Bo Byström	Revisor
		Paul Sjödin	
		Jan Dahl	
		Bertil Lindström	
		Sören Westberg	
		Daniel Jasek	
		Johan Öhrnell	
		Anita Edlund	
		Anders Bolin	
		Håkan Magnusson	
		Urban Rooth	
		Daniel Lundberg	
		Birgitta Grahn	Jäv § 59
		Protokollet omfattar §§ 48 -- 77	

Justeras 2004-03-11

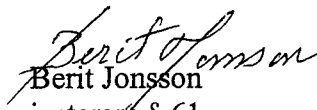


Lennart Andersson
ordförande

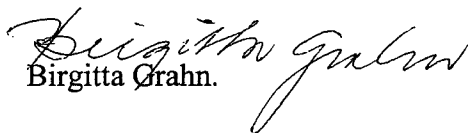

Birgitta Grahn
Sekreterare utom § 59


Jan Dahl
sekreterare § 59


Ulla Grelsson
Justerare utom § 61


Berit Jonsson
justerare § 61

Tillkännagivande av justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla 2004-03-12 betygar


Birgitta Grahn.

Dnr 02/51

§ 56 Detaljplan för kv Gäddan 11, Sundsvall

Beslut

Nämnden beslutar

att anta detaljplanen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 2003-11-19 upprättat förslag till detaljplan för kv Gäddan 11, kompletterande bostadsbebyggelse, Södermalm, Sundsvalls kommun.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2004-01-12--02-06.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottets protokoll 25 februari 2004, § 55
Stadsbyggnadskontorets skrivelse 16 februari 2004
Planhandling

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

————— Planområdesgräns tillika användningsgräns
----- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B₁ Bostäder
B₂ Gruppbosträder får anordnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

..... Marken får inte bebyggas
y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

+ 0.00 Föreskriven höjd över nollplanet
ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

Stängsel

←●—●→ Skyddsstängsel skall finnas mot stänten i norr

UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

 Högsta totalhöjd i meter
II Högsta antal våningar
v₁ Vind får inredas
v₂ Suterrängvåning får anordnas

Utseende (ny bebyggelse)

f₁ Ny bebyggelse skall utformas med pulpettak

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

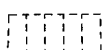
k₁ De särdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningens avsnitt *Byggnadskultur och gestaltning* skall särskilt beaktas vid ändring.

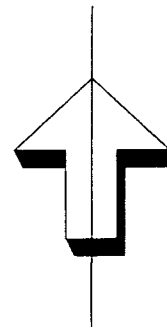
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer

 Illustration av parkeringsplatser





Detaljplan för
Kv. Gäddan 11
Kompletterande bostadsbebyggelse
Södermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE

Syftet är att skapa möjlighet att bygga till ett äldre flerbostadshus på fastigheten Gäddan 11 med ytterligare 7 lägenheter, varav 5 st avsedda för gruppboende. I övrigt avser planen att befästa den befintliga bebyggelsen på fastigheten.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet, som omfattar fastigheten Gäddan 11, ligger strax söder om Sundsvalls centrum, intill korsningen Fredsgatan-Albäcksgatan. Områdets areal är ca 1200 m².

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo. Fastigheten Gäddan 11 belastas av en ledningsrätt för vattenledning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program

Någon särskild programhandling upprättas inte.
Till grund för planen ligger fastighetsägarens önskemål att uppföra fler lägenheter enligt ett tillhörande skissförslag från TN arkitekter ab.
Ett övergripande kommunalt mål är att det tillskapas centralt belägna bostäder.



Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Planen medför ingen betydande miljöpåverkan. Särskild MKB upprättas inte.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 236 från 1964. Planen, som anger korta trevåningshus i nord-sydlig riktning, är inte genomförd för den aktuella fastigheten.

För östra delen av kvarteret Gäddan gäller S 280 från 1972. Den innefattar bl a gångvägen som ligger i Fredsgatans förlängning och som gränsar till Gäddan 11.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden gav i november 2002 uppdrag att påbörja planändring efter avtal med sökande. (Avtal föreligger i februari 2003.)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av tomtmark, som bildar en terrass i en norrsluttning. Marklutningen i omgivningen är ca 1:10. Tomtmarken norr om det befintliga huset är till stor del hårdgjord för parkering med tillfart mellan huset på Gäddan 11 och grannhuset Gäddan 12. Söder om huset finns planterad förgårdsmark med buskar och uppvuxna träd.

Östra delen av tomten, där en ny byggnad planeras, sluttar ner mot tomtgränsen och gångvägen. En del av sluttningen utgörs av en naturstensmur.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte utförts. Fastighetsägaren svarar för erforderlig undersökning inför planerad byggnation. Tidigare utförda undersökningar tyder på djupa lager av silt och lera.

Radon

Eventuell förekomst av markradon är okänd. Radonsäkert byggande rekommenderas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.



