



KS-2010-00291

§ 801 Detaljplan för Sidsjö f.d. sjukhusområde, Sidsjö 2:41 m.fl., samt upphävande av del av DP-228 (del av Södra Skogsparken, kv. Rosenstenen och del av Södermalm 1:2 m.fl.), Sidsjö, Sundsvalls kommun

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- att anta detaljplan för Sidsjö f.d. sjukhusområde, Sidsjö 2:41 m.fl.
- att upphäva föreslagen del av DP-228 (del av Södra Skogsparken, kv. Rosenstenen och del av Södermalm 1:2 m.fl.) enligt stadsbyggnadsnämndens förslag 2010-04-14.

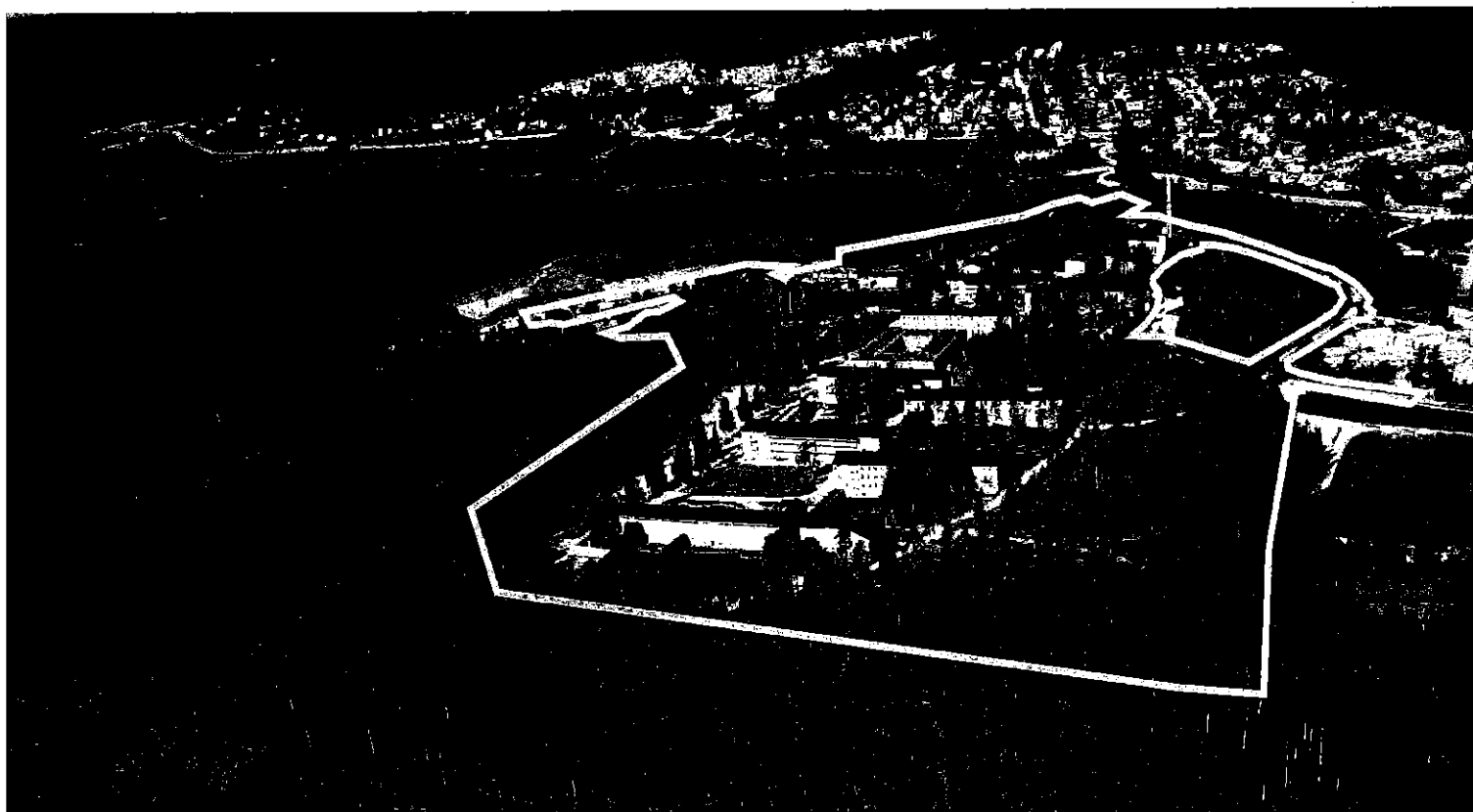
Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige anta ny detaljplan för Sidsjö före detta sjukhusområde samt upphäva delar av nu gällande detaljplan, DP-228. Den nya planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ändrad användning av befintlig bebyggelse med beaktande av bebyggelsens karaktär och sammanhang.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2010-05-31 § 987
- Koncernstabens skrivelse 2010-05-11
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2010-04-14 § 83
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2010-03-24
- Antagandehandling - Detaljplan för Sidsjö f.d. sjukhusområde Sidsjö 2:41 m.fl. samt upphävande av del av DP-228

