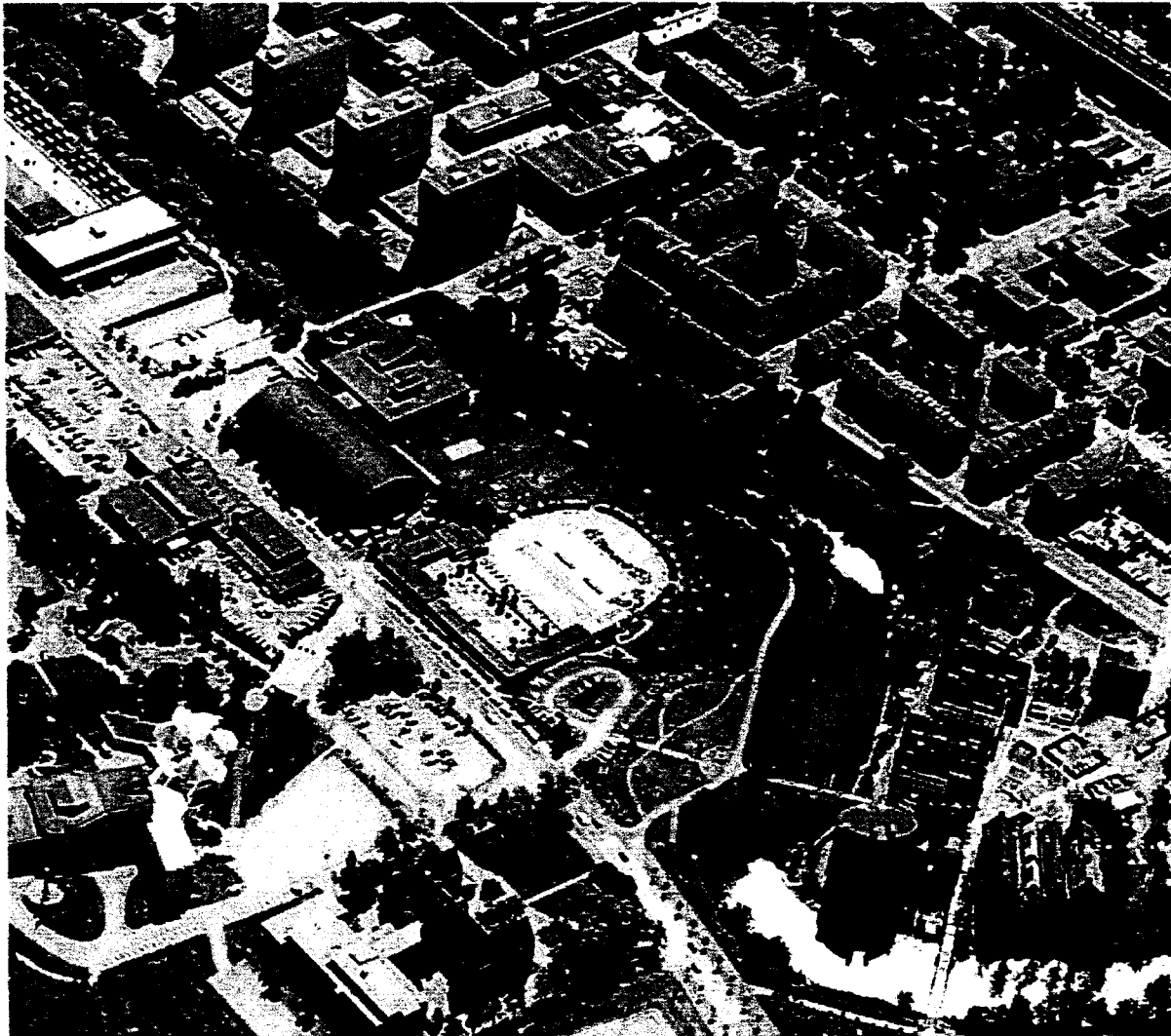


ANTAGANDE



Detaljplan för

SPORTHALLSBADET

Nybyggnad av äventyrsbad

Norrmalm 3:25, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2005-12-01, reviderad 2006-02-10

Handläggare: Birgitta Eriksson, telefon 060 – 19 13 28
Torbjörn Lindgren, telefon 060 - 19 19 82