Bebyggelse

Inom planområdet finns ett äldre 2½-vånings bostadshus med suterrängvåning. Huset inrymmer 9 lägenheter, varav 4 tvårums- och 3 enrumslägenheter och därtill 2 smålägenheter avsedda som studentbostäder.

Den tillkommande byggnaden planeras innehålla 7 lägenheter, varav 2 tvårums-lägenheter och 5 lägenheter för gruppboende med tillhörande personal- och serviceutrymmen.

Service

Närheten till centrum ger god tillgång till både offentlig och kommersiell service. Skolor, förskolor, butiker m.m. finns i närområdet. Skolkapaciteten i stadsdelen är dock för närvarande fullt utnyttjad.

Tillgänglighet

Nybyggnaden ges hög tillgänglighet, då den planeras som gruppboendestäder för människor med funktionshinder.

I det befintliga huset förbättras tillgängligheten i erforderlig omfattning successivt i samband med underhåll och upprustning.

Byggnadskultur och gestaltning

Det befintliga huset och dess granne på Gäddan 12 är tillsammans representativa för ursprungsbebyggelsen närmast söder om Bergsgatan: Stora flerfamiljshus från tiden omkring 1900 med glasverandor i flera våningar, nu dock med inbyggda verandor och tilläggsisolerade med plåtfasader.

Tidigare hade de fasader av hyvlad träpanel, indelad i fält. De höga fönstren var endera korspostfönster eller sexdelade, och yttertaken belagda med falsad plåt. Den ursprungliga fönstersättningen är i huvudsak oförändrad, och de falsade plåttaken är kvar.

Fastighetsägaren (som även äger Gäddan 12) har ambitionen att bibehålla husen och gradvis återskapa deras tidigare utseende.

Omgivningen består av blandad bebyggelse, huvudsakligen flerbostadshus från 1960- och -70-talen. Området ligger ej inom de delar av Södermalm, som avgränsats som kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Det är ändå viktigt att de befintliga husen får behålla sina särdrag. Det ger en historisk dimension och bidrar till platsens identitet.

Nybyggnaden redovisas som en tillbyggnad i tre plan längs gaveln på Gäddan 11, utskjutande både mot norr och söder. Nedersta planet ligger delvis i suterräng. Den långsmala huskroppen med pulpettak ger byggnaden ett modernistiskt uttryck som också understryks av fasadutformningen.



Byggnaden placeras utmed gångvägen, som binder samman Fredsgatans båda delar, och placeringen ansluter till den äldre gatulinjen, då Fredsgatan var genomgående. Nybyggnaden kommer därmed att linjera med husen längs Fredsgatan i kvarteret Grodan söder om planområdet.

Det sammanbyggda resultatet blir en byggnad med inbyggda kontraster, dels mellan två olika byggnadsstilar, dels även mellan två byggnadssätt: De befintliga husen, som är friliggande, respektive nybyggnaden, som nära ansluter till gatulinjen och den tidigare kvartersgränsen.

Kontrasten kan mildras eller betonas, beroende på val av fasadmaterial och färgsättning. Planen avser inte att reglera dessa faktorer.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrum byggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbesked enligt Plan- och bygglagen behöver inte göras.

Friytor

Tomterna Gäddan 11 och 12 är delvis integrerade. De använder t.ex. samma utfart. Beträffande friytor kan de betraktas som en enhet.

Nybyggnaden medför att exploateringsgraden (kvoten mellan bruttoarea och tomtarea, räknad över båda tomterna) ökar från ca 0,55 till ca 0,85. Verkan är dock mindre än vad siffrorna ger uttryck för, då nybyggnaden i huvudsak uppförs på släntmark som inte nyttjas aktivt. Endast mindre delar av de befintliga vistelse- och parkeringsytorna tas i anspråk.

Bägge tomterna har en klar uppdelning med vistelseytor söder om husen och parkerings- och angöringsytor på norrsidan.

Närmaste parker och strövområden är Östra parken och Södermalmsparken / Södra skogsparken på 400 m respektive 500 m avstånd. Södermalmsskolans gård erbjuder i viss mån lekmöjligheter inom 200 m avstånd.

Gator och trafik

Planområdet är via befintlig utfart anslutet till Albäcksgatan, som är en måttligt trafikerad lokalgata. Gångvägen öster om tomten förbinder Albäcksgatan med Bergsgatan. Planen medför inga ändringar i trafiksystemet.

Kollektivtrafik

Avstånd till busshållplats är 200 m. Detta avser plustrafiken. Direktkontakt med de turtätare stadslinjerna medför 400 m gångavstånd.

För de planerade gruppbestäderna kan det bli aktuellt med färdtjänst.