Ordförandens sign	Justerandes/sign	Justerandes/sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

SIDSJÖ fd sjukhusområde

Sidsjö 2:41 m fl

samt upphävande av del av DP-228

(del av Södra Skogsparken, kv Rosenstenen och del av Södermalm 1:2 m fl)
Sidsjö, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2009-02-17

Reviderad 2009-09-01

Kontaktperson:

Torbjörn Lindgren, Stadsbyggnadskontoret, telefon 060-19 19 82

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Programsamråd t o m 12 februari 2007
- Samråd t o m 17 oktober 2008
- Utställning t o m 23 april 2009
- Antagen av Kommunfullmäktige 14 juni 2010
- Laga kraft 16 juni 2011

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

- Detaljplanegräns tillika användningsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Planupphävande
- Område där gällande plan skall upphävas (vägservat)

Allmänna platser

- Allmän lokalgata och gång- och cykelväg, allmän parkering
- Park och Naturmark

Kvartermark

- B. Bostäder
- BH. Bostäder, Handel
- BHKS. Bostäder, Handel, Kontor och Skolor

Centrum kan innefatta service, hotell, kultur, handel, skolor, kontor, hantverk, garage samt bostäder

Handel, Hantverk, Kultur

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

allmän parkering

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Undantag kan göras för transformatorstation, väderskydd mindre än 10 kvm, skärmtak och utrymningsrappor
- Marken får endast byggas med förråd och sophus, balkonger till bostadshus får na stöd på mark
- Marken får byggas under och över med körbart bjälklag (garage). Skärmtak, väderskydd och liknande får anordnas
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende tillfartsgata och skötselväg samt gång- och cykelväg inom kvartermark

- u. Marken skall vara tillgänglig för ledningsdragnin
- y. Marken skall vara tillgänglig för virkesupplag med in- och utfart
- x. Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- dike. Dike för avledning av dagvatten skall finnas
- natur. Naturmark
- Träd markerade med symbolen har karaktärskapande värden för området. Samråd skall ske med stadsbyggnadskontorets landskapsarkitekt innan eventuella åtgärder vidtas.
- r₁. Marken ska värdas enligt gestaltungsprogram under rubriken Barnskogen
- r₂. Marken ska värdas enligt gestaltungsprogram under rubriken Öppen parkmark
- Gårdsmark behandlas enligt gestaltungsprogram under rubriken Norra resp. Södra gårdarna. 1,0 parkeringsplats per hushåll/arbetsplats skall finnas
- Utfart, stängsel

Körbart utfart får inte anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ 1750. Byggnadsarea (markavtryck) i kvadratmeter för bostadsbebyggelse Gäller hela användningsområdet
- e₂ 700. Byggnadsarea i kvadratmeter för komplementbyggnader (förråd, sophus, väderskydd för torghandel) Gäller hela användningsområdet
- e₁ 500. Byggnadsarea (markavtryck) i kvadratmeter för bostadsbebyggelse
- e₂ 100. Byggnadsarea i kvadratmeter för komplementbyggnader (förråd, sophus, väderskydd för torghandel)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 3.0. Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnader (förråd, sophus, cykeltak)
- 6.0. Högsta byggnadshöjd i meter ska vara = befintlig
- 15.5. Högsta totalhöjd i meter
- 97.5. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- IV. Högsta antal våningar

Ny bebyggelse skall utformas enligt gestaltungsprogram för området

- f₁. Byggnad ska ej ersättas vid rivning
- P₁. Nya byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan
- Q₁. Värdefull miljö. Byggnader får ej rivas. Inga ändringar av byggnad får förvanska dess yttre form och fasad. Byggnaden får ej byggas till.
- Q₂. Värdefull miljö. Byggnader får ej rivas. Vid ombyggnad/fyllbyggnad ska husets ursprungskvaliteter tas tillvara. Tillägg utförs enligt gestaltungsprogram.
- S₁. Souterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsplan

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Villkor för bygglov är att aktuella miljöförordningar avhjälpas.

