



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Assistent K Gavelin

3
Kopia

BESLUT

1981-01-23

S 2504

1 (2)

11.032-3627-80

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Kommunkansliet
851 85 SUNDSVALL

81 -01 -26

2130/79

Fastställelse av stadsplan för del av Granlo 10:2 m fl Granloholm (område B 32), Selånger, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har översänt ett förslag till stadsplan för del av Granlo 10:2 m fl Granloholm (område B 32), Selånger.

Förslaget består av karta och bestämmelser. Dessa har upprättats av planchef Kjell Hansson, planarkitekt Mats Henriksson och planingenjör Geza Molnar 1980-04-23. En beskrivning medföljer förslaget.

Kommunfullmäktige antog förslaget 1980-10-20.

Erinringar har kommit in från AB Svenska Kedjehus, Granlo 10:1. Bolaget har fått tillfälle att yttra sig över vad planförfattarna skrivit om anmärkningarna. Svar har inkommit.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Den del av fastigheten som anmärkningarna avser ligger utanför planområdet. Villkor avseende detta område kan inte läggas fast i samband med den aktuella fastställelseprövningen. Enligt planförfattarnas yttrande pågår en utredning inom kommunen om den framtida markanvändningen i detta område.

Bolagets erinran bör därför inte vara något hinder för planens fastställelse.

Bullervallen för matarleden har inte sådan höjd att den skärmar fönstren på översta våningen i det västra BII-området. Vid byggnadslovsprövningen bör därför ljudisoleringen av dessa fönster särskilt beaktas.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen ansvarar för väghållningen av de x-markerade gång- och cykelvägarna.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

./. Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet (se bilagd blankett PLY nr 3).

2281-P81/01231

1981-01-23

11.082-3627-80

I handläggningen av detta ärende har deltagit tf länsarkitekt Lars Nilsson, beslutande, assistent Kerstin Gavelin, föredragande, byrådirektörerna Carl-Axel Andersson och Kenneth Sihver, länsantikvarie Bengt Häger, tf länsläkare Alvar Ehinger och länsassessor Bengt Olavi.

Lars Nilsson

Kerstin Gavelin

Underrättelse till
AB Svenska Kedjehus, Box 30094, 104 25 Stockholm 30

Kopia till
Statens planverk
Byggnadsnämnden
Planenheten
Lantmäterienheten
Naturvårdsenheten
Fastighetsbildningsmyndigheten Yk1
Akten 2 ex

Bestyrkes

mz/

Björntje Kuntze



del av GRANLO 10:2 m fl
Granloholm (område B 32)
Selånger, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med Ab betecknat område får användas endast för allmänt ändamål - barnstuga. Upphör behovet må byggnadsnämnden kunna medge att området används för bostadsändamål, kvartersgård, samlingslokal eller liknande bostadskomplement.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bg betecknat område får användas endast för gemensamhetsanläggning (kvartershus, värmecentral, sophus) som komplement till bostäder.
- d) Med Bp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- e) Med Blo betecknat område får användas endast för odlingslottsändamål.

2 mom Specialområde

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas, dock må där så prövas lämpligt smärre byggnader medgivas iden omfattning och på sådant sätt som byggnadsnämnden prövar lämpligt.

- 2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av bostadsområde skall utgöra skyddsbälte och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Befintlig vegetation skall i största möjliga utsträckning skyddas.
- 3 mom Med pl betecknad del av parkmark skall utgöra skyddsbälte, nuvarande naturmark skall bibehållas. Befintlig vegetation skall i största möjliga utsträckning skyddas.
- 4 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage och dylika mindre byggnader.
- 5 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast för parkering.
- 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 gång- och cykeltrafik.
- 2 mom Inom med x₁ betecknad del av gatuområde skall till en fri höjd av minst 2,7 meter hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik under gata.
- 3 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE
- Inom med siffra i parallelogram betecknat område får byggnader uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea (våningsyta) i kvadratmeter som siffran anger.
- 5 § 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, II, IIm, V eller Vm betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än resp 3.6, 4.4, 7.0, 7.8, 13.6 och 14.4 meter.

3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

4 mom Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 18 grader.

6 § UTFARTSFÖRBUD

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson
Kjell Hansson

Mats Henriksson
Mats Henriksson

Geza Molnar
Geza Molnar

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1980-10-20, nr 379, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1981-01-23

i ärende 11. 082-3027-80

Beslutet har vunnit laga kraft.

Blagitta Hämberg
2281 - P 81 / 01231



1980-04-23

2130/79

del av GRANLO 10:2 m fl
Granloholm (område B 32)
Selånger, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESKRIVNING

Områdets läge och omfattning

Planområdet är beläget ca 2,7 km nordväst om Sundsvalls centrum, inom Granloholms västra del.