Parkering, utfart

Parkering sker idag på tomtens norra del, som är hårdgjord yta. Denna yta disponeras för parkering även efter utbyggnad. Som mest kan anordnas 8-10 bilplatser, beroende på detaljutformning. Det skall täcka de boendes behov samt behovet av personalparkering för gruppbostäderna. På grannfastigheten Gäddan 12 finns ungefär lika många bilplatser. Genom samutnyttjande fördelas det samlade behovet över båda fastigheterna. Om det totala platsantalet är otillräckligt kan i första hand undersökas om det finns ledig kapacitet att hyra på parkeringen i kv. Grodan på södra sidan om Albäcksgatan.

Utfarten mot Albäcksgatan nyttjas även av Gäddan 12. Om fastigheterna i framtiden får olika ägare bör trafiken till och från Gäddan 12 säkras genom att en gemensamhetsanläggning bildas.

Risker/Störningar

Avståndet från den planerade nybyggnaden till E14 (Bergsgatan) är ca 75 m, vilket ger anledning att undersöka eventuell risk för trafikbullerstörningar.

En aktuell beräkning redovisas i "Vägutredning och MKB, E 14 Sundsvall – Matfors, del 1 och 2 genom centrala Sundsvall". Där redovisas bullernivåer (ekvivalentnivåer) vid fasader längs Bergsgatan, där Gäddan 11 ingår och uppvisar värden understigande 55 dB(A), dvs under de nivåer, då bullerskydds-åtgärder bör vidtas enligt naturvårdsverkets riktlinjer.

I utredningen görs även bedömningen, att ändrade förhållanden efter E 14-ombyggnaden endast påverkar bullervärdena marginellt.

En rimlig slutsats är att det inte krävs några särskilda byggnadsåtgärder för att erhålla godtagbara inomhusvärden. Fönster med goda ljudegenskaper kan dock rekommenderas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Den planerade utbyggnaden mot öster kommer för nära en befintlig vattenledning. Om fastighetens vattenanslutning kan flyttas till strax söder om nybyggnaden kan den berörda delen av ledningen slopas, varefter ledningsrätten, som avser vattenledning över Gäddan 11 kan upphävas.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärme. Ledningsnätet berörs inte av den planerade utbyggnaden.



El och tele

Den planerade utbyggnaden är placerad över en elledning, som i samband med byggnation måste flyttas i sidled. Nätägare är Sundsvall Energi Elnät AB. Detsamma kan gälla teleledningar som ligger i östra tomtgränsen.

I gällande detaljplan för grannfastigheten Gäddan 22 finns ett u-område intill tomtgränsen. Ledningarna som flyttas åt öster avses att placeras i detta.

Avfall

Skissförslaget för nybyggnad visar ett särskilt utrymme för avfall i anslutning till befintlig garagebyggnad på Gäddan 12, gemensamt för båda fastigheterna. Det bör inrättas så att källsortering underlättas.

Om fastigheterna i framtiden skulle få olika ägare bör särskild överenskommelse träffas om drift och skötsel av detta utrymme. En möjlighet kan vara att avfallshanteringen tas in i den gemensamhetsanläggning som bildas för den gemensamma utfarten.

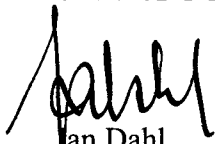
Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Övrigt

Planområdets omfattning har ändrats. Planförslaget omfattade från början fastigheterna Gäddan 11 och 12, men har efter samrådsremissen minskats ner till att endast omfatta Gäddan 11. Se vidare samrådsredogörelsen!

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl
planchef


Torbjörn Lindgren
planarkitekt



Detaljplan för
Kv. Gäddan 11
Kompletterande bostadsbebyggelse
Södermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 2004.
Byggstart planeras snarast efter lagakraftvinnande och sedan bygglov beviljats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ansaret för planens genomförande ligger på ägaren till Gäddan 11.
I fastighetsägarens ansvar ingår exploateringsförberedelser såsom geoteknisk utredning.

Sundsvall Vatten AB, Sundsvall Energi Elnät AB och Skanova Network AB svarar för erforderliga flyttningar av vatten-, el- respektive teleledningar efter initiativ från fastighetsägaren, som också bevakar att eventuella samordningsmöjligheter tillvaratas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gäddan 11 belastas av en ledningsrätt för vattenledning.
Om vattenanslutningen till Gäddan 11 flyttas, kan ledningen tas bort, vilket krävs för planens genomförande. (Jfr planbeskrivningen).
Därefter skall ledningsrätten upphävas genom lantmäteriförrättning.

Ny förläggning av ledningar inom u-området/gångvägen öster om tomtgränsen sker efter samråd med ägaren till grannfastigheten (Gäddan 22).
Ledningarna bör tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning bör utföras, som klarlägger förutsättningarna för att bygga i slänten och hur det påverkar befintligt hus.

Ledningsägare genomför själva de utredningar som behövs för flyttning av resektive ledningar.

Fastighetsägaren bör ta en förberedande kontakt med miljökontoret beträffande frågor som aktualiserats vid församråd (Bestämmelser kring gruppbestäder, PCB-inventering vid tillbyggnad mm.)

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl
planchef



Torbjörn Lindgren
planarkitekt