ILLUSTRATIONER

- lokalgata
- parkering
- illustration
- illustrationstext

Detailplan för

Antagandehandling

SIDSJÖ f d sjukhusområde

Sidsjö 2:41 m fl samt upphävande av del av DP-228 (del av SÖDRA SKOGSPARKEN, kv Rosenstenen och del av Södermaln 1:2 m fl) Sundsvalls kommun

2009-02-17 Rev. 2009-09-01

SUNDSVALLS KOMMUN

Susanne Klockar
Plancheför
Torbjörn Lindgren
Planarkitekt

Skala 1:1000



DP - 367

Instans	
Beslutsdatum	SBN
Godkännande	Antagande
	2010-06-14
	Laga kraft
	2011-06-16

Detaljplan för
SIDSJÖ f.d sjukhusområde
Sidsjö 2:41 m fl
Samt upphävande av del av DP-228
(del av SÖDRA SKOGSPARKEN, kv Rosenstenen och del av
Södermalm 1:2 m fl)
 Sidsjö, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

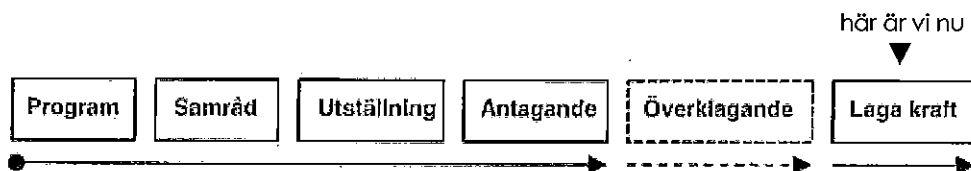
Till planen hör

- illustration
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- gestaltningsprogram
- samrådsredogörelse – del 1
- samrådsredogörelse – del 2
- utlåtande efter utställning
- bilagor:
 - PM Dagvatten 2009-02-16
 - Geoteknik rapport 2008-12-19
 - PM Föreningundersökning 2009-02-17
 - PM Kompletterande miljöteknisk markundersökning 2009-08-14
 - TrafikPM 2009-03-19
 - Inmätning av siktlinjer 2008-11-13
 - Sammanställning Skolgårdsytor 2009-07-03.
 - Solstudier 2009-09-01
 - Hållbarhetsros 2008-09-04

På stadsbyggnadskontoret finns också tillgängligt:

- detaljplaneförslag för BoKlok-hus vid Arthur Engbergs väg

PLANPROCESSEN



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 bostadsbebyggelse och möjliggöra ändrad användning av befintlig bebyggelse med beaktande av bebyggelsens karaktär och sammanhang.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Kommunen har gjort bedömningen att planen med bostadsbebyggelse som huvudsakligt användningsområde är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB, då den inte nämnvärt påverkar hushållningen av mark- och vattenområden.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar Sidsjö f.d. sjukhusområde (areal ca 20 hektar) och är beläget ca 2 km söder om Sundsvalls centrum. Området består av en del av fastigheten Sidsjö 2:41 och en del av fastigheten 2:1. Området begränsas av BoKlokområdets plangräns och DP-51 (läkarvillorna) samt DP-228 (Burma) i norr, Arthur Engbergs väg som ligger inom planområdet i väster, DP-308, Hospice, och naturreservatsgränsen i sydväst. I öster och sydost begränsas planområdet av naturmark och studentbostäderna vid Teaterstigen. Detaljplanen har under planarbetets gång samordnats med BoKlokområdets plan.

