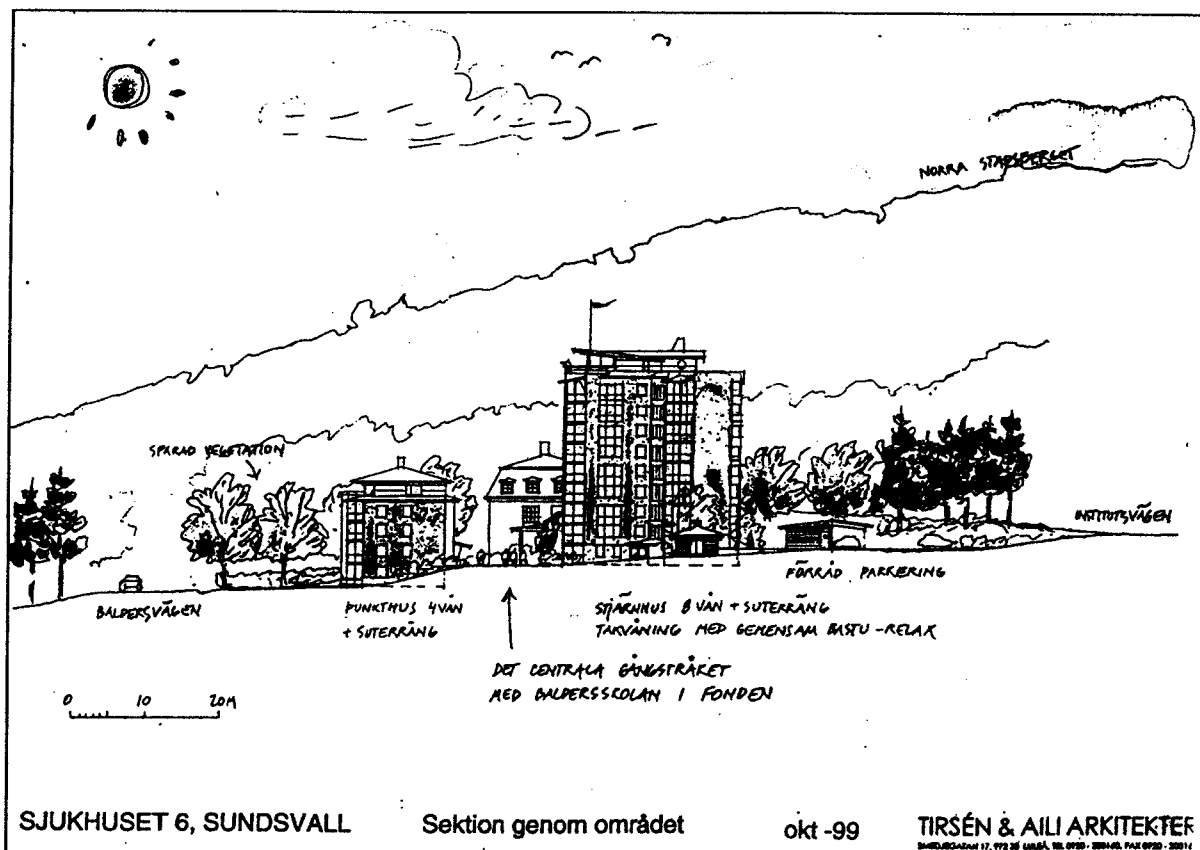




ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Fd Sanatorietomten

Sjukhuset 6

Haga, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 1999-11-30

Handläggare: Jan Dahl Tel 191339

- ☐ Program- och församråd
- ☐ Samråd t o m 5 november 1999
- ☐ Utställning t o m 14 januari 2000
- ☒ Antagen av KF 2000-03-27
- ☐ Laga kraft 2000-04-25



2000-03-27

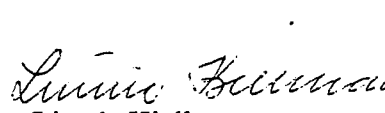
1

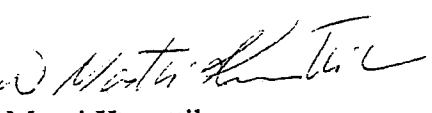
Tid Kl 14.00 - 15.50
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1.
Sekreterare Gunnar Lindberg
Justeras 2000-04-03

Underskrifter ordf.