Området omfattar ca 17,4 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 antagits av kommunfullmäktige. Området har i generalplanen avsatts för bostadsändamål.

Dispositionsplan

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

På grundval av ett förslag till principutformning av Granloholm har dispositionsplan för östra resp västra Granloholm upprättats. Av dessa har den förra antagits av kommunfullmäktige år 1977 och dispositionsplaneförslaget för västra området 1980-04-21.

Det nu aktuella detaljplaneförslaget är det andra delområdet inom västra Granloholm som utställts för granskning. Förslaget överensstämmer med de principer som dispositionsplanen redovisar beträffande utbyggnadsområden för bostäder, allmänt byggnadskvarter och odlingslottsområde.

Stadsplaner

Följande stadsplaner gäller för en mindre del av området eller gränsar mot detta:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av HULIVÄGEN, Granlohög, antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1971-11-15 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1972-06-01, resolution 11.082-2382-71 (S 283).

Förslag till stadsplan för delar av Granlo och Högom i Selångers kommun, Västernorrlands län, antaget av stadsfullmäktige i Sundsvall 1965-11-15 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1966-06-13, resolution IIIIG 1-31-65 (S 461).

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Granlo i Sundsvalls stad, antaget av byggnadsnämnden i Sundsvalls stad 1966-08-22 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län, resolution IIIIG 1-35-66 (S 462).

Förslag till utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av GRANLOHOLM, Granlo 3:2, 3:116 m fl (område B 5) antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1977-05-16 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1977-08-30, resolution 11.082-2000-77 (S 2485).

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av GRANLOHOLM, Granlo 10:2 m fl (område B 1), antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1977-05-16 och fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1977-09-21, resolution 11.082-1998-77 (S 2486).

I planområdets nordvästra del gränsar förslaget mot ett av stadsbyggnadskontoret 1980-03-12 upprättat förslag till stadsplan GRANLO 3:187 m fl, Granloholm, (område B 33), Selånger, Sundsvalls kommun som har varit utställt men ej antagits av kommunfullmäktige.

Nybyggnadsförbud

Inom större delen av planområdet råder ett av länsstyrelsen 1978-06-26, resolution 11.084-1992-78 meddelat förbud mot nybyggnad längst till 1980-07-01.

Trädfällningsförbud

Inom större delen 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 med inslag av berg i dagen. Områdets högsta delar finns i nordost (+ 79,0), lägsta i sydvästra delen ligger omkring (+ 50,0 meter). Mindre, relativt plana områden finns i planområdets södra delar

norr om kraftledningsgatan. En bäck från Sticksjön rinner utmed områdets västra gräns. Vegetationen består i övervägande del av ung och medelålders tallskog. I sydvästra delen finner man blandskog med inslag av björk, gran och rönn.

En naturmarksinventering och -utvärdering som omfattar området har utförts i samband med dispositionsplanearbetet av Orrje & Co år 1977. Enligt inventeringen är större delen av vegetationen inom planområdet värdefull och lämpar sig väl att bevara både i små och stora bestånd.

Geotekniska förutsättningar

För större delen av området utgörs grunden av morän. I spridda mindre områden (höjdparter) finns berg i eller nära markytan. De relativt plana områdena i nordost består till mindre del av lösa kohesionsjordarter. Byggbarheten för de områden som tagits i anspråk för bebyggelse bedöms som i stort sett god enligt den översiktliga grundundersökning som gjorts (K-konsult 1978).

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelse

Området saknar bebyggelse.

Ledningar, vägar, skidspår

Genom planområdets södra del går elektriska högspänningsledningar på 20, 40 resp 130 kV. Omedelbart utanför planområdets nordvästra del finns en nyli-gen byggd spillvattenledning.

I nordost-sydvästlig riktning i planområdets västra del passerar en skogsväg som vintertid utnyttjas som skidspår. I östra delen av planområdet passerar en gångstig som förbinder Granlo och Sticksjöområdet.

Markägoförhållanden

Sundsvalls kommun äger all mark inom planförslaget.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Som underlag för beslut om utformning av området ligger dels

dispositionsplanen och dess illustration och dels ett utredningsmaterial som byggherren, HSB, tagit fram. I utredningsmaterialet redovisades tre olika alternativ upprättade av två skilda konsulter. Alternativen utvärderades av stadsbyggnadskontoret varefter byggnadsnämnden beslutade om riktlinjer för det fortsatta planarbetet. Riktlinjerna innebar att bebyggelsen bör indelas i mindre grupper och att det i dessa bör finnas olika hustyper med varierande lägenhetsstorlekar. Parkeringen bör förläggas i anslutning till grupperna och friytor mellan grupperna bör eftersträvas. Exploateringen begränsades till 23.000 m² bruttoarea (våningsyta). Vid senare beslut i byggnadsnämnden har 25.000 m² bruttoarea medgivits. I bruttoarean ingår ej förråd och skyddsrum.

