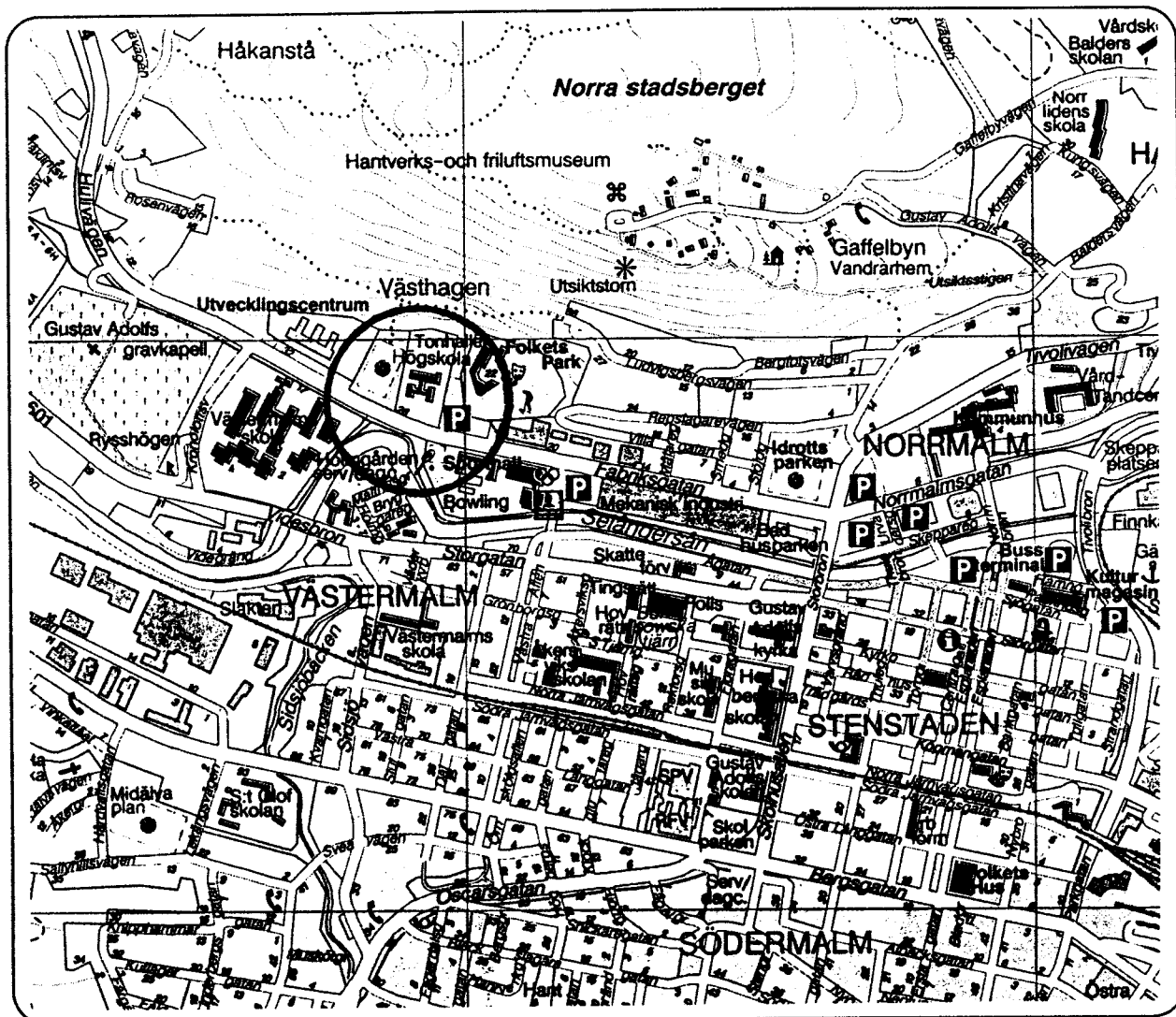




ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Högskolan mm norr om Selångersån

Västhagen 1 m fl

Norrmalm/Västermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret i oktober 1996

ändrad december 1996

Handläggare Jan Dahl tel 191339

Stadsbyggnadsnämnden

1997-04-07

8

§ 73

Dnr 2045/95

DETALJPLAN FÖR HÖGSKOLAN NORR OM SELÅNGERSÅN**Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har i oktober 1996 upprättat och december 1996 ändrat förslag till detaljplan för Högskolan norr om Selångersån.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 1997-01-20--02-14.

Beslutsunderlag

- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse mars 1997 och planhandling.
- * Förslag till beslut enligt arbetsutskottets protokoll 13 mars 1997, § 67.