Markägoförhållanden

Marken som avses detaljplaneläggas ägs inom Sidsjö fd sjukhusområde av Sidsjöfastigheter AB. Mark som avses användas för parkering till den delen av området kommer också att ägas av Sidsjöfastigheter. Bostäderna norr om den nya tillfartsgatan avses säljas till en bostadsrättsförening. Mark som kommer användas för allmän väg kommer att ägas av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny kommuntäckande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i december 2005. Det aktuella planområdet ligger inom Sundsvalls tätort och benämns enligt markanvändningskartan som "Omvandlings- och förtättningsområde för huvudsakligen bostäder". Översiktsplanen säger att det f.d. sjukhusområdet "...kan bli en ny relativt högexploaterad stadsdel med bostäder och arbetsplatser. Ny bebyggelse kan tillkomma genom förtätning och genom ianspråktagande av ny mark inom området." I översiktsplanens områdesöversikt tillhör det kategori 1: som beskriver området som viktigt för Sundsvalls identitet. 2: "Bygg staden inåt - utnyttja lediga platser inom befintlig stadsbebyggelse och bygg i första hand där."

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området som avses bebyggas, vårdas och förädlas saknar i dagsläget detaljplan. För del av Sidsjö 2:41 upprättas en separat detaljplan för byggande av BoKlok-hus. Detaljplanerna DP-308, DP-51 och DP-228 gränsar till planområdet.

Ett vägreservat för genomfart mot Lv5/södra berget som ligger i områdets norra del avses utgå. Tidigare tankegång om Paviljongvägens fortsättning mot Lv5 avses utgå. Fortsatt tillgänglighet för trafik till Stalingrad och Hospice via Växthusstigen ingår i planen (servitutsbestämmelse). Tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik genom området ingår genom servitutsbestämmelse.

Bostadsförsörjningsprogram

Exploateringen inom planområdet kan sägas gå i linje med bostadsförsörjningsprogrammet och dess hänvisning till översiktsplanens rekommendationer för utveckling av Sundsvall. För planområdet föreslås en exploatering med blandade bebyggelse typer.

Program för planområdet

Detaljplanen behandlas med normalt förfarande bland annat på grund av att planförslaget är av stort allmänintresse.

Program till detaljplan för Sidsjön följdes av ett parallellt uppdrag. Det samlade resultatet av detta och programsamrådet ligger till grund för detaljplaneförslaget. Intentionerna i programmet är att utveckla det f.d. sjukhusområdet med omnejd till ett levande område med såväl bostäder, verksamheter och handel. Till visionen hör också att värna om och utveckla de kvalitéer som rekreations- och friluftsområdet kring Sidsjön har samt trygga de kulturhistoriska värdena i området som en del av Sundsvalls kulturhistoriska arv. Man har i programmet öppnat för möjligheten till rivning av delar som på grund av sitt dåliga skick belastar projektet, men också talat om kulturskydd på stora delar av bebyggelsen. Någon rivning av ursprungliga paviljonger är inte längre aktuell.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Kommunens bedömning är att den aktuella planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av denna detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

Kommunala beslut i övrigt

Del av Sidsjö 2:41 får ny detaljplan för byggande av BoKlok-hus enl. ovan.

Enligt stadsbyggnadsnämndens protokoll 2008-05-21 ska detaljplanen för Sidsjö inte innefatta något vägreservat för genomfart mot Lv5/södra berget.

Enligt stadsbyggnadsnämndens protokoll 2008-08-27 gäller det även vägreservatet i områdets norra kant, som upphävs.

I planförslaget ingår därför att planområdet utökas genom att en del av angränsande detaljplan, DP 228, införlivas i planområdet och övergår från vägreservat till naturmark. Resterande del av vägreservatet i DP 228 avses att upphävas genom ett separat beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Naturen i området består av stora sammanhängande ytor som visar stor variation i naturtyper och därmed stor artrikedom. Den biologiska mångfalden är särskilt stor i gränzonen mellan de olika mark- och vegetationstyperna.

Inom närområdet kan 15-talet delområden/typer identifieras och inom själva planområdet 6-7. Dessa utgörs huvudsakligen av den kulturpåverkade centrala park- och trädgårdsmarken kring själva sjukhusbebyggelsen, omgiven av sammanhängande barrblandskog i den östra delen, ängsytor och lövskogspartier i slutningen ned mot Sidsjön i söder och sydväst samt partier med hållmarkstallskog mot väst och nordväst.