Föreslagen utformning

Illustrationsunderlaget för upprättande av formell plan har framtagits av HSB:s Riksförbund, planavdelningen i Stockholm. Målsättningen vid planutformningen har från byggherrens sida varit att åstadkomma bogemenskap. Bebyggelsen har delats upp i sex mindre bostadsgrupper (20-60 lgh per grupp) vilka skall fungera som fattbara enheter där det finns möjlighet för de boende att identifiera sig med sin egen grupp och känna ansvar för miljön inom bostadsgruppen.

Bostadsgrupperna är utformade som kringbyggda gårdar dit alla bostadsentréer orienteras. Gården utformas till närlek för förskolebarn och till utevistelser för vuxna. Även en mindre trädgårdstappa för övervåningens lägenheter kan få plats här. Avsikten med en sådan gruppering är att underlätta spontana möten och stimulera de boende till positiva kontakter.

Bogemenskap förstärks ytterligare av gårdshus, som inrymmer gemensamma bostadskomplement. Sådana finns i samtliga bostadsgrupper. Dessutom reserveras plats för gemensamma fritidslokaler för hela bostadsområdet intill en av kvarterslekplatserna.

Till ökad samverkan bidrar även den avsedda förvaltningsformen. Fyra av de sex bostadsgrupperna består av flerbostadshus och ingår i bostadsrättsföreningar, vilka ger förutsättningar till delaktighet för de boende i samtliga förvaltningsfrågor. De övriga två, radhusgrupperna, är utformade med gemensamma parkeringsanläggningar som måste handhas samfällt och ger därmed praktiska anledningar att samverka inom gruppen.

I den västra delen av området finns en tomt för förskola.

Bostäder

Med hänsyn till områdets närhet till stadsdelscentrum förutsätter dispositionsplanen för Västra Granloholn för detta delområde

en täthet av 200 re/ha, eller ca 20.350 m² våningsyta motsvarande ca 200 lgh.

Förprojekteringen redovisar totalt 229 lgh med en sammanlagd vy av 25.775 m². Av lägenheterna är 188 i flerbostadshus och 41 i radhus.

Varje flerbostadshusgrupp består av ett (vid en grupp av två) hisshus i fem våningar och av 2-4 längor två-våningshus. Därmed uppnår man variation av hushöjder i vardera husgrupp.

Terrängförhållandena utnyttjas så att flertalet av två-våningshusen dessutom är försedda med en sluttningsvåning. Således omfattar lägenhet med entré i markplanet även sluttningsvåningen.

Även i hisshusen utnyttjas sluttningsvåningen delvis till lägenheter, medan den resterande delen kan disponeras för skyddsrum och förråd.

Hisshusen utformas som punkthus med fyra lägenheter per trappplan.

I två-våningshus avses övervåningens lägenheter få individuella entréer från markplanet.

Vid förprojekteringen har följande lägenhetsfördelning i flerbostadshus eftersträfvats:

45 %	2 rok och mindre
40 %	3 rok
15 %	4 rok

Radhusen finns i tre varianter, antingen två hela våningar eller med sluttningsvåning, varvid den ena typen har entré på det övre planet och den andra typen entré i sluttningsvåningen.

Byggnadskvarter för allmänt ändamål

Ett allmänt område avsett för en förskola om 3 avdelningar har föreslagits i den västra delen av området i anslutning till allmänna gatans vändplan. Socialkontoret avser dessutom att hyra lokaler för fritidshem inom bostadsområdet.

Service

Serviceanläggningar av olika slag kommer att finnas i Granloholms stadsdelscentrum omedelbart norr om området, avstånd ca 2-300 m. I stadsdelscentrum planeras hög-, mellan- och lågstadieskola, butiker, vårdcentral, sjukhem, dagcentral för pensionärer, ev servicehus m m.

Odlingslotter

Två mindre områden för odlingslotter har redovisats, ett i sydöst och ett i sydväst. För båda områdena gäller att marken är skogsbevuxen varför områdena måste avverkas och odlingsbar jord påföras. Områdena är enbart avsedda för bostadsområdet B 32.

