



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Assistent K Gavelin

Kopia

BESLUT

1977-12-08

11.082-3894-77

S 2487

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Fack
851 85 SUNDSVALL

Fastställelse av utvidgning av stadsplanen beträffande del av Granloholm, Granlo 12:1 m fl (område B2) i Sundsvalls kommun

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1977-10-17 antaget förslag till utvidgning av stadsplanen beträffande del av Granloholm, Granlo 12:1 m fl (område B2) i Sundsvalls kommun.

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av stadsbyggnadschefen Lars Rimfors, planarkitekten Anders Berglund och planingenjören Geza Molnar 1977-06-14. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Under utställningstiden har en anmärkningsskrivelse inkommit från Dagny Eriksson, ägare till fastigheten Granlo 22:1. Dagny Eriksson har genom remiss enligt förvaltningslagen getts tillfälle att yttra sig över vad planförfattarna anfört om anmärkningen. I avgivet yttrande har Dagny Eriksson genom ombud vidhållit tidigare krav på lämpligt anpassad tomt.

Länsstyrelsen gör följande bedömning av anmärkningen.

Då fastigheten Granlo 22:1 är belägen inom område, för vilket stadsplan fastställts 1977-09-21 och endast gränsar till nu aktuellt planområde, bör anmärkningen inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilagd blankett PLY nr 4.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket bitr länsarkitekten Lars Nilsson beslutat och assistenten Kerstin Gavelin varit föredragande, har även deltagit förste länsassessorn Bjarne Forss och byrådirektören Kenneth Sihver.

Lars Nilsson

Kerstin Gavelin Bestyrkes



Förslag till utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande
del av GRANLOHOLM, Granlo 12:1 m.fl. (Område B 2).

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.
- b) Med Bp betecknat område får användas endast för parkerings-
ändamål.

2 mom Specialområde

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transfor-
matorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Et betecknat område får användas endast för telestation
och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BE-
BYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med
kvartershus, garage och dylika byggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK
OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x betecknad del av kvartersmark skall hållas tillgäng-
lig för allmän gång- och cykeltrafik.

2 mom Med x₁ betecknad del av gatuområde skall till en fri höjd
av minst 2,5 m hållas tillgänglig 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 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Uthus eller garage skall uppföras invid gräns mot granntomt där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

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

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppta större sammanlagda areal än 160 m².
- 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

7 § 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 IIm betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,6: 4,4: och 7,8 meter.
- 3 mom På med BF betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,7 meter
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 5 mom På med m betecknat område må där byggnadsnämnden så prövar lämpligt utöver angivet våningsantal markvåning inredas.

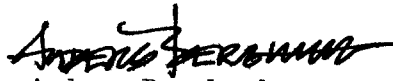
8 § UTFARTSFÖRBUD

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

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Rimfors
stadsbyggnadschef

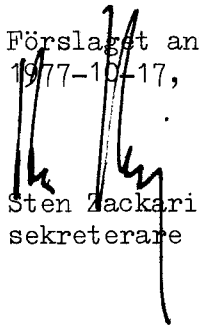


Anders Berglund
planarkitekt



Geza Molnar
planingenjör

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1977-10-17, nr 338, betygar i tjänsten;



Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1977-12-08
i ärende 11. 082-3894-77
Beslutet har vunnit laga kraft.

Majlis Olsson



Förslag till utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av GRANLOHOLM, Granlo 12:1 m.fl. (Område B 2).

BESKRIVNING

OMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget c:a 2 km nordväst om Sundsvalls centrum och omfattar en areal av c:a 15,4 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 varit föremål för antagande i fullmäktige. Området har i denna avsatts för bostadsändamål.

Dispositionsplanearbete har pågått sedan 1969, då Sundsvalls stad inbjöd till allmän svensk 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 enligt de principer som stadsplaneförslaget redovisar.

Stadsplan

Inga fastställda stadsplaner ingår eller gränsar till planområdet.

Två antagna stadsplaner, avsedda att fastställas gränsar till området: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av GRANLOHOLM, Granlo 10:2 m.fl. (Område B I) antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1977-05-16. 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.