- Samråd t o m 20 januari 2006
- Utställning 13 mars – 7 april 2006
- Antagen av KF 19 juni 2006
- Laga kraft 17 juli 2006



SUNDSVALLS
KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret



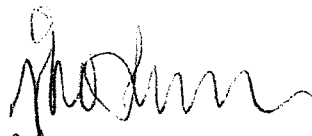
Tid Klockan 13.00-19.10 med ajournering klockan 15.00-15.20

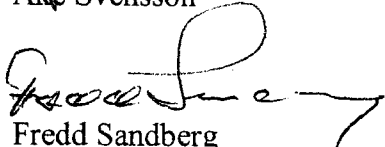
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset

Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1

Sekreterare Åke Svensson

Justeras 2006-06-26

Underskrifter sekr. 
Åke Svensson

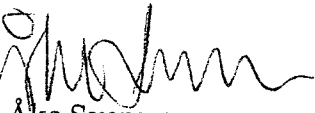
ordf. 
Fredd Sandberg

just. 
Monica Andersson


Hans Brynolfsson

Protokollet omfattar §§ 685-714

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus 2006-06-26, betygar

Ex officio

Åke Svensson

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



Dnr 144/06 214

§ 696 Detaljplan för Sporthallsbadet – nybyggnad av äventyrsbad, Norrmalm 3:25, Sundsvalls kommun

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

att anta detaljplanen under förutsättning av att exploateringsavtal godkänns av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Detaljplanen för Sporthallsbadet – nybyggnad av äventyrsbad syftar till att möjliggöra att Sporthallsbadet i Sundsvall kompletteras med ett äventyrsbad.

Överläggning

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 19 juni 2006 yrkar K Lennart Andersson (s) bifall till kommunstyrelsens förslag.

Därefter följer inlägg av Pär Hammarberg (fp) och K Lennart Andersson (s).

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2006-06-02, § 134
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2006-05-02
- Stadsbyggnadsnämndens skrivelse 2006-05-08
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2006-04-10
- Detaljplan för Sporthallsbadet – nybyggnad av äventyrsbad, Antagande

Ordförandens sign

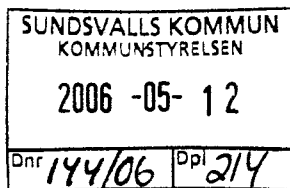
Justerandes sign

Justerandes sign

Sekreterares sign

Utdragsbestyrkande

Jenny-Lena Westin



Kommunfullmäktige

Detaljplan för Sporthallsbadet - nybyggnad av äventyrsbad, Norrmalm 3:25, Sundsvalls kommun

Kommunstyrelsekontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna av stadsbyggnadsnämnden upprättat exploateringsavtal med exploatören Sundsvall Arena AB

att bemyndiga stadsbyggnadsnämnden underteckna upprättat och av exploatören undertecknat, exploateringsavtal

att under förutsättning att exploateringsavtalet godkänts av kommunfullmäktige, anta detaljplan för Sporthallsbadet nybyggnad av äventyrsbad Norrmalm 3:25, Sundsvalls kommun.

Bakgrund

Detaljplanen för Sporthallsbadet – nybyggnad av äventyrsbad syftar till att möjliggöra att Sporthallsbadet i Sundsvall kompletteras med ett äventyrsbad.

Ärendets tidigare handläggning

Stadsbyggnadsnämnden har för planen genomfört samråd och utställning. Ett utlåtande över utställningen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret.

Kommunstyrelsekontorets överväganden

Under utställningen har ett yttrande om parkeringssituationen inkommit, i övriga inkomna yttranden finns inga synpunkter på planförslaget efter utställningsskedet. Kommunstyrelsekontoret föreslår att delar av de inkomna synpunkterna får fortsatt beaktas i kommande bygglovhantering. Det gäller hur cykelparkeringar skall anordnas då dessa inte finns

2006-04-10

redovisade i illustrationen samt hur i planförslaget illustrerad bussangöring skall fungera.