Inom området finns såväl blockig terräng och hållmarkspartier som översilningsytor och örtrika ängsytor. Moränpartierna är huvudsakligen beväxna med tall- och barrblandskog medan sedimentjordarna mestadels är öppna och övergångszonerna lövskogsbevuxna.

Området kring Sidsjön och naturreservatet är mycket uppskattat som friluftsområde av Sundsvallsborna.

Markbeskaffenhet

Jordart och jorddjup inom de delar av området som kommer att byggas varierar. I låglänta delar är lera den dominerade jordarten, medan höjdpartier och åsryggar är moränklädda, bitvis med blockig terräng eller berg i dagen.

Markavvattning

Området rymmer inga våtmarker som riskerar att dräneras vid en utbyggnad varför tillstånd för markavvattning inte bedöms erforderligt.

Geotekniska förhållanden

Någon översiktlig geoteknisk markundersökning som klargör jordart, jordlagerföljd, markens bärighet, stabilitet och risk för sättningar, grundvattennivån samt markföroreningar, finns ej dokumenterad i kommunens arkiv. Området finns inlagt på SGU:s jordartskarta, där det framgår att översta jordlagret består i huvudsak av berg eller morän/sand ovanpå berg. Berg i dagen förekommer. Området har ej medtagits i Räddningsverkets översiktliga kartering av stabiliteten i raviner och slänter i morän och sedimentjord (SGI:s rapport 2002-12-20) Påträffas fyllnadsmassor i området skall dess innehåll och beskaffenhet klarläggas.

Förorenad mark

Jordprovtagning är utförd under december 2008. Analysresultaten visar ett mindre överskridande av generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) enl. Naturvårdsverket. Det gäller arsenikhalt (As) norr om panncentralen och kvicksilverhalt (Hg) i närheten av kapellet. Vid platsen för den rivna paviljongen överskrids gällande riktvärden för PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Dessa punkter ska undersökas vidare för att verifiera om halterna ligger under de riktvärden som gäller generellt för boendemiljöer. I övrigt underskrider halterna gällande riktvärden.

Enligt den historiska inventeringen som gjorts har markområdet ursprungligen tillhört Sidsjö by som år 1654 överläts till staden Sundsvall. Vid Sidsjöbäcken lades en vapensmedja. Enligt generalstabskartan fanns invid bäcken kvarnar och ett tegelbruk. De historiska kartorna visar att området utgjort utmark (skogsmark).

Sjukhuset invigdes 1943, dess värmesystem utgjordes de allra första åren av koleldning men övergick sedan till olja. Enligt studerade flygfotografier från 1940-talet syns upplag av säckar alldeles invid panncentralen och i slutningen mot skogsmarken i nordost. Innehållet i säckarna är inte känt men skulle kunna utgöras av kol eller annat material för uppvärmning. Flygfotografierna har i övrigt inte kunnat identifiera några källor till markföroreningar inom det aktuella området. Luftföroreningar kan ha orsakat förhöjda halter av PAH i det övre marklagret. Med underlag av materialet i den historiska inventeringen bedöms det inom området i övrigt inte finnas någon risk för föroreningar.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts dat. 2009-08-14, se bilaga. Dess slutsatser och rekommendationer är att detaljplaneområdet kan användas utan restriktioner med undantag av området för planerat hus N, där höga PAH-halter påträffats. Det antas bero på att PAH-förorenade massor använts för återfyllning efter den tidigare rivna byggnaden. Området behöver saneras innan nybyggnad kan ske på platsen. Om sanering inte kan genomföras inom 1-2 år rekommenderas temporära åtgärder, förslagsvis gräsmatta, som minskar exponeringen för PAH.

Radon

Markradonmätning är utförd i området i samband med föroreningsundersökningen. Inga förhöjda halter av markradon kunde påvisas. Marken klassas som lågradonmark eller normal radonmark.

