



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Assistent K Gavelin

3 Kopia

BESLUT

1979-07-20

1 (2)

5 2494

11.082-1678-79

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Kommunkansliet
851 85 SUNDSVALL

Fastställelse av stadsplan för Granlo 3:121 m fl, Granloholm (område B4), Selånger, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1979-04-23 antaget förslag till stadsplan för Granlo 3:121 m fl, Granloholm (område B4), Selånger.

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av planchefen Kjell Hansson, planarkitekten Mats Henriksson och planingenjören Geza Molnar 1978-11-08. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Länsstyrelsen förutsätter att dagvattnet omhändertas i överensstämmelse med K-konsults upprättade principförslag. Byggnadshandlingar avseende ledningsutbyggnad bör granskas av hälsovårdsnämnden.

Länsstyrelsen anser att byggnader som ska rivas, bör dokumenteras med fotografier i samråd med Sundsvalls museum.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Besvär över detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen ej anföras.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket tf bitr länsarkitekten Eva Mill beslutat och assistenten Kerstin Gavelin varit föredragande, har även deltagit tf förste länsassessorn Olle Fernström, byrådirektören Kenneth Sihver, byrådirektören Bo Magnusson och tf länsantikvarien Tomas Larsson.

Eva Mill

Kerstin Gavelin

2281-P79/07201

1979-07-20

11.082-1678-79

Kopia till
Statens planverk
Sundsvalls museum

BN

PE

LE

NE

FBM Yk1

HVN

Akten

Bestyrkes

A.B. Olsson

mz/



GRANLO 3:121 m fl
Granloholm (område B 4)
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, som komplement till bostäderna.
- d) Med Bp betecknat område får användas endast för perkeringsändamål.
- e) Med Lo betecknat område får användas endast för odlingslottsändamål.
- f) Med Lg betecknat område får användas endast för gemensam anläggning, föreningshus, som komplement till odlingslotsverksamheten.

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 provas erforderligt smärre byggnader medgivas i den omfattning och på sådant sätt som byggnadsnämnden prövar lämpligt.

2 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 gångtrafik.

2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

3 mom På med u₁ betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar. Grundläggningen skall ske på sådant sätt att befintliga ledningar icke belastas med bärande konstruktioner.

4 mom Med el betecknad del av bostadsområde skall utgöra skyddsområde för elektrisk högsämningsanordning.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i streckad rektangel betecknat område får byggnader uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

5 § BYGGNADSSÄTT

Med BIm betecknat område, uthus eller garage skall uppföras invid gräns mot granntomt där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

6 § 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, Im eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.6, 4.4 och 7.0 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 m betecknat område må, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, utöver angivet våningsantal, markvåning inredas.

5 mom På med BIG, BIm eller BII betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 18 grader.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart eller annan utgång får icke anordnas över områdesgräns som betecknats med ofyllda cirkclar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson

Mats Henriksson
Mats Henriksson

Geza Molnar

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1979-04-23, nr 121, betygar i tjänsten;

An i övrigt
Sten Zackari sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län

beslut 1979-07-20

i ärende 11.082-1678-77

Beslutet har vunnit laga kraft.

2281-279/07201



GRANLO 3:121 m fl
Granloholm (område B 4)
Selånger, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESKRIVNING

Områdes läge och omfattning

Planområdet är beläget inom nordöstra Granloholm ca 2,4 km nordöst om Sundsvalls centrum.

Området omfattar ca 11,6 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 varit föremål för antagande i fullmäktige. Området har i denna avsatts för bostadsändamål.

Dispositionsplan

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

Förslag till principutformning av Granloholm och dispositionsplan för östra Granloholm har upprättats på stadsbyggnadskontoret i februari 1977. Dispositionsplaneförslaget har antagits av fullmäktige i maj 1977.

I dispositionsplanen har området avsatts som utbyggnadsområde för bostäder och allmänt byggnadskvarter enligt de principer som stadsplaneförslaget redovisar.

Stadsplan

Följande stadsplaner gränsar mot planområdet:

Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Granloholm, Granlo 3:156 m fl (område B 3), Sundsvalls kommun, antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1977-10-12 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1977-12-14, resolution 11.082-3895-77 (S 2488).