Överläggning, yrkande

Arne Muhr (mp), som anser att parkområdet som omger badet inte skall användas för bilparkering, yrkar avslag till detaljplanen.
Lennart Andersson (s) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordföranden ställer proposition i förslagsställarnas namn varvid han finner att stadsbyggnadsnämnden beslutat enligt Lennart Anderssons förslag.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att detaljplanen antas.

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1997-04-07

2

Tid Kl 14.15-15.05

Plats Kommunalhuset rum 434

Beslutande

- s Håkan Eriksson ordf
- s Lennart Andersson
- s Inger Andersson
- s Sören Ullberg
- s Carina Sjölander
- s Görel Crona
- s Lars Olov Norberg
- m Kurt Sundberg (jävig § 74)
- mp Arne Muhr
- fp Ulla Grelsson
- c Lennart Dahlin

Ersättare

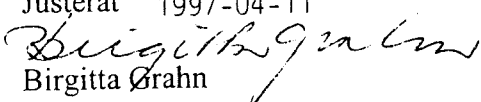
- s Jonny Nilsson
- mp Stig Östlund
- c Martin Lindström
- v Malkolm Groth

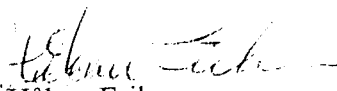
Övriga

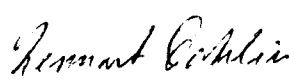
Mats Westling
Paul Sjödin
Bengt Bygdén
Paul Sjölander
Andrejs Graudums
Göran Sjölen
Birgitta Grahn

Protokollet omfattar §§ 70-92

Justerat 1997-04-11


Birgitta Grahn
sekreterare


Håkan Eriksson
ordförande


Lennart Dahlin
justerare

Justerandes sign.

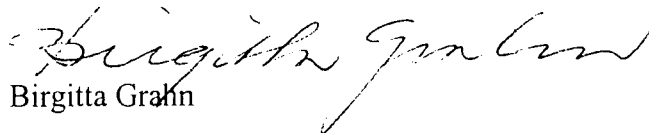
Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1997-04-07

3

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på kommunens anslagstavla, kommunalhuset Norrmalmsgatan 4, Sundsvall
1997-04-11 betygar


Birgitta Gråhn

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med * gäller inom hela planområdet

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

— - —	Planområdesgräns
— - —	Användningsgräns
— . . —	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

H-GATA	Gata som ingår i huvudnätet
L-GATA	Gata som ingår i lokalnätet
PARK	Park

Kvartersmark

S ₁	Högskola
P	Parkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

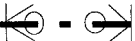
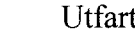
.	Marken får inte bebyggas
-----------	--------------------------

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n	Vegetationen skall vidmakthållas
---	----------------------------------

Utfart, stängsel

 - 	Utfart får inte anordnas
---	--------------------------

UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
---	---

Skyddsbestämmelser

q	Värdefull miljö. Byggnaderna får inte förvanskas.
q ₁	Fasaden skall vara beklädd med rött tegel, taket skall vara belagt med rött lertegel, vid eventuellt byte av dörrar och fönster skall dessa utformas enligt ursprungligt utseende.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft
---	--

Detaljplan för
Högskolan mm norr om Selångersån
Västhagen 1 m fl
Norrmalm/Västermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall möjliggöra parkeringsplatser i anslutning till de norra brofästena till nya broar över Selångersån mot kommande högskolecentrum på Åkroken.

Inom planområdet påbörjas en etappvis ombyggnad av Fabriksgatan mellan Idrottsparken och Kronolottsvägen med syfte att förändra dess karaktär från landsvägens till stadsgatans.

För fastigheten Västhagen 1 ändras planbestämmelsen från allmänt ändamål till högskoleändamål (allmänt ändamål är enligt PBL en olämplig planbestämmelse som kan innebära restriktioner i samband med bygglovkrävande åtgärder).

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger vid Fabriksgatan ca 1,5 km väster om Sundsvalls centrum. Arealen är ca 5 ha.

Markägoförhållanden

Akademiska Hus AB äger Västhagen 1 medan kommunen äger övrig mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen/Program

Enligt den av fullmäktige i februari 1989 antagna översiktsplanen för Sundsvalls centrum är planområdet avsett för institutioner, främst högskoleutveckling.

Detaljplaner

För området gäller delar av detaljplanerna S 224 från 1963, S 1377 från 1986 och DP 192 från 1993.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav 96 01 08 planändringsuppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger med sin huvuddel på en plåtå mellan Selångersån och det mäktiga Norra stadsberget. Berget dominerar landskapet och är ett sydvästberg med artrik flora. Väster om planområdet finns en konstgräsplan för fotboll som i möjligaste mån bör inbäddas i grönska. Detta gäller speciellt slänten och det höga kortsidestängslet mot Fabriksgatan. I nordost gränsar planområdet till Tonhallen och Folkets park med välskötta planteringsanläggningar. I sydost ligger Sundsvalls utomhusbad med gräsytor som dominerande markskikt.

