



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planheter
Assistent K Gavelin

3 Kopia

BESLUT

1979-06-29

S 2496

1 (2)

11.082-1225-79

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Kommunkansliet
851 85 SUNDSVALL

Fastställelse av stadsplan för Granlo 4:21 m fl, Granloholm (område B 22), Selånger, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1979-03-26 antaget förslag till stadsplan för Granlo 4:21 m fl, Granloholm (område B 22), Selånger.

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av planchefen Kjell Hansson, planarkitekten Mats Henriksson och planingenjören Geza Molnar 1978-06-21, ändrat 1978-10-09. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Under första utställningstiden inkom en anmärkningsskrivelse från Sven och Ingegerd Hedin, Huli 4:8. Planförslaget ändrades med anledning av bl a makarna Hedins skrivelse. Därefter har planförslaget utställts på nytt. Inga anmärkningsskrivelser har inkommit. Sven och Ingegerd Hedin har genom remiss beretts tillfälle att yttra sig över vad planförfattarna skrivit. Något svar har inte inkommit.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Genom ändringen av planförslaget har makarna Hedins önskemål tillgodosetts. Anmärkningen bör därför inte utgöra något hinder för planförslagets fastställelse.

Länsstyrelsen förutsätter att bullervallens höjd vid Granloholmsleden blir minst 2 m över gatuhöjden såsom uppges i planförfattarnas yttrande. För den norra bullervallen vid Hulivägen kan en höjning i dess sydligaste del vara nödvändig för att uppnå samma bullerdämpande effekt längs hela vallen. Detta bör beaktas vid plangenomförandet.

Det är angeläget att Sticksjön om möjligt inte belastas med förorenat dagvatten. Länsstyrelsen förutsätter därför att hälsovårdsnämnden får granska dagvattenfrågans lösning.

Det är också angeläget att hänsyn tas till det geotekniska utlåtandet.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

2281-P79/06291

1979-06-29

11.082-1225-79

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilagd blankett PLY nr 3.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket tf länsarkitekten Eva Mill beslutat och assistenten Kerstin Gavelin varit föredragande, har även deltagit länsassessorn Bengt Olavi, byrådirektören Kenneth Sihver, byrådirektören Carl-Axel Andersson och länshälsovårdskonsulenten Per-Håkan Håkansson.

Eva Mill

Kerstin Gavelin

Underrättelse till
Sven och Ingegerd Hedén, Sörhult 5430, 855 90 Sundsvall

Kopia till
Statens planverk

BN

PE

LE

NE

FBM Yk1

HVN

Akten 2 ex

Bestyrkes

mz/

Brigitte Wulberg



GRANLO 4:21 m fl
Granloholm (område B 22)
Selånger, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål, barnstuga.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bg betecknat område får användas endast för gemensam anläggning, kvartershus, som komplement till bostäderna.
- d) Med Bp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

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

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus eller garage uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 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 Med x₁ betecknad del av gatuområde skall till en fri höjd av minst 2,5 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 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § EXPLOATERING AV TOMT OCH BEBYGGELSEOMRÅDE

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 garage eller uthus icke uppta större areal än 50 m².

3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningshus icke inredas.

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

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, II, IIm eller III betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.6, 4.4, 7.0, 8.0 och 10.0 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 B betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 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
1979-03-26, nr 90, betygar i tjänsten;

11 78
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1979-03-26
i ärende 11. 1979-03-26
Beslutet har vunnit laga kraft.

Sten Zackari
1979-03-26, 1979



GRANLO 4:21 m fl
Granloholm (område B 22)
Selånger, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESKRIVNING

Områdets läge och omfattning

Planområdet är beläget inom nordöstra Granloholm ca 2,5 km nordöst om Sundsvalls centrum.

Området omfattar ca 16,5 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

Inga fastställda stadsplaner ingår i planområdet.

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 Sundsvall 1978-04-17 men ännu inte fastställt.

Nybyggnadsförbud

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

Trädfällningsförbud

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

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet ligger i svagt kuperad terräng, som i huvudsak sluttar åt syd, markhöjden ligger mellan + 74,0 - + 89,0 meter. I den centrala delen av området finns en höjdrygg i öst-västlig riktning 5-6 meter högre än omgivande terräng. Området består till övervägande del av åkermark och vall. På en del av de högre partierna finns vackra lövholmar och i södra delen hittar man igenväxt mark med slyvegetation. Området korsas av två mindre vattendrag.

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

Grundförhållanden

Huvuddelen av planområdet utgörs av morän, nordöstra delen består av lösa organiska jordarter av varierande djup.

Under projekterings gång har tagits hänsyn till de befintliga grundförhållandena vid bedömning av husens läge, men i genomsnitt kan man räkna med relativt höga grundläggningskostnader. En del ställen kräver pålning. Översiktlig grundundersökning har utförts av K-konsult 1976 i samband med dispositionsplanarbetet. Vid detaljprojekteringen har grundundersökningen kompletterats år 1978.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

I planområdets nordvästra del finns en jordbruksenhet med bostadshus och ekonomibyggnader på Granlo 4:13, I planförslaget har området utlagts som parkmark.