Alla kostnader för bussangöring, flyttning av cykelbana och tillhörande fastighetsreglering belastar badhusprojektet och avses regleras i exploateringsavtal mellan Sundsvall Arena AB och Sundsvalls kommun.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kommunstyrelsekontoret kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna av stadsbyggnadsnämnden upprättat exploateringsavtal med exploatören Sundsvall Arena AB

att bemyndiga stadsbyggnadsnämnden underteckna upprättat och av exploatören undertecknat, exploateringsavtal

att under förutsättning att exploateringsavtalet godkänts av kommunfullmäktige, anta detaljplan för Sporthallsbadet nybyggnad av äventyrsbad Norrmalm 3:25, Sundsvalls kommun.



Peter Gavelin
Kommundirektör



Helén Lundahl
Bitr. utvecklingschef




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

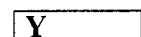
Allmänna platser

HUVUDGATA Trafik mellan områden

P Parkering

PARK Park

Kvartersmark

 Idrott

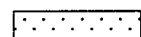
Vattenområde

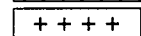
 Öppet vattenområde

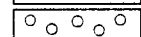
UTNYTTJANDEGRAD

e 0,0 Högsta bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas, mindre byggnader för service inom området får uppföras

 Marken får endast bebyggas med till sporthallsbyggnadens tillhörande bågar

 Marken får byggas med vattenrutschkanor

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

x₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik /bro över Selångersån


x₂ Marken skall vara tillgänglig för in- och utfart till sporthallsanläggningens parkering

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation


parkering Parkering skall finnas

Utfart, stängsel

 Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

 Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för
SPORTHALLSBADET
Nybyggnad av äventyrsbad
Normalm 3:25, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser, genomförande-
beskrivning samt illustrationsmaterial, som visar det föreslagna badet.

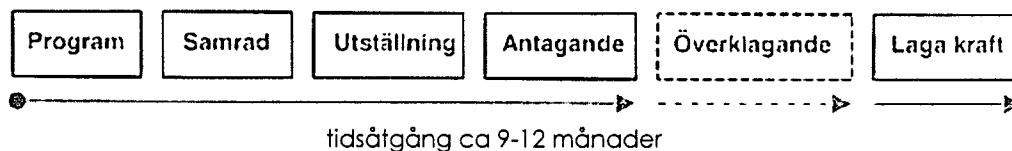
En geoteknisk utredning tillförs planen i samband med utställningen.

Den planerade tillbyggnaden av Sporthallsanläggningen benämns ibland
äventyrsbad, ibland upplevelsebad.

I denna beskrivning används beteckningen *äventyrsbad*.

PLANPROCESSEN

här är vi nu



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte överklagats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra att Sporthallsbadet i Sundsvall kompletteras med
ett äventyrsbad, dvs. ett bad med närmaste motsvarigheter i t.ex. Paradisbadet i
Örnsköldsvik eller Parkbadet i Sandviken.

Ett äventyrsbad kan anses höra till det utbud som Sundsvall skall kunna erbjuda.

Lokalisering

Lokaliseringen till Sporthallsbadet styrs dels av att ett äventyrsbad kan vara ett
lämpligt komplement till den existerande anläggningen, dels av att
Sporthallsbadet är i behov av reparation, vilket ger en grund för en samordnad



byggprocess. Dessutom har Sporthallen och badet ett nära samband med Mittuniversitetets campusområde, som motiverar att anläggningen vidmakthålls. Sett ur andra synpunkter kunde en annan lokalisering vara att föredra. Som ett tänkbart alternativ har t.ex. framförts att en ny anläggning byggs i södra delen av Inre Hamnen, ett läge som i högre grad skulle synliggöra äventyrsbadet som besöksmål.

Lokaliseringen till Sporthallsbadet innebär en utökning av nuvarande användning inom den befintliga tomten. Badets besöksiffror förväntas öka från 150 000 pers/år till 350 000 pers/år.

Skälet till att detaljplanen ändras är dels att byggrätten behöver utökas för att inrymma äventyrsbadet, dels att det behöver tillskapas nya möjligheter för angöring och parkering.

Huvuddrag

Förslagets huvuddrag är att äventyrsbadet och en ny omklädningsbyggnad uppförs i vinkeln mot sydväst mellan Sporthallen och det befintliga badhuset.

Omklädningsbyggnaden betjänar hela anläggningen inklusive utomhusbadet. Utomhusbadets nuvarande entré- och omklädningsbyggnader rivs och lämnar plats väster om Sporthallen för en ny bilparkering och en angöringssträcka för bussar. Utomhusbadet i övrigt förändras inte.