Radonsäkert byggande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Uppföljning av radonsäkert byggande sker i samband med handläggningen av bygglov och bygganmälan. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Kulturhistorisk bakgrund

Sidsjö f.d. sjukhusområde har en mycket tydlig form och en stark förankring i landskapet. Arkitekt var Hakon Ahlberg och det stod färdigt 1943. Kompletteringar har gjorts under sjukhus tiden och efter sjukhusets stängning har ombyggnader utförts för nya användare. Den starka ursprungsstrukturen med den centrala

kulvertgången och de tvärställda paviljongerna uppträdda finns till stora delar bevarad och utgör ett bebyggelsesammanhang som besitter höga arkitektoniska och stadsbyggnadsmässiga kvaliteter.

Enligt inventering utförd av Sundsvalls museum 1993 betraktas det f.d. sjukhusområdet som ett värdefullt område ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Natur och Parkmiljö

Bakgrund

I Sidsjön möts naturen och staden. Detta var också ett överordnat motiv i Hakon Ahlbergs modernistiska planläggning av området vid sjukhusområdets tillblivelse på 1940-talet; närheten till staden och centralasarettet och det förträffliga läget i naturen. Bebyggelsen i park- och naturlandskapet skulle utgöra en helhet där delarna var i god balans med varandra.

Därför planerades och utformades inte bara bebyggelsen utan även den yttre miljön noga. Stommen i anläggningen utgjordes av ett naturlandskap med tallbevuxna åsryggar och öppna låglänta stråk, allt i tydlig relation till Sidsjöns vattenrum. I detta infogades ny bebyggelse, park- och trädgårdsrum som tillsammans skapade en för den moderna sjukvården icke-monumental och human skala. Norr om transportgången inordnades anläggningen i naturmarken och mot söder öppnade den sig mot det långsträckta parkrummet ned mot Sidsjön. Inom området anlades idrottsanläggningar och odlingsytor, i slutningen ned mot sjön, söder om Paviljongvägen, en friluftsteater, etc.

Nuläge

I efterhand tillkommande bebyggelse har i några enskilda punkter rubbat den ursprungliga balansen, men fortfarande framstår den ursprungliga planstrukturen med tydlighet. Efter nedläggningen på 1990-talet har bebyggelse och gårdar tagits i anspråk för annan verksamhet och i väntan på en omvandling av området har övriga park- och trädgårdsytor på sina ställen börjat förfalla och växa igen, bl a har friluftsteatern mer eller mindre försvunnit.

Under senare år har gallringsarbeten utförts på hällmarkstallskogen och barrblandskogen inom och i anslutning till sjukhusområdet. Bitvis har denna gallring förstärkts av stormfällningar. På åsutlöparen mot söder, i området mot Sidsjövallen och norr och söder om gamla panncentralen har "tallskogskaraktären" i det närmaste ersatts med en "hyggeskaraktär" (med frötallar). Däremot har lövskogspartierna i slutningarna inte gallrats och solitära träd på gårdar har inte rörts.

Mål

I omvandlingen av Sidsjöområdet är målsättningen (bl. a. som ett resultat av de parallella arkitektuppdragen inför planläggningen) att på ett nyanserat sätt tillvarata

och utveckla området med utgångspunkt från Ahlbergs idéer och i överensstämmelse med sjukhusanläggningens ursprungliga (och befintliga) karaktär och disposition. Det innebär att naturmarken även fortsatt är tydligt närvarande och att bebyggelse, park- och trädgårdsrummen har en enkel och tydlig disposition i mötet med naturmarken i norr och i relationen med de öppna park- och landskapsrummen mot söder.

Naturmarken ska (som stadsbyggnadselement) dessutom utgöra en visuell gräns och buffertyta mot angränsande bostadsbebyggelse i norr och väster och mot friluftsområdet kring Sidsjön i söder. Träd- och buskskiktet ska därför bevaras och där så behövs kompletteras.

De större park- och landskapsrummen mot söder ska hållas öppna så att riktningarna i landskapet blir tydliga och ursprungliga siktlinjer kan upprätthållas eller återupprättas.

Den igenvuxna friluftsteatern med gräsgradänger restaureras och vattnet intill denna frigörs och inordnas i helheten.

Utvecklingen av park- och naturmarken bör ske enligt landskapsvårdande metoder (inte skogsbruksmetoder), efter särskilda vård- och skötselplaner som bör upprättas i samråd med kommunen.