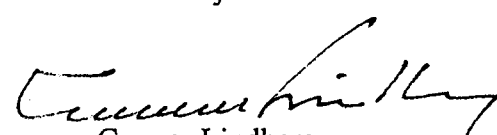

Bo Forslund

just


Linnéa Kjellman


Martti Knuuttila

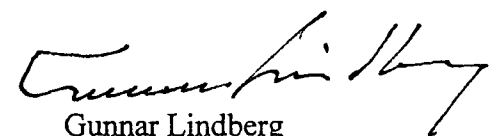
sekr.


Gunnar Lindberg

Protokollet omfattar §§ 267 - 278

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på
Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus
2000-04-03, betygar

Ex officio


Gunnar Lindberg



2000-03-27

6

§ 269

Dnr 119/00 214

Detaljplan för f d Sanatorietomten, Sjukhuset 6, Haga, Sundsvalls kommun

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 30 november 1999 upprättat förslag till detaljplan för f d sanatorietomten, Sjukhuset 6, Haga, Sundsvalls kommun.

Detaljförslaget har varit utställt under tiden 13 december 1999 - 14 januari 2000.

Beslutsunderlag

- * Utdrag ur kommunstyrelsens protokoll 13 mars 2000 § 61
- * Stadsbyggnadsnämndens beslut 21 februari 2000 § 30
- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 23 februari 2000 och planhandlingen

Överläggning, yrkanden

Vid ärendets behandling i kommunfullmäktige 27 mars 2000 förklarar stadsbyggnadsnämndens ordförande Håkan Eriksson (s) att i planbestämmelser under rubriken *Utformning* och bokstaven *V* (sid 25 i kommunfullmäktiges handlingar) finns texten: *Suterrängvåning får anordnas*. Här har i förhållande till det material som varit utställt tre ord fallit bort i kommunfullmäktiges handlingar. Rätt text är: *Suterrängvåning och indragen takvåning får anordnas*. Han yrkar att texten rättas till och i övrigt bifall till kommunstyrelsens förslag.

Runa Forsman (mp) anser att exploateringsgraden bör minskas och att Agenda 21 ska ges tydligare genomslag. Hon yrkar att ärendet ska återremitteras.

Håkan Eriksson (s) yrkar avslag på Runa Forsmans (mp) återremissyrkande.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Ordföranden konstaterar att följande yrkanden föreligger:

Återremiss (Runa Forsman)

Bifall till kommunstyrelsens förslag efter viss justering av texten under rubriken Utformning i planbestämmelserna (Håkan Eriksson).

Ordföranden ställer först proposition på om ärendet ska avgöras idag eller senare (återremiss) och finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer sedan proposition på bifall till kommunstyrelsens förslag - med den rättelse av texten under rubriken Utformning i planbestämmelserna som stadsbyggnadsnämndens ordförande påpekat - och konstaterar att kommunfullmäktige beslutat bifalla detsamma.

Beslut

Kommunfullmäktige har sålunda beslutat enligt stadsbyggnadsnämndens förslag sådant det av kommunstyrelsen tillstyrkts och efter viss rättelse av texten under rubriken Utformning i planbestämmelserna som påpekats under dagens överläggning

att anta av stadsbyggnadskontoret 30 november 1999 upprättat förslag till detaljplan för f d sanatorietomten , Sjukhuset 6.