Nybyggnadsförbud

Inom planområdet råder ett av länsstyrelsen 1976-06-21 resolution 11.084-1730-76 meddelat förbud mot nybyggnad längst till 1978-07-01.

Trädfällningsförbud

Inom planområdet råder ett av länsstyrelsen 1976-06-02 resolution 11.084-1731-76 meddelat förbud mot trädfällning längst till 1978-07-01.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet utgörs till huvuddelen av kuperad skogsterräng som domineras av kraftiga sluttningar mot väst och nordväst. Skogen består av olikåldriga oftast täta bestånd av gran. En naturmarksinventering - utvärdering som omfattar området har gjorts (Orrje & Co 1976) i samband med dispositionsplanarbetet.

Grundförhållanden

Huvuddelen av planområdet utgörs av morän. Inom områdets högsta delar finns mindre områden med berg i dagen. Ett större område i planområdets västra del består av lösa organiska jordarter till måttligt djup. Detta område tas dock ej i anspråk för bebyggelse. I söder och sydväst finns sänkor med lösa kohesionära jordarter (lera och silt). För de områden som tagits i anspråk för bebyggelsen är bygghälsan god enligt den översiktliga grundundersökning som gjorts (K-konsult 1976) i samband med dispositionsplanarbetet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelse

I planområdets sydvästra del finns tre befintliga helårshus vilka inordnas i förslaget och kan ligga kvar.

Genom planområdets södra del går elektriska högspänningsledningar på 20, 40 resp. 130 kv, som kan ligga kvar.

Markägoförhållanden

Sundsvalls kommun äger större delen av den mark som berörs av planförslaget. För övrig mark har kommunen erhållit expropriationstillstånd.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Illustrationsplaneunderlag för upprättande av formell plan har framtagits av K-konsult i Härnösand och Sundsvall.

Föreslagen användning av området

Planförslaget innebär att området till sin huvuddel används för bostadsbebyggelse. Ett specialområde nordöst avsätts för en telestation. Kring bebyggelseområdena har områden utlagts som allmän plats. Planens utformning har styrts dels av den befintliga terrängens förutsättningar dels av önskemål att bostadsbebyggelsen skall omges av orörd naturmark som lätt skall kunna nås från bostadshusen.

Bostäder m.m.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen omfattar c:a 268 lägenheter varav 240 lägenheter i 2-våningsflerfamiljshus med markvåning och 28 lägenheter i parhus med markvåning. Den sammanlagda våningsytan som planförslaget tillåter uppgår till 26.700 m². Bostadsbebyggelsen ligger i kraftig västsluttning och suterränghus har används för att höjdskillnaderna skall kunna tas upp på ett naturligt sätt.

Bebyggelsen har delats upp i mindre grupper på 20 - 60 lägenheter. I anslutning till varje grupp finns ett kvartershus. Sammanlagt reserveras mark för sex kvartershus inom området. Kvartershusen innehåller fritidslokaler och tvättstugor.

Telestation

En telestation till vilken hela teledistributionen i Granloholm ansluts förläggs till ett område intill matargatans vändplats. Närheten till bostadsbebyggelsen söder därom gör att byggnadens utformning vad avser materialval m.m. måste anpassas till denna bebyggelse.

Service

Serviceanläggningar av olika slag kommer att finnas dels i planerat områdescentrum för den östra utbyggnadsdelen i Granloholm dels i planerat stadsdelscentrum. Genomsnittsavståndet från bostadsbebyggelsen till områdescentrum i öst med närbutik och låg- och mellanstadieskola är c:a 500 meter. Till stadsdelscentrum, till vilket högstadieskola, vårdcentral, livsmedelshallar m.m. avses förläggas, är genomsnittsavståndet c:a 600 meter.

Friytor

Den föreslagna parkmarken som omger bostadsbebyggelsen utgörs i huvudsak av skogsmark. Väster om bebyggelsen består skogsmarken av olikåldriga bestånd av gran. Naturmarken föreslås bibehållas men bör succesivt förnyas. Det kan ske genom att gläntor i skogen huggs upp och slyuppslag (t.ex. björk och rönn) stimuleras.