Utbyggnaden sker i två etapper. På sikt får hela anläggningen en ny huvudentré från väster med ny foajé och servering i anslutning till ett entrétorg.

I en första etapp behålls nuvarande östra huvudentrén till sporthall och bad, medan utomhusbadet nås via en entré i västra delen av den nya omklädningsbyggnaden, som eventuellt även kan vara entré till äventyrsbadet.

I planen ingår även en remsa mark längs Selångersåns södra strand, som blir parkmark för att möjliggöra en sammanhängande gångväg söder om ån.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Sporthallsbadet ligger nära Selångersån, som är av riksintresse för naturvården, men den utökade verksamheten bedöms inte ha någon menlig inverkan på riksintresset. Planen bedöms inte heller medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Kommunens bedömning är att planen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan och att någon särskild miljöbedömning därför inte behöver göras. Samråd i frågan kommer att ske med Länsstyrelsen.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 700 m väster om Sundsvalls centrum.

Planområdets markareal är ca 5,7 ha, varav vattenareal ca 0,9 ha.



Markägoförhållanden

Sporthallsfastigheten ägs av det kommunala bolaget Gärdehov Fövaltnings AB. Två avsnitt av markremsan söder om ån ägs av bostadsrättsföreningar, Brf Brohuvudet respektive Brf Liljan nr 6. Övrig mark inom planområdet ägs av Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen 1989

I översiktsplanen för Sundsvalls centrum 1989 ingår Sporthallsområdet som "kvarter där nuvarande markanvändning är avsedd att i huvudsak bibehållas". Under "Rekommendationer för särskilda områden" noteras för Sporthallsområdet (och Folkets park) att "anläggningarna har utrymmen för utveckling av respektive verksamheter".

Campusutredningen

I Campusutredningen 1999 konstateras: "Inom och i anslutning till ett expanderande campusområde har idrott och motion en given plats" med syftning på bl.a. Sporthallsanläggningen.

Ny översiktsplan

Sundsvalls kommuns nya översiktsplan (Utställningsförslag 27/4 – 30/6 2005) tar inte upp något specifikt för Sporthallsområdet. Nuvarande markanvändning förutsätts bibehållas.

I kvarteren norr om Universitetsallén redovisas omvandlings- och förtätningsområden. Kompletteringsmöjligheter finns öster om Metropol och väster om Tonhallen för universitetets behov och för kunskapsföretag. Området norr om Emharts fabrik är lämpligt för bostäder, handel och service. En skisserad, möjlig framtida förbindelse mellan Västra Allén och Universitetsallén med ny bro över ån påverkar trafikföringen i området om den förverkligas.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 1377 från 1986. Denna plan upprättades i första hand för att reglera förhållanden som gällde Folkets Park och (dåvarande) Höskolan inklusive trafik- och parkeringssituationen. De ännu gällande delarna av denna plan omfattar sporthallstomten, en del av Universitetsallén och en del av Selångersåns strandområde. Inom planområdet är strandskyddet upphävt.

Detaljplaneuppdrag



Stadsbyggnadsnämnden uppdrog i december 2004 till stadsbyggnadskontoret att efter avtal med Gärdehov Förvaltnings AB påbörja ändring av detaljplanen för området. Ett avtal förelåg i maj 2005.

Program för planområdet

Till grund för detaljplaneändringen finns ett förslagsmaterial från Gärdehov, upprättat av Projektplanering Arkitekter AB augusti-september 2004 och reviderat juni 2005 (bl. a med avseende på etappindelning).

Kommunfullmäktige har beslutat att godkänna att Gärdehov bygger ut Sporthallsbadet i princip enligt förslaget, varför ytterligare programhandlingar och särskilt programskede i detaljplanen kan uteslutas. I beslutet är villkorat att en ny detaljplan för området kommer till stånd.

Miljökonsekvensbedömning – behov av plan-MKB

Enligt Stadsbyggnadskontorets bedömning behöver inte upprättas någon separat miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen. Planen befäster och möjliggör viss utökning av en etablerad verksamhet, och den omgivningspåverkan som följer av detta är marginell.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige godkände i beslut 2005-05-30 att badet byggs i huvudsaklig överensstämmelse med redovisat förslag. Beslutet avsåg ett genomförande av etapp 1 och en undersökning av möjligheterna att finansiera etapp 2 i direkt anslutning till etapp 1. (Etappindelning har beskrivits ovan i avsnittet Planens syfte och huvuddrag.)