Förslag till utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av GRANLOHOLM, Granlo 3:125 m fl (östra områdescentrum), antaget av kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun 1978-04-17 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1978-08-25, resolution 11.082-1777-78 (S 2492).

GRANLO 3:115 m fl, Granloholm (område V21-V24) Selånger, Sundsvalls kommun, förslag till ändring av stadsplan, antaget av kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun 1978-06-19 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1978-09-27, resolution 11.082-3004-78 (S 2491).

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 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

Planområdet utgörs i huvudsak av kuperad skogsterräng och delvis åkermark. Områdets högsta delar finns i syd och öst (+ 113), de lägsta i norr (+ 80). Mindre, relativt plana områden finns i planområdets nordvästra del, söder om området reser sig en bergknalle.

I norra delen av området utgöres vegetationen av igenväxande åkermark och tät slyskog. En kil i nordöst utgöres dock av vacker tallskog. Mot sydöst glesnar vegetationen och består av enstaka löv- och barrträd.

En naturmarksinventering och utvärdering som omfattar området har gjorts (Orrje & Co 1976) i samband med dispositionsplanarbetet.

Geotekniska förutsättningar

Marken består av kohesions- eller friktionsmaterial som varierar i mäktighet mellan i regel 1,5 - 4,0 m djup varefter borrhopp för berg eller block har erhållits i den översiktliga geotekniska undersökningen. På några ställen går berget i dagen eller täcks av ett tunt vegetationstäck. Bygghärdheten för de områden som tagits i anspråk för bebyggelse bedöms som i stort sett god enligt den översiktliga grundundersökning som gjorts (K-konsult 1976) i samband med dispositionsplanarbetet. För byggnader inom dessa områden bör detaljerad grundundersökning göras i samband med projekteringsarbetet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

I området finns några byggnader vilka fortfarande nyttjas. På fastigheten Granlo 3:120 står ett bostadshus med tillhörande byggnader och en ladugård. Å Granlo 5:119 finner man scoutstugan med gårdsbyggnader och i odlingslottsområdet ett obebott bostadshus, ävensom på fastigheten Granlo 3:29.

Markförhållanden

Inom planområdet ägs all mark av Sundsvalls kommun, utom Granlo 3:150 som är i privat ägo, men kommunen har erhållit förtida tillträde enligt domstolsbeslut fr o m 1976.09.01.

Befintliga ledningar

Tre befintliga (2 st 40 kV och 1 st 130 kV) högspänningsledningar begränsar utbyggnaden i sydost. Dessutom finns i byggnadskvarteret 4 st stolpar med förankringsstag för 2 st 130 kV nybyggda ledningar.

En teleledning lagd i jordkabel löper genom området i nord-sydlig riktning.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Illustrationsunderlag för upprättande av formell plan har framtagits av Svenska Riksbyggens projekteringskontor i Sundsvall.

Föreslagen användning av området

Planförslaget innebär att området till sin huvuddel använts för bostadsbebyggelse och ett område för allmänt ändamål samt ett område för odlingslotsverksamhet. Kring bebyggelseområdena har områden utlagts som allmän plats.

Bostadsbebyggelse

Bebyggelsen utgöres av 2-vånings flerbostadshus samt enbostadshus i form av kedjehus och friliggande hus. Enbostadshusen som samtliga består av en våning + souterrängvåning är placerade intill angöringsgatan där de största nivåskillnaderna inom området finns. Några flerbostadshus trappar sig i nord och nordostlig riktning ner för sluttningen. Intill gränsen mot parkområdet i norr och nordost slingrar sig en krans av 2-vånings flerbostadshus.

Bebyggelsen omfattar ca 10.700 m² våningsyta motsvarande 428 rumsenheter eller 118 st lägenheter varav 98 st i flerbostadshus och 20 st i enbostadshus. Flerbostadshuslägenheterna upplåtes med hyresrätt och enbostadshusen med äganderätt.

Samtliga uteplatser kan utan svårighet placeras i lämpligt väderstreck för erhållande av bästa solvärde.