Stora delar av själva planområdet har hårdgjorda ytor för gator och parkeringsplatser. Grönytor utgörs av vissa delar av Västhamnen 1, som bl a har en vacker äldre park mot Fabriksgatan. Längs Selångersån finns en relativt smal grässlänt.

"Förädlingen" av Fabriksgatan syftar till att minska dess barriäreffekt och göra den vackrare trots tillkommande parkeringsplatser. Lösningen på denna till synes omöjliga ekvation är att minska gatubredden och satsa på trädplanteringar. Avsikten är ge gatan ett tydligt rum. Sålunda planeras att på sikt förse hela gatan med trädplantering. På en lång sträcka förbi Sundsvalls verkstäder öster om planområdet fungerar byggnaden som gaturummets södra vägg och kan där ersätta trädraden medan det inom planområdet behövs träd på bägge sidor av gatan.

Speciellt stor omsorg bör ägnas åt utformningen av infarterna och entréytorna till respektive verksamhet.

Geotekniska förhållanden

Tyréns infrakonsult har gjort en geoteknisk undersökning daterad 96-06-10. Där konstateras att planerade parkeringsanläggningar vid Selångersån kan utföras utan risk för stabilitetsproblem. Ytliga ras kan på lång sikt utlösas i själva slänten om ån tillåts erodera fritt. Erosionskydd bör således utföras. Eventuella ras är dock ytliga och lokala. Risk för skred föreligger ej. Nya belastningar på själva släntkrönet och utfyllnader i slänten bör ej göras.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Inom Västhamnen 1 finns befintlig högskolebyggnad vars ursprungliga del invigdes 1916 som sinnessjukhus. Arkitekt var Gustaf Hermansson, en av Sundsvalls främsta arkitekter. Byggnaden är väl bibehållen. Den har granitsockel, fasad i rött tegel och rött tegeltak. Fönstren är småspröjsade. Entrén vid trappan mot söder verkar vara ursprunglig. En tillbyggnad, också i rött fasadtegel, utfördes under 1980-talet. Den ansluter till mittrisaliten åt norr och har gjorts på ett mycket respektfullt och välanpassat sätt. Byggnadskomplexet utgör en fin representant för respektive tid och är ett viktigt inslag i stadsbilden varför det ges ett starkt skydd i föreliggande plan.

Tillgänglighet

God tillgänglighet, minst enligt gällande normer, både inomhus och utomhus är mycket viktigt inom området.

Skyddsrum

Behov av skyddsrum prövas i samband med eventuell utbyggnad av befintlig högskolebyggnad.

Vattenområden

Planområdet gränsar till Selångersån som överbroats på två ställen i anslutning till nu pågående utbyggnad av högskolan på Åkroken.

Gator och trafik

Biltrafik

Fabriksgatan, som är en av Sundsvalls tre infartsgator från väster, trafikförsörjer planområdet. Som ovan framgår planeras gatan få en mer stadsmässig karaktär, vilket bl a innebär en minskning av gatubreddens från 10-13 m till ca 8 m. Detta bedöms även ha en fartdämpande effekt. För att upprätthålla gatans trafikkapacitet planeras vänstersvängfält vid de mest frekventa infarterna. Två sådana infartslägen finns inom planområdet.

Infarten mot gymnasieskolan, som även planeras bli angöringsinfart från norr mot Åkroken, flyttas något västerut i förhållande till nuläget så att en fyrvägs korsning bildas med infarten mellan Utvecklingscentrum och bollplanen. Detta innebär korta ramper för att nå befintligt markplan på ömse sidor om infarten.

Vid detaljprojekteringen av denna infart och parkeringsytorna i anslutning därtill skall hänsyn tas till den angöring med 24-metersbil som förekommer några gånger per år till den östligaste byggnaden vid gymnasieskolan (måleri- och golvläggartutbildning). På illustrationen har redovisats en möjlighet som innebär att vissa av parkeringsplatserna inte kan nyttjas de få gånger en transport är väntad.

Parkering

Som framgår av planens syfte skall här iordningställas parkeringsplatser i anslutning till respektive brofäste till de nya broarna över Selångersån mot Åkroken. Parkeringen vid den östra bron förläggs mellan utebadet och det utrymme som tidigare upptagits av två tennisbanor. Utebadets utbredning reduceras av övervakningsskäl. En kulle utgör avskärmning mellan parkeringen och utebadet. Busk- och trädplanteringar förstärker effekten. Ett parkstråk skapas längs Selångersån och den gång- och cykelväg som följer ån. Vid det västra brofästet används marken redan idag huvudsakligen som parkeringsyta.