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet upptas till största delen av sporthallstomten, vars obebyggda delar utgörs av gräsmark i form av en kulle i tomtens västra del och i övrigt svagt sluttande ner mot Selångersån.

Längs åns norra strand löper en 10-20 m bred remsa parkmark med gång- och cykelväg. Slutningen närmast ån består av buskvegetation, som gallras för utblickar över vattnet, men i övrigt bör bestå, då vegetationen bidrar till att stabilisera slänten.

Motsvarande markremsa söder om ån är delvis impediment, delvis delar av gamla strandtomter, som inte längre används aktivt. Vegetationen är gräs och buskmark med inslag av vuxna träd.

I norr ingår gatumarken (Universitetsallén) i planområdet. Marken öster om Sporthallen är huvudsakligen hårdgjord och omfattar torgytan framför entrén samt befintlig infart och parkering. Infarten ansluter till gång- och cykelvägarna över och längs ån.

Geotekniska förhållanden

Statens Geotekniska Institut, SGI, har på Stadsbyggnadskontorets uppdrag upprättat förslag till handlingsplan för att klarlägga stabilitetsförhållandena för Selångersån, delen Selångersfjärden – Normmalmsbron (maj 2005).

För avsnittet Åkroken – gångbron vid Sporthallen görs överslagsbedömningen ”Otillfredsställande stabilitet för delar av bebyggelsen mellan Storgatan och ån. Avser husen i höjd med Dalgatan”, dvs. söder om ån, mitt för det planerade äventyrsbadet. Stabiliteten är ej närmare utredd. En fördjupad undersökning bör ske i samband med att en gångväg anläggs längs åns södra sida.

Beträffande badets utbyggnad utförs en geoteknisk utredning som bifogas planen i samband med utställningen.

Tidigare verksamheter och eventuella markföroreningar

I planområdets östra del, där utomhusbadet ligger, har tidigare funnits industriverksamhet, AB Sundsvalls Träsliperi, som anlades 1905. Rörelsen övertogs 1914 av AB Svensk Papp, som lades ner sedan sliperibyggnaden brunnit sommaren 1923. Kvarvarande byggnader rustades upp och användes till bl.a. lager och ridhus. På 1960-talet revs resterna av Svensk Papps fabrik för att ge plats för Sporthallen, som byggdes 1962-63 och dess utomhusbad, som stod färdigt 1971.

I och med att träsliperiet lades ner så pass tidigt har det så långt det kunnat utrönas inte förekommit någon användning av kvicksilverhaltiga bekämpningsmedel mot mögel, och vid en första bedömning antogs marken därför inte innehålla några föroreningar, som kräver saneringsåtgärder.

En markundersökning har därefter utförts av WSP Samhällsbyggnad i Sundsvall på uppdrag av Gärdehov AB (Rapport: Äventyrsbadet och Utomhusbadet i Sundsvall, Miljögeoteknisk undersökning, 2005-11-15).

Undersökningen, som omfattar utomhusbadet och platsen för det blivande äventyrsbadet, visar på förhöjda halter av cancerogena PAH, polycykliska aromatiska kolväten, inom den planerade byggytan. De tros härröra från brandrester från branden 1923, som använts som utfyllnad, och har sedan lagrats in i jorden. De största halterna återfinns på 1-2 meters djup.

Massorna, som hanteras i byggprocessen, delas in i tre klasser efter deras uppskattade föroreningsinnehåll:

1. Rena massor med värden under KM (Känslig markanvändning).
2. Lätt förorenade massor med värden mellan KM och MKM (Mindre känslig markanvändning).
3. Starkt förorenade massor med analysvärden över MKM.



Saneringsarbetet kommer att omfatta bortgrävning och transport från platsen, vart beror på deras föroreningsinnehåll, klass 1 till godtyckligt projekt, klass 2 till mindre känslig mark och klass 3 till godkänd behandlingsanläggning. Området i övrigt, dvs. runt utomhusbadet, uppvisar endast små halter av PAH och anses på den grunden inte utgöra någon miljö- eller hälsorisk i nuvarande eller framtida markanvändning. Inga halter överstiger heller riktvärdena i de grundvattenprover som tagits.