På fastigheten Granlo 4:17 finns ett äldre envåningshus vilket är i dåligt skick.

Markägförhållanden

Inom planområdet är Sundsvalls kommun ägare till Granlo 4:17, 12:1, 3:156 och del av Granlo 3:132, till sistnämnda fastighet saknar kommunen lagfart. Övriga fastigheter är privatägda.

Kommunen har hos fastighetsdomstolen ansökt om expropriations-tillstånd för inlösen av mark.

Kommunen har erhållit förtida tillträde till följande fastigheter: del av Huli 4:8, Granlo 4:17 och Granlo 10:2. Domslut kan väntas att meddelas i september 1978. Förhandlingar pågår med fastighetsägare av Granlo 4:13 om inköp av mark.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Illustrationsunderlag för upprättande av formell plan har framtagits av HSB:s riksförbunds projekteringskontor.

Föreslagen användning

Planförslaget innebär att området till sin huvuddel används för bostadsbebyggelse. Ett område för allmänt ändamål avsett för en barnstuga är förlagt till planområdets sydvästra del. Två mindre allmänna områden har reserverats för avloppspumpsstationen. Kring bebyggelseområdena har områden utlagts som allmän plats. I norra delen av planområdet har illustrerats den blivande Granloholmsledens läge.

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

Bostadsbebyggelsen omfattar totalt 197 lägenheter med olika hus typer och upplåtelseformer. Våningsantalet varierar mellan 3

våningar och 1 våning med markvåning. Det är endast vissa delar av huskropparna som utformats med tre våningar. Dessa partier består av två lägenheter på varandra där den övre är en tvåvåningslägenhet. 156 lägenheter skall byggas som flerbostadshus och upplåtas med bostadsrätt och 41 lägenheter som enbostadshus, i form av radhus, 24 med äganderätt. Den sammanlagda våningsytan uppgår till ca 22.850 m² vy. Bostadskvarterets areal är ca 5,7 ha. En del av bebyggelsen mot norr, nordost och väster kan utformas som souter-ränghus med hänsyn till nivåskillnaderna.

Husen grupperas i flera mindre enheter som sammanbinds med gångvägar till sammanhängande gångstråk. Ett gångstråk går söder om angöringsgatan och ett i den södra delen av området. Detta tillsammans med de blandade hustyperna och de olika anläggningarna utmed gatan ger förutsättningar för en variationsrik och travlig boendemiljö. Två kvartershus har utlagts mitt i bostadskvarteret. Den ena byggnaden skall innehålla motionsrum, bastu, samlingsrum m m. Den andra, ett äldre hus, kan eventuellt byggas om till kvartershus.

Inom området har 4 st tvättstugor planerats som tillhör gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

Då man inom samma bostadskvarter avser att ha flera upplåtelseformer rekommenderas anläggningar av gemensamt intresse regleras genom bildande av anläggningssamfälligheter. De anläggningar som preliminärt bedöms ingå i samfälligheterna är gång- och körvägar, parkerings- och garageringsytor, lek- och friytor, VA-ledningar inklusive pumpstationer, fjärrvärmeledningar (serviceledningar) utebelysning. Även kvartersgården kan komma att ingå i samfälligheten, om detta provas lämpligt vid förrättningen.

Barnstuga

Det föreslagna allmänna området för barnstugan har en yta av 0,72 ha. Barnstugan har förlagts nära busshållplatsen - gångförbindelsen sker genom separata gångvägar. Biltrafiken når barnstugan genom en allmän gata som samordnas med infart till bostadsbebyggelsens parkering. En mindre bullervall har utlagts söder om kvarteret för att dämpa bullret från motorleden. Vallen smälter på ett naturligt sätt in i den befintliga terrängen. Barnstugan skall byggas ut samtidigt som bostadsbebyggelsen.

Vägar och trafik

Bebyggelseområdets angöringsgator ansluts i en punkt i öster till motorleden som avses gå centralt genom hela den östra utbyggnadsdelen av Granloholm. Från angöringsgatan nås de samlade parkeringarna, vilka dimensionerats efter planeringstalet 13 platser/1000 m² vy. Det största avståndet från parkering och angöring till bostads-

entréer är ca 100 meter. Gågatan är körbar för biltrafik och kan användas för sophämtning, postutbärning m m. En oreglerad biltrafik bör dock inte tillåtas på gågatan och därför bör den utformas på sådant sätt att detta motverkas. Busshållplatser finns i anslutning till föreslagen gångtunnel under matarleden i planområdets sydöstra hörn. Genomsnittliga gångavstånd för bostadsbebyggelsen uppgår till ca 200 meter och maximalt gångavstånd är ca 400 meter. Från barnstugan är avståndet ca 80 meter till hållplatsen.