Gemensamhetsanläggningar

För de två radhusgrupperna erfordras gemensamhetsanläggningar för parkering och gårdsmark, eventuellt även för ledningar. För de bostadsgrupper som avses att förvaltas som bostadsrättsföreningar handhas gemensamma anläggningar via föreningarna. Gemensamt för alla grupperna redovisas en gemensam kvarterslekplats med byggnadsrätt för en kvartersgård. Dessa anläggningar kan skötas som gemensamhetsanläggning.

Skyddsrum

Skyddsrumskbehovet uppgår till ca 480 platser vilka avses att inrymmas i punkthusens bottenvåningar.

Parkering och angöring

Parkeringsanläggningar är förlagda i omedelbar närhet till resp bostadsgrupp, därvid har garage och byggnader för gemensamma bostadskomplement utnyttjats som avskärmning mellan parkeringsanläggningar och bostäder. Angöring sker från parkeringsplatserna.

Dimensioneringen av parkeringen är enligt följande:

	ant lgh	p-platser	platser/ lgh	platser/ 1000 m2 vy
Radhus utbyggnad	41	63	1,5	10
Flerfamhus utbyggnad	188	222	1,2	11
<u>reserv</u>		<u>62</u>		
tot		284	1,5	15
Hela området	229	347	1,5	14

Tp-området i planområdets västra del avses vara gemensamt mellan A-tomt och bostadsområde.

Gator, trafikleder, bullerskydd

Västra matarleden i Granloholm ligger omedelbart norr om området i öst-västlig sträckning. Från matarleden går två angöringsgator in till området. Den västra försörjer de två radhusgrupperna, en flerfamiljshusgrupp och förskola medan den östra försörjer tre flerfamiljshusgrupper. Längs matarleden har bullervallar och garage utnyttjats som bulleravskärmning.

Kollektivtrafik

Busstrafiken sker på matarleden. Busshållplatser finns dels vid gångtunneln i väster dels i stadsdelscentrum. Maximalt gångavstånd ca 350 meter.

Gång- och cykelvägar

Huvudvägar för gång- och cykeltrafik finns öster, väster och söder om området samt genom områdets norra del där det sammanfaller med interngångvägarna och därför har x-markerats. Utbyggnad och underhåll av den x-markerade gångvägen regleras i exploateringsavtal. Maximal lutning längs huvudstråken är 1:14 (ca 7 %).

Huvudstråken passerar matarleden via tunnlar i öster, väster och mitt på området.

Naturmark och lekplatser

De naturmarksområden som ansetts kunna bevaras inom kvartersmark har markerats med pl, varmed avses att vegetation skall skyddas framför allt under byggnadstiden.

Centralt i områdets södra del ligger en för hela området gemensam kvarterslekplats med en mindre bollplan. I anslutning till lekplatsen finns en byggnadsrätt för kvartersgård. Väster om området i anslutning till område B 34 kommer en kommunal bollplan att anordnas. Inom pl-områdena finns möjligheter till naturlek.

I anslutning till varje bostadsgrupp finns en eller två närlekplatser.

I väster, öster och söder ansluter bostadskvarteret till parkmark som avses att bevaras och skötas som naturmark. Särskild skötselplan kommer att upprättas.

Huvudstråken väster och söder om området kommer att utformas med ett parallellt skidstråk för att ge befolkningen i Granlo möjlighet att nå naturområdena mot Sticksjön och väster om Granloholm.

Teknisk försörjning

Spillvatten skall anslutas till huvudledningen i bäckdalgången väster om området. Anslutningspunkter för A-område och bostadskvarter föreslås vid den västra vändplanen. Ledningarna utföres som självfallsledningar.

Regnvattenledningarna följer spillvattenledningarna fram till bäcken där regnvattnet släpps ut.

Vattenförsörjningen sker från huvudledningar vid matarleden i höjd med västra infarten.

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Huvudledningarna kommer att förläggas längs matarleden. Undercentraler förläggs i anslutning till den östra radhusgruppens garage samt i lokaler för bostadskomplement i grupperna 2 och 5.

Sophämtning är tänkt att ske med mindre fordon på det interna gångvägssystemet.

Plangenomförande

HSB är byggherre för bostadskvarteren och husbyggnadskontoret för A-området.

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram skall områdets utbyggnad påbörjas med ca hälften var åren 1980 och 1981. Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan byggherren och kommunen.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med bl a länsstyrelsens planenhet, vägverket, televerket, Båkab, Sundsvalls trafiksäkerhetsnämnd, Sundsvalls Trafik AB, kommunala handikapprådet, HSB Västernorrland, HSB:s riksförbund, hyresgästföreningen samt berörda kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson

Mats Henriksson

Geza Molnar

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1980-10-20, nr 379, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1981-01-23
i ärende 11. 082-3622-80
Beslutet har vunnit laga kraft.

Kristina Håberg
2281-781/01231