SC | ED | UK | Cml

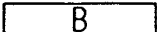
PLANBESTÄMMELSER

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

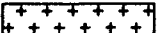
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

 B Bostäder

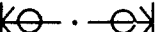
UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Största byggnadsarea i m² - 900
e₂ Största byggnadsarea i m² - 450
e₃ Största byggnadsarea i m² - 250

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas
 Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

n₁ Trädrad skall finnas
n₂ Talldungen får inte avverkas
n₃ Parkkaraktären skall bevaras och utvecklas
parkering Parkeringsplats skall finnas
transformator Transformatorstation
 Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

VIII Högsta antal våningar
v Sufterrängvåning och indragen takvåning får anordnas

Utseende (ny bebyggelse)

f Nybebyggelse skall utformas och färgsättas så att ett bra samspel med Baldersskolan uppnås

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

 Föreslagen byggnad

Detaljplan för
Fd Sanatorietomten
Sjukhuset 6
Haga, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE

Här planeras för ca 125 lägenheter i bostadsrättsform.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Fastigheten är belägen 1,5 km fågelvägen nordost om Sundsvalls centrum. Fastigheten ligger norr om Baldersvägen och väster om Lasarettsvägen och omfattar ca 2 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av G.H.N. Fastigheter AB, Vaxholm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I gällande översiktsplan ingår fastigheten i tätortsområdet.

Program

Under sommaren 1999 har samråd skett kring ett program till detaljplaneändring. Som bilaga till programmet redovisades tre parallella arkitektskisser för bebyggande av fastigheten.

Programsamrådet visade framförallt ett stort intresse av att få bo här. Två invändningar inkom. Den ena rörde befärad ökning av trafik med åtföljande buller och föroreningar, den andra ifrågasatte föreslagna hushöjder (upp till 8 våningar).

Miljökonsekvensbedömning

Föreslaget användningssätt av fastigheten kan inte sägas innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser varför en fullständig miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras.

Föreslagen bostadsbebyggelse får följande konsekvenser för omgivningen:

- Den gamla sanatoriebyggnaden rivs och ersätts med bostäder. En del träd torde komma att tas bort med anledning av exploateringen och för att förbättra utsiktsmöjligheterna bland annat mot Sundsvallsfjärden.
- Trafikbelastningen i området ökar något på omgivande gatunät och inne på fastigheten.

Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan S 535 från 1972 som anger allmänt ändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden uttalade sig i september 1999 beredd medverka till en planändring för att medge planerad bostadsbebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består av en sydsluttning med kraftfulla träd närmast Baldersvägen. Dessa träd, i huvudsak björk och tall, är karaktärsstarka och viktiga i det parkstråk som finns längs norra sidan av Baldersvägen. Stråket föreslås bevaras i stora delar med begränsat byggande, inga tillfarter och inga parkeringsplatser.

Två andra trädbestånd, mot Lasarettsvägen respektive vid Institutsvägen, är viktiga för avskärmning och lokalklimat.

Fastighetens läge med marknivå på ca +80 m ger goda möjligheter till utblickar mot bland annat Sundsvallsfjärden med inloppet till staden.

Geotekniska förhållanden

Tyréns Infrakonsult har utfört en geoteknisk undersökning inför planarbetet i maj 1999. Av denna framgår att området i stort består av siltig morän fast eller mycket fast lagrad. Avståndet till berg är inte stort. Fyllning av varierande slag finns inom området.

Radon

Radonhalten i jordluften var i undersökta punkter 14-42 KBq/ m. Jorden kan hänföras till normalradonmark

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Den befintliga fd sanatoriebyggnaden är delvis riven och skall slutrivas innan nyproduktionen av bostäder påbörjas.

125 lägenheter i bostadsrättsform planeras i form av tre åttavånings och tre trevånings punkthus. Fastigheten avses bebyggas i två eller tre etapper.

Carports- och förrådsbyggnader planeras i anslutning till parkeringsanläggningen längs Institutsvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Haga-området till vilket fastigheten hör är utpekad i kulturmiljöinventeringen från 1990-91, uppdaterad 1999, som särskilt värdefull miljö.