Radon

Radonsäker grundläggning rekommenderas.

Risk för skred och höga vattenstånd

Det nya äventyrsbadet bör projekteras med tanke på närheten till Selångersån och risken för höga vattenstånd. Marknivån intill den befintliga byggnadens sydöstra hörn är endast +0,5 m, innebärande en påtaglig översvämningrisk i samband med höga flöden. De extremt höga sommarflödena 2000-2001 medförde vattenskador på byggnaden trots invallning med sandsäckar. I samband med nybyggnadsprojektet bör skyddet längs de utsatta delarna av den befintliga byggnaden förbättras genom att en permanent vall mot ån byggs längs gångvägen, som också bör höjas i sitt lägsta avsnitt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Sporthallsanläggningen är den enda bebyggelse som finns inom planområdet. Den består av Sporthallen, som byggdes på 1960-talet, och tillbyggnaden Sporthallsbadet från 1970-talet.

Till detta kommer utomhusbadet, vars entré- och omklädningsbyggnader omsluter en gård med solterrasser ner mot en 50-metersbassäng och två mindre bassänger. Utomhusbadet har i efterhand kompletterats med en vattenrutschbana.

Det nya äventyrsbadet placeras tillsammans med en ny omklädningsbyggnad i vinkeln mellan Sporthallen och det befintliga badhuset. Utomhusbadets entré- och omklädningsbyggnader rivs och lämnar plats för parkering och bussangöring.

Se vidare bifogade illustrationer!

En föreslagen etappindelning beskrivs ovan i avsnittet Planens syfte och huvuddrag.

Tillgänglighet

Både nya och ombyggda delar av anläggningen utformas enligt gällande regler och föreskrifter om tillgänglighet till publika lokaler.

För badlandskapet i äventyrsbadet, som delvis får en utformning som förutsätter full rörlighet, är det viktigt att aspekten ändå finns med, så att personer med rörelsehinder så långt det är möjligt kan vistas och röra sig i anläggningen.

Byggnadskultur och gestaltning

De befintliga byggnaderna är goda exempel på byggnader i sitt slag från 1960- och 70-talen, var och en med egen, tydlig karaktär. Arkitekt för Sporthallen var Gustav Lettström och för det tillbyggda badhuset Jack Hanson. Sporthallens östra gavel innehåller ett konstverk, en fasadmålning utförd av Pierre Olofsson. Läs om detta i Sundsvalls museums skrift "Två konstvandringar"!

Med äventyrsbadet tillförs anläggningen ytterligare en "årsring" med en byggnadsvolym i nästan samma storleksordning som de båda tidigare. Gestaltningen av den nya byggnaden styrs i hög grad av användningen. Ett kännetecknande särdrag för äventyrsbad, som byggts på senare tid, är vattenrutschbanor, som lämnar huskroppen högt uppe i ett trapphustorn, vindlar genom luften och leds in i byggnaden på en lägre nivå till en landningsbassäng. Dessa torn och rutschbanor blir lätt blickfång, och de blir mycket påtagliga inslag i stadsbilden, särskilt som rutschbanorna gärna färgsätts i klara kulörer. Utformning och färgsättning av en sådan enhet intill parkstråket längs Selångersån bör med hänsyn till miljöns kvaliteter ske med viss varsamhet.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrummsbyggande ställs. Anmälan för skyddsrummsbesked enligt PBL behöver ej göras.

Friytor

Äventyrsbadet medför att de fria ytorna kring utomhusbadet begränsas. Detta får accepteras mot bakgrund att de flesta badande ändå brukar uppehålla sig nära bassängerna, och att stora ytor för solbad återstår i tomtens västra del.

Vattenområden

Planområdet innefattar Selångersåns vattenområde längs en ca 300 m lång sträcka.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Sporthallsområdet trafikförsörjs från Universitetsallén, som är huvudgata och har god kapacitet. Biltrafikflödet påverkas endast marginellt av det nya badet. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området med genomgående cykelstråk längs Selångersåns norra sida, broar över ån vid Sporthallen och Åkroken och dubbla gång- och cykelbanor längs Universitetsallén.