Blivande anlagd vegetation koncentreras till husens entrégångar, uteplatser, kring lekytor samt garagebyggnader och föreslås övervägande utgöras av lövträd kompletterande med buskagebildande undervegetation.

Tre kvartershus föreslås inom området. Dessa äro avsedda enbart för flerbostadshusbebyggelsen och innehåller tvättstugor, fritidslokaler, grovsoprum och tekniska utrymmen.

Sammanställning av hustyper och lägenhetsfördelning

Hustyp	Antal lägenheter			totalt	m ² vy
	2 RoK	3 RoK	4 RoK		
2-vånings flerbostadshus	49 st	49 st	-	98 st	8.000
sluttningshus kedjehus	-	-	14 st	14 st	1.900
sluttningshus friliggande			6 st	6 st	300
Summa:	49 st 41,5 %	49 st 41,5 %	20 st 17 %	118 st 100 %	10.700 m ² vy

Byggnadskvarter för allmänt ändamål

Norr om bostadskvarteret ligger ett kvarter för allmänt ändamål med två byggrätter, den västra intill matarleden är avsedd som reservområde för områdescentrum på andra sidan matarleden och den östra är avsedd för en barnstuga om fyra avdelningar.

Service

Serviceanläggningar av olika slag kommer att finnas dels i planerat områdescentrum för den östra utbyggnadsdelen i Granloholm dels i planerat stadsdelscentrum.

Genomsnittsavstånden från bostadsbebyggelsen till områdescentrum i söder med närbutik och låg- och mellanstadieskolan är ca 200 meter. Till stadsdelscentrum, till vilket högstadieskola, vårdcentral, livsmedelshallar m m avses förläggas är genomsnittsavståndet ca 1300 meter.

Odlingslotter, föreningshus

Öster om bostadskvarteret har ett område på ca 0,7 ha reserverats för odlingslotter. Lotterna är huvudsakligen avsedda för bostadsområdena B 4 och B 23, vilka ligger inom gång- och cykelavstånd. Om behovet visar sig vara stort går det att iordningställa ytterligare ett område öster om planområdet i anslutning till område B 23.

Inom odlingslottsområdet finns ett befintligt hus som avses att i fortsättningen användas som föreningshus exempelvis för odlingslottsföreningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom bostadskvarteret avses lägenheterna att upplåtas dels med hyresrätt dels med äganderätt. Riktlinjer för utformning av gemensamma anläggningar vid blandade upplåtelseformer har beslutats av kommunstyrelsens mark- och planutskott, som uttalade att för att underlätta att olika upplåtelseformer blandas inom ett bostadsområde är kommunen beredd att medverka till att respektive upplåtelseform var för sig ansluts direkt till kommunens allmänna ledningar vad avser VA- och fjärrvärmeförsörjning förutsatt att gatukontoret och energiverket kan godkänna utformningen av erforderliga u-områden, samt att uttala att övriga anläggningar som parkeringar, interna körvägar, gång- och cykelvägar, lekplatser, eventuella kvartershus m m bör lösas gemensamt inom respektive storkvarter genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Områden för allmänna ledningar har reserverats inom bostadskvarteret enligt första att-satsen. Den andra att-satsen bör gälla som en rekommendation vid anläggningsföretagning.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger inte för bostadsområdet enligt gällande övergångsbestämmelser då byggnadslov avses att sökas före 1979-07-01. Eventuellt krav på skyddsrum inom allmänna kvarteret kommer att prövas enligt de nya skyddsrumsbestämmelserna.

Parkering, angöring

Enbostadshuset har garage och parkeringsplats på den egna tomten. Parkeringsantalet för flerbostadshuset har dimensionerats efter normen 12 platser per 1000 m² våningsyta. 80 % av normen har redovisats som utbyggd i första skedet. Maximalt angöringsavstånd är ca 80 m. Det allmänna kvarteret trafikmatas från en separat angöringsgata norr om kvarteret. Parkering anordnas på kvartersmark. Den parkering avses även kunna användas för odlingslottsområdet.

Matarleden

Matarleden går i nord-sydlig riktning väster om området och har anslutningspunkt till bostadsområdet i dess södra del och till allmänna kvarteret i den norra delen finns två gångtunnlar och i anslutning till dessa finns busshållplatser.