Byggnaderna på fastigheten skall stadsbildsmässigt samspela i första hand med Baldersskolan. Denna pampiga byggnad har genom sitt läge, sin utformning och sin framförliggande parkanläggning stor stadsbildsmässig betydelse i grannskapet. Den nya bebyggelsen skall ta hänsyn till detta både när det gäller placering, utformning och färgsättning.

Föreslagna hustyper, punkthus i åtta respektive tre våningar, bedöms lämpliga. Tillsammans tar de vara på platsens förutsättningar när det gäller utsiktskvalitéer och möjligheter till gårdsbildningar. De innebär landmärken samtidigt som karaktären av hus i park kan bibehållas.

För den detaljerade gestaltningen av byggnaderna ansvarar Tirsén & Aili Arkitekter i Luleå.

Service

Boende i det nya området hänvisas till den service som finns i stadsdelen med bland annat förskola i kvarteret, dagligvaruaffärer vid korsningen Hagavägen/Riddargatan och Kungsvägen/Baldersvägen. Hagaskolan inrymmer låg-, mellan- och högstadium.

Tillgänglighet

Byggnader och mark göres tillgängliga enligt gällande normer.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver ej byggas enligt lämnat skyddsrumsbesked i maj 1999.

Friytor

Fastigheten ligger granne med Norra Stadsberget och detta områdes stora möjligheter till rekreation och friluftsliv.

Inom området skapas utrymmen och anordningar för utevistelse och lek.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten omges på tre sidor av gator. Baldersvägen i söder, Lasarettsvägen i öster och Institutsvägen i norr.

Parkering

Parkering planeras längs Institutsvägen och delvis längs Lasarettsvägen. In- och utfarter medges mot Institutsvägen medan utfartsförbud föreslås i övrigt.

Gång och cykeltrafik

Övergripande gång- och cykelstråk finns längs Baldersvägens södra sida och längs Lasarettsvägens östra sida.

Informella gångstråk finns längs Institutsvägen via Rygginstutets och Baldersskolans fastigheter till förskolan. Vidare finns likaledes informella gångstråk

mellan Baldersvägen och motionsslingan mm norr om Rygginstitutet via Baldersskolan.

Inom aktuellt område skapas stråk mellan Baldersvägen och Institutsvägen via bebyggelsen och parkeringsanläggningen. Ett stråk planeras i öst-västlig riktning genom bebyggelsen mellan Lasarettsvägen och Baldersskolan.

Kollektivtrafik

Två busslinjer trafikerar regelbundet området, dels med stadslinjetrafik längs Lasarettsvägen och dels med så kallad plusbusstrafik längs Baldersvägen.

Störningar

Lasarettsvägen trafikeras av ca 5.000 fordon/dygn. En trafikbullerberäkning visar en bullernivå på 55 dB(A) ca 20 m från vägkant.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Värme

Anslutning till fjärrvärme planeras. Fjärrvärmeledningar som passerar fastigheten skyddas med U-område (område för underjordiska ledningar).

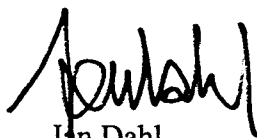
Elenergi

I nordöstra hörnet av fastigheten finns en transformatorstation som skall finnas kvar.

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Ewa Westling

Detaljplan för
Fd Sanatorietomten
Sjukhuset 6
Haga, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2000.
Byggstart planeras andra kvartalet 2000.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande gator.
Fastighetsägaren är huvudman för åtgärder på fastigheten.

Avtal

Avtal om detaljplaneändringen träffas mellan fastighetsägaren och stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget överensstämmer med gällande fastighetsbildning och föranleder därmed inga fastighetsbildningsåtgärder.

Om fastighetsägaren önskar dela fastigheten genom avstyckning får de nybildade fastigheternas behov av servitut och gemensamhetsanläggning bestämmas vid lantmäteriförrättningen. Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

Befintlig fjärrvärmeledning inom kvarteret har tryggats genom ledningsrättsupplåtelse.

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Ewa Westling