Parkområdet öster om bebyggelsen består av hällmarker och tallskog och utgör ett mycket användbart skogsbestånd ur bebyggelsemiljösynpunkt. I zonen mellan bebyggelse och parkmark bör naturmarken och befintliga vädefulla träd hanteras varsamt.

På var sin sida om bebyggelseområdet förläggs en kvarterslekplats. De kommer att ligga i naturområdena och vid utformningen av lekplatserna bör befintlig natur i form av träd och stenar m.m. tas till vara. På parkmark inom planområdet förläggs 2 bollplaner. De skall även kunna nyttjas av bebyggelseområdena som ligger väster respektive öster om det nu aktuella. Närlekplatser placeras i bebyggelsen nära entreérerna.

Vägar och trafik

Bebyggelseområdets angöringsgata ansluts i söder till matarleden som skall gå genom hela den östra utbyggnadsdelen av Granloholm. Från angöringsgatan nås de samlade parkeringarna vilka dimensionerats efter planeringstallet 13 platser/1000 m² vy. Det största avståndet från parkering och angöring till bostadsentreérerna är c:a 40 meter, med undantag för några av husen sydöst som har längre avstånd till parkering. Dessa hus kompenseras dock av det korta avståndet till busshållplatsen i sydöst.

De interna gångvägarna är körbara för biltrafik och kan användas för sophämtning, postutbärning m.m. En oreglerad biltrafik bör dock inte tillåtas på gångvägarna och därför bör de utformas på sådant sätt att detta motverkas.

Det interna gångvägssystemet ansluts i norr och söder till huvudgångvägarna. Dessa leder vidare till områdescentrum och stadsdelscentrum samt till övriga externa färdmål. Den största lutning som accepterats för huvudgångvägarna är 1:14 då de skall kunna användas av rörelsehindrade.

Busshållplatser finns i anslutning till föreslagna gångtunnlar under matarleden i söder. Genomsnittliga gångavstånd för bostadsbebyggelsen uppgår till c:a 250 meter.

Den befintliga Hulivägen korsar planområdet och föreslås i dispositionsplanen få en ny sträckning genom att den ansluts till matarleden norr om planområdet. Under en kortare övergångstid får den dock en provisorisk anslutning till matarleden via planområdets angöringsgata.

I anslutning till matargatans vändplats förläggs några parkeringsplatser på allmän platsmark, avsedda att användas av nyttjare av befintligt hus nordöst om planområdet. Huset, som ägs av kommunen, skall kunna användas för fritidsändamål m.m.

Teknisk försörjning

Det interna VA- och dagvattennätet ansluts till huvudledningar i planområdets södra del.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme. Det interna fjärrvärmenätet har anslutningspunkter till huvudnätet i 3 centraler placerade i hus utmed matargatan.

Sophämtning avser ske vid varje husentré genom mindre transportfordon. Dessa transporterar soporna till central komprimatorstation.

Skyddsrum

Skyddsrum anordnas i markvåning till 3 av 2-våningshusen.

Plangenomförande

AB Sundsvallsbyggen är byggherre för bostäderna, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Matarled och huvudledningar byggs ut i kommunens regi. Utbyggnad av övriga anläggningar på allmän plats regleras genom exploateringsavtal.

Enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram 1977-81 skall byggstart för husen ske 1978.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med bl.a. länsstyrelsens planenhet, vägverket, televerket och berörda kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Rimfors
stadsbyggnadschef

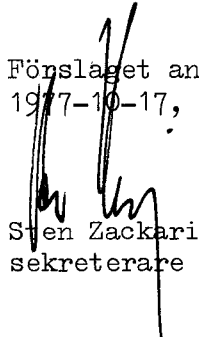


Anders Berglund
planarkitekt



Geza Molnar
planingenjör

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1977-10-17, nr 338, betygar i tjänsten;



Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1977-12-08
i ärende 11. 082-3894-77
Beslutet har vunnit laga kraft.