En avsikt med detaljplanen är också att skapa möjlighet att anlägga gångväg längs åns södra sida på sträckan mellan Västra allén och Åkroken, där det idag saknas en genomgående gångförbindelse.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna trafikerar både Universitetsallén och Storgatan. Hållplatser finns dels intill Sporthallen, dels på ca 200 m avstånd vid Storgatan/Västra allén. För besökande bussar anordnas en särskild bussficka längs Universitetsallén, avskild från körbanan så att raden av alléträd inte bryts mer än för in- och utfart. Cykelbanan flyttas här in och förläggs innanför bussfickan.

Parkering, varumottagning, utfarter

En ny parkeringsplats för ca 80 bilar anordnas i tomtens västra del, där utomhusbadets nuvarande omklädningsbyggnader ligger. Den föreslås sammanlänkad med den befintliga, allmänna parkeringen väster därom, som rymmer ca 40 bilar. Utfarten från denna parkering föreslås att nyttjas för den samlade parkeringen.

Varumottagningen till badets café, som är av begränsad omfattning, föreslås ske via parkeringen.

Den befintliga parkeringen öster om Sporthallen rymmer ca 75 bilar. Till detta kommer ett 20-tal platser på torgytan vid den befintliga entrén, i första hand avsedda dels för rörelsehindrade, dels för personal.

Sammanlagt kommer alltså att finnas ca 200 platser för besökare i nära anslutning till Sporthallsanläggningen. En preliminär bedömning är att detta i huvudsak täcker behovet.

I samband med etappindelningen av badets tillbyggnad studeras olika entréalternativ. De ungefär lika stora parkeringarna öster och väster om anläggningen talar för det alternativ som redovisar en uppdelning i sporthallsentré och badentré, vilket ger entydighet vid val av p-plats.

Som resurs vid stort antal besökande finns på norra sidan Universitetsallén 150-200 p-platser som riktar sig mot Folkets park och Tonhallen och som till vardags i stor utsträckning nyttjas av Mittuniversitetet. Genom samutnyttjande kan kapaciteten användas maximalt.

Ytterligare en stor parkeringsplats finns ca 300 m österut. Den nyttjas dagtid av Emharts anställda men utgör annars en reserv för särskilda tillfällen.

Risker/Störningar

Höga flöden

Risk för översvämning i samband med höga flöden i Selångersån har behandlats ovan.



Trafik

De antagna besökssiffrorna medför en ökande mängd trafikrörelser kring badets parkeringar och utfarter, något som i viss mån kan påverka trafiken på Universitetsallén. Tillkommande risker/störningar får dock ses som marginella.

Äventyrsbadet

Äventyrsbadet medför en utökad hantering av vattenreningskemikalier. Den sker såsom i dag via en teknikentré i anslutning till badets östra utfart och bedöms inte utgöra någon särskild risk i förhållande till dagens situation

Badet medför i övrigt ingen påtaglig omgivningspåverkan, då det i första hand handlar om inomhusaktiviteter. Risker/störningar inomhus (halksäkerhet, ljudklimat m.m.) hanteras inom projektets ram.

Närmast berörda i omgivningen är de boende i kv. Brohuvudet på ca 100 m avstånd. De behöver knappast befara ljudstörningar men kommer att ha äventyrsbadet som ett dominerande inslag i utblicken över ån.

(Jämför "Byggnadskultur och gestaltning" ovan.)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillbyggnaden ansluts till det befintliga VA-nätet.

Dagvatten infiltreras i de stora, öppna gräsytorerna i den utsträckning det är möjligt. Tak och en del av de hårdgjorda ytorna avvattnas till befintliga brunnar och dagvattenledningar. Dagvattnet från de tillkommande trafik- och parkeringsytorna tas om hand och renas via oljeavskiljare. Detta utreds vidare i byggskedet och i samråd med miljökontoret.

Värme

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Med tanke på äventyrsbadets värmebehov bör undersökas om t.ex. solvärme kan vara ett fördelaktigt komplement.

Ei

Sundsvall Energi Elnät AB svarar för distributionsnätet.

Avfall

Avfall kommer bl. a från kiosk- och serveringsrörelsen. Avfallet källsorteras i lämplig utsträckning.