Gång- och cykelvägar

Målet för gång- och cykelvägarna inom området är bl a övriga bostadsområden bl a område B 23, grönområden, busshållplatserna vid matarleden, områdescentrum bestående av LM-skola, förskola och närbutik samt lek- och idrottsområde, stadsdelscentrum och sjukhuset.

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.

Vägarnas bredd:

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

Gångvägarnas maximala lutning är 1:14.

Naturmark och lekplatser

Möjligheter till allmänt bevarande av bef vegetation är små då exploateringsgraden synes vara alltför kraftig med hänsyn till de topografiska förhållandena. Endast ett mindre vegetationsparti i områdets nordöstra del kan sparas.

Kvarterslek för området (1 st) integreras med bef vegetation och kan med fördel anordnas som äventyrs- och rörelselekplats. Med B 23 gemensam bollplan anordnas på parkmark öster om odlingslottsområdet.

Närleken uppdelas på fyra platser och uppfyller normen 1 närlek/30 lgh. De är inplacerade så att acceptabelt avstånd från entréområdet erhålles.

Teknisk försörjning

Det interna VA- och dagvattennätet ansluts till huvudledningar som går igenom bostadsområdet.

Avloppet avleds i separata självfallsledningar för spill- och regnvatten. Regnvatten från tak, gräs- och gångytor kommer eventuellt att infiltreras via naturliga infiltrationsytor (gräsytor och naturmark) och s k perkulationsmagasin med bräddavlopp inom området. Regnvatten från parkeringar och körytor med nedsmutsat regnvatten och stora flöden kommer eventuellt att utjämnas via volymmagasin med slam- och oljeavskiljare inom området. Överskottsvatten från området kommer att avledas via ledning och befintlig bäck till Sticksjön.

Vattenförsörjningen för området kommer att anordnas med anslutning till den separata högtryckszonen, med klendimensionerade ledningar inom området.

Brandvattenförsörjningen förutsätts anordnas enligt alternativsystemet med brandpost placerad vid infarten till området och ansluter till huvudvattenledning.

Områdets vattenförbrukning kommer att mätas i kvartershusens undercentraler med separat mätning för villor och radhus.

Fjärrvärmenätets huvudledningar korsar matarleden söder om gångtunneln och har anslutningar till det interna nätet i undercentraler som placerats i två av kvartershusen.

Bef telekabel skall läggas om enligt televerkets planer. Under byggnadstiden krävs största försiktighet så att kabeln inte skadas. I anbudshandlingarna skall detta uppmärksammas - televerket kräver ersättning för eventuella skador.

Inom byggnadskvarteret intill de befintliga högspänningsledningarna och förankringsstagen har en skyddszon utlagts.

Sophämtning avses ske vid varje husentré genom mindre transportfordon som sedan transporterar soporna till central komprimatorstation.

Plangenomförande

För bostäderna är Sundsvallsbyggen byggherre och man avser att upplåta 98 lägenheter med hyresrätt i flerbostadshus och 20 lägenheter med äganderätt i form av kedjehus.

Barnstugan, matarled, gång- och cykelvägar inom allmänna områden samt huvud-va-ledningar byggs ut i kommunens regi.

Utbyggnad av övriga anläggningar på allmän plats regleras genom exploateringsavtal.

Enligt bostadsbyggnadsprogram 1978-82 skall byggstart ske 1979.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med bl a länsstyrelsens planenhet, vägverket, televerkets proj.kontor, Båkab, Svenska Riksbyggens proj.kontor Sundsvall, Sundsvalls trafiksäkerhetskommitté, handikapprådet, Sundsvalls Trafik AB, Sundsvallsbyggen AB, Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland och berörda kommunala förvaltningar samt markägare till fastigheten Granlo 3:120.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson
Kjell Hansson
Mats Henriksson
Mats Henriksson

Geza Molnar
Geza Molnar

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1979-04-23, nr 121, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari, sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västerorrlands län

beslut 1979-07-20

i ärende 11082-1678-79

Beslutet har xunnit laga kraft.

09-1800

2281-775/07201