Det interna gångvägssystemet ansluts i väster till gamla Hulivägen och i söder till huvudgångvägsnätet. Detta leder vidare till områdescentrum och stadsdelscentrum samt till övriga externa färdmål. Den största lutning som accepterats för gångvägarna är 1:14 då de skall kunna användas av rörelsehindrade. Handikapprådets krav att gångvägars maximala lutning bör vara 1:20 är svårt att uppfylla i alla områden. Från den befintliga jordbruksfastigheten Granlo 4:13 skall anordnas provisorisk utfart mot den befintliga Hulivägen.

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 250 meter. Till stadsdelscentrum, till vilket högstadieskola, vårdcentral, livsmedelshallar m m avses förläggas är genomsnittsavståndet ca 800 meter.

Friytor

Den föreslagna parkmarken som omger bostadsbebyggelsen utgörs i söder av i huvudsak öppen mark, delvis av mindre dungar täckta av tall och björk. Befintlig vegetation inom byggnadskvarteret avses att bibehållas. I och med att bostadsområdet till större delen skall byggas på åkermark bör dessutom träd planteras som kan inrama bebyggelsen och utgöra skärm mot de planerade trafiklederna. I norr föreslås naturmarken mellan angöringsgatan och blivande Granloholmsleden delvis uppfyllas till bullervall, delvis bibehållas. Inom planområdet bör naturmarken och befintlig värdefull vegetation hanteras varsamt.

Två kvarterslekplatser har utlagts mitt i bostadsområdet på partier vilka är bevuxna med enstaka träd. De bör utformas så att befintlig natur i största möjliga utsträckning kan tas tillvara. Sydväst om bebyggelsen och norr om den centrala gång- och cykelvägen har ett område för bollplan reserverats.

Teknisk försörjning

Enligt det principförslag till huvudledningar för renvatten och avloppsvatten inom nordvästra delarna av Granloholm som upprättats av K-konsult 1977-11-15 ansluts området till huvudledningar väster om barnstugan.

Två avloppspumpstationer skall byggas inom området-läget kan förändras under den pågående projekteringen-huvudavloppsledningar utförs som tryckledningar p g a att området ligger lågt.

Uppvärmning skall ske med fjärrvärme. Huvudledningen skall anslutas i bostadsområdets södra del till en undercentral. Sophämtning avses ske vid varje husentré genom mindre transportfordon. Dessa transporterar soporna till central komprimatorstation.

Telekabel som korsar området i nord-sydlig riktning skall i mindre utsträckning läggas om. Inom byggnadskvarteren är ledningsgata utlagd enligt televerkets önskemål.

Befintliga vattendrag som går förbi allmänna kvarteret skall grävas om och få ett sydligare läge.

Kolonilotter, central lekplats

I dispositionsplanen för östra Granloholm redovisas väster om gamla Hulivägen ett område för kolonilotter och ett område för central lekpark med bygglek. Planläggningen av dessa områden skall ske senare.

Plangenomförande

För bostäderna är HSB byggherre och man avser att upplåta 174 lägenheter med bostadsrätt och 24 lägenheter i radhus med äganderätt. Barnstugan, motorled och huvudva-ledningar byggs ut i kommunens regi. Utbyggnad av övriga anläggningar på allmän plats regleras genom exploateringsavtal.

Enligt förslaget till bostadsbyggnadsprogram 1978-82 skall byggstart ske 1979.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med bl a länsstyrelsens planenhet, vägverket, televerkets proj.kont, Båkab, HSB Västernorrland, HSB:s proj.kont. Stockholm, Sundsvalls trafiksäkerhetskommittöe, handikapprådet, Sundsvalls Trafik AB och berörda kommunala förvaltningar samt markägarna till fastigheterna Granlo 3:132 och Granlo 4:13.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson

Mats Henriksson

Geza Molnar

Tillägg

Under utställningstiden framkom synpunkter som föranleder ändringar i planförslaget.

I planförslaget har ett byggnadskvarter utlagts i nordvästra delen, inom fastigheten Granlo 4:13. Tidigare har detta område redovisats som allmän parkmark. Ändringen har gjorts i samråd med de berörda markägarna. Dessutom har några justeringar utförts beträffande u-områden samt placering av avloppspumpsstation. Allmänna gatan har förlängts västerut med vändplan. Kvartersgränsen har ändrats i mindre omfattning intill angöringsgatan.

I avsnittet angående gemensamhetsanläggningar, sid 4, har "förutsatts" ändrats till rekommenderas. Parkering och ett fåtal huslägen har justerats i mindre omfattning.

STADSBYGGNADSKONTORET
1978-10-09

Geza Molnar
Geza Molnar

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1979-03-26, nr 90, betygat i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1979-03-27
i ärende 11. 282-1985-92
Beslutet har vunnit laga kraft.

Beata Stenberg
2021-07-27/2021