Administrativa frågor

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



Konsekvenser av planens genomförande

Ovan har konstaterats att planens miljökonsekvenser är marginella, och kommunens bedömning är att det inte föreligger behov av någon särskild miljöbedömning.

De bestående konsekvenserna av planens genomförande (och fullmäktiges investeringsbeslut) ligger på ett övergripande plan: Ett val att konsolidera Sporthallsbadet framför att bygga ett nytt bad i ett annat läge med de för- och nackdelar det skulle medföra.

REVIDERING

Planbeskrivningen har reviderats i följande avsnitt:

Ny översiktsplan	Texten har kompletterats.
Geotekniska förhållanden	Texten har ändrats beträffande geoteknisk utredning.
Tillgänglighet	Avsnittet har formulerats om.
Vatten och avlopp	Ett stycke om dagvatten har tillförts

Ändrade textavsnitt markeras med lodrät kantlinje.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Susanne Klockar

Birgitta Eriksson

Torbjörn Lindgren



Detaljplan för
SPORTHALLSBADET
Nybyggnad av äventyrsbad
Norrmalm 3:25, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2006.
Byggstart för äventyrsbadet kan planeras till sommaren 2006.
Blivande gångväg söder om ån är inte tidsmässigt kopplad till äventyrsbadet.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Gärdehov Förvaltnings AB

Fastighetsägaren Gärdehov ansvarar för alla åtgärder på tomtmark inklusive den del av tomtmarken som efter färdigställandet genom fastighetsreglering överförs till gatumark. I detta ingår ansvaret för att marksaneringen genomförs, se vidare nedan under Tekniska frågor.

Sundsvalls kommun

Kommunen svarar för allmän platsmark och åtgärder på denna. I kommunens ansvar ingår att bygga gångvägen söder om ån. Gångvägen genomförs oberoende av äventyrsbadet.

Ledningsrättsägare

Ledningsrättsägare svarar för sina ledningar inom området. Ev åtgärder sker i samråd med fastighetsägaren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs område av Norrmalm 3:25, utgörande gatumark i Universitetsallén, till gatumarksfastigheten Norrmalm 1:1, samt överförs område av Norrmalm 1:1, utgörande tillfart till parkering samt gångstråk, till parkeringsfastigheten Norrmalm 2:5. Servitut nybildas till förmån för Norrmalm 3:25 (badet) över Norrmalm 1:14 avseende tillfart till parkering/entré till utomhusbadet.

Vidare överförs två mindre områden av Brohuvudet 7 och 21 (söder om Selångersån) till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Västermalm 1:1.



Områdena är avsedda att nyttjas för framtida gångväg.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtals servitut enligt ledningshavarens önskemål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnader regleras i upprättat avtal mellan Gärdehov och Sundsvalls kommun.

Inlösen, ersättning

Alla kostnader för bussangöring, flyttning av cykelbana och tillhörande fastighetsreglering belastar badhusprojektet och regleras i avtal mellan Gärdehov och Sundsvalls kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Byggherren svarar för de tekniska utredningar som fordras för projektets genomförande.

Markföroreningar har utretts av WSP i Sundsvall och redovisas i en rapport Äventyrsbadet och Utomhusbadet i Sundsvall, Miljögeoteknisk undersökning, daterad 2005-11-15. Den utmynnar i förslag till saneringsåtgärder, som består i bortgrävning och transport från platsen av massor från en definierad byggyta, innehållande jord med förhöjda halter av PAH, som indelats i tre klasser efter föroreningsgrad.

Dokumentation och kontroll

Saneringsarbetet enligt ovanstående rapport föregås av saneringsanmälan till miljökontoret, bestående av en undersökningsdel (rapporten) och en arbetsplan för saneringsåtgärderna. Efter genomförd sanering upprättas en slutrapport, som lämnas till miljökontoret.

REVIDERING

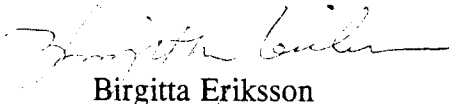
Genomförandebeskrivningen har ändrats och kompletterats beträffande ansvarsfrågor, dels för blivande gångväg söder om ån, dels för saneringen av förorenad mark.

Ändrade textavsnitt markeras med lodrät kantlinje.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Susanne Klockar


Birgitta Eriksson

Torbjörn Lindgren