Inom Västnagen 1 planeras ytterligare ett "parkerings skepp" norr om befintlig högskolebyggnad.

Efter ovan angivna åtgärder kommer ca 480 p-platser, varav ca 120 nya, att finnas inom planområdet. Lägg till detta de parkeringsplatser som finns vid gymnasieskolan i övrigt, vid Utvecklingscentrum och är planerade på Åkroken blir totalantalet inom "intresseområdet" betydande. Samtidigt skall flera tunga funktioner betjäna varför ett effektivt nyttjande av tillgängliga p-platser är angeläget. Ett första steg i den riktningen är att i möjligaste mån undvika öronmärkning av platser. På längre sikt är det önskvärt att ytterligare öka utnyttjandegraden genom ett dekalsystem som är gemensamt för flera intressenter. Detta skulle även kunna innebära färre trafikrörelser på Fabriksgatan i sökandet av parkeringsplats.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns redan nu ett stort antal gång- och cykelvägar, både av överordnad och av lokal betydelse. En ny separerad gång- och cykelväg planeras på Fabriksgatans norra sida. I samband med utbyggnaden på Åkroken med åtföljande nya broförbindelser över Selångersån kommer områdets betydelse att öka och bli ett av Sundsvalls viktigaste nav för gång- och cykeltrafik.

Gångtrafiken tvärs över Fabriksgatan är redan nu betydande och kommer att öka. Genom omvandlingen till stadsgatukaraktär med tydliga och vällokaliserade övergångsställen bör barriäreffekten bli begränsad och konfliktriskerna kunna minskas. Speciellt stor omsorg bör ägnas utformningen mittför Västhagen 1. Här kan en lösning som innebär att gatan lyfts till gångbanenivå på en lite längre sträcka övervägas för att bilisterna tydligt skall känna att gångtrafiken är prioriterad.

Kollektivtrafik

Fabriksgatan trafikeras av busslinjen mot Granloholm med god turtäthet. I samband med översynen av busstrafiken, det sk MOPS-projektet, studeras busshållplatsernas lägen. Nya diskuterade lägen inom planområdet finns redovisade på illustrationerna och ryms inom det gatumarksområde som avsätts i planen.

Miljökonsekvenser

Planerade åtgärder innebär mycket liten skillnad i förhållande till dagsläget när det gäller markanvändningen och därmed miljökonsekvenserna. Den ökande andelen träd förbättrar stoftreningen. Nya vegetationsytor gör det möjligt att lokalt omhänderta dagvattnet i ökad omfattning så att belastningen på Selångersån minskar. Avvattningen av de nya parkeringsplatserna skall därvid ägnas speciell omsorg.

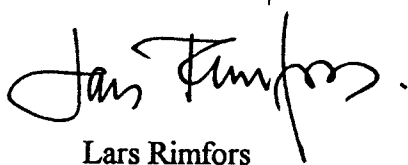
Tekniska anläggningar

Justering av gatubredd och framförallt trädplanteringarna berör ledningssystemen för el, fjärrvärme, vatten och avlopp. Vid kommande detaljprojektering av gatan tas hänsyn till dessa i möjligaste mån. Plantering kan dock i de flesta fall göras över ledningar i bra skick.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Jan Dahl

Detaljplan för
Högskolan mm norr om Selångersån
Västhagen 1 m fl
Norrmalm/Västermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 1997.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun ansvarar för åtgärder på allmän platsmark (Fabriksgatan, parkeringsytor, gång- och cykelvägar, parkmark mm).
För åtgärder inom Västhagen 1 svarar Akademiska Hus AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

För kvarteret Kronolotten gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1965. Enligt PBL 6 kap 11§ upphör tomtindelningen att gälla i sin helhet. Ny fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering berörande Kronolotten 1, Norrmalm 1:1, 1:14 och Västermalm 1:1 nybildas fastighet för parkeringsändamål bestående av fyra områden.

Vidare överförs genom fastighetsreglering område av Kronolotten 1, beläget i Fabriksgatan samt område av Norrmalm 1:14, beläget i parkmark till gatu- och parkmarksfastigheten Norrmalm 1:1.

Servitut

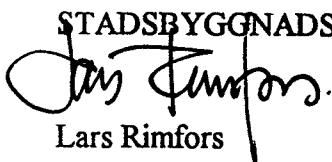
I pågående lantmäteriförrättning, avseende fastighetsbildning för Högskolan, skall servitut bildas på Norrmalm 1:1 och blivande parkeringsfastigheten avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya fiberoptisk kabel för data- och telekommunikation.

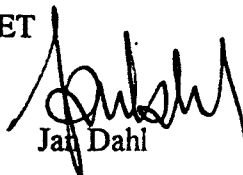
Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:
Fastighetsreglering, tidersättning

ca 25.000:-

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Jan Dahl