Utemiljön vid bostäder, skolor etc. ska utformas för att svara mot efterfrågad funktion. Det medför att en variation ska kunna tillåtas i innehåll och disposition. Dock bör principen mot norr vara att naturmarken ingår som en tydlig del i utemiljön och mot söder att gårdarna har en rumslik och visuell koppling till de öppna landskapsrummen.

Intrycket ska vara "hus i park" eller "hus i natur". För att detta ska kunna uppnås måste landskapet nå fram till fasaderna. Mer anlagda zoner bör endast i undantagsfall förekomma intill byggnaderna.

Bebyggelseområden

Bebyggelsestruktur

Strukturen med paviljongerna och komplementbyggnaderna i anslutning till kulverten är viktig att bevara kulturhistoriskt.

I planillustrationen föreslagen ny bebyggelse inom f.d. sjukhusområdet ansluter till den befintliga strukturen med alla byggnader uppträdda som pärlor på den sammanbindande förbindelsegången. De nya byggnaderna får i plan en liten utbredning för att gårdsrummet ska vara användbart, men tillåts något högre än paviljongerna. En av byggnaderna ges möjlighet att höja sig över omgivande hus och på avstånd berättas att Sidsjöområdet fått en ny inriktning. Skorstenen föreslås i gengäld rivs. Ett centralt parti där förbindelsegången är riven ska vara fortsatt öppet för att ge möjlighet till en allmän kommunikation för gång- och cykeltrafik i nord-

sydlig riktning. Rivna delar av förbindelsegången kan även komma att återskapas i form av tak eller annan markbeläggning.

Bostäder

Inom f.d. sjukhusstrukturen konverteras en del hus till bostäder. Några av de nya husen mellan paviljongerna kan också bli bostäder. Ett högre hus avses ersätta skorstenen som rivs. Det kan rymma bostäder, studentbostäder eller hotell.

Föreslagen ny bebyggelse utefter den norra vägen ges form av 6 st flerbostadshus. En mindre byggrätt för ca 10-12 radhus i 2-3 våningar föreslås utefter Paviljongvägens västra del.

Totalt kan antalet nytillkomna lägenheter inom området bli ca 240 lägenheter och 10 radhus.

Arbetsplatser och annan verksamhet

Idag finns en mängd olika verksamheter inom planområdet, bland annat skola, dagis, fritids, flyktingförläggning, båtbyggeri, hotell, restaurang, café och vårdhem. Lokaler inom området nyttjas även av dans- och idrottsföreningar.

I planförslaget föreslagna användningar ska ge möjlighet till fortsatt utveckling av området. Alla verksamheter som inte uppfattas störande och som kan inordnas i bebyggelsestrukturen ska kunna välkomnas. Området kring f.d. panncentralen, samlingslokalerna och nuvarande hotellet föreslås få störst möjligheter till varierat innehåll, förslag finns på restaurang, utbildningslokaler, hotell etc. De östra delarna får en lugnare karaktär med mer bostäder vid sidan av skolverksamheten. Den f.d. medicinkliniken kan inrymma flera olika verksamheter - även kontor.

Det södra området med funkislången och växthuset är under omvandling från vårdboende till något som kan bli en mer utåtriktad verksamhet i anslutning till friluftsområdet, t.ex. ett hälsohem eller friskvårdscenter. Möjlighet ges också till kompletteringsbebyggelse för en sådan verksamhet. Den kan också komma att användas till bostäder, speciellt seniorbostäder, i någon form.

Service

En livsmedelsbutik, ICA Sidsjö, finns vid korsningen Sidsjövägen-Glimmervägen, ca 500 meter – 1 kilometer från planområdet. Skolor som förskola, grundskola samt högstadieskola finns inom planområdets närområde. Närmaste vårdcentral finns i centrum, ca 2,5 kilometer, samt i Nacksta, ca 2,5 kilometer från planområdet. Inget hindrar att en mindre livsmedelsbutik eller annan handel etablerar sig inom området.

Byggnadskultur och gestaltning

De hus som bevarats ska vårdas och vid ombyggnad hanteras med varsamhet. Nya verksamheter kan dock inrymmas i de gamla paviljongerna. Nästan hela den befintliga bebyggelsen får ett kulturskydd. Kompletteringar ska ske på ett hänsynsfullt sätt och ansluta till sjukhuspaviljongernas färgskala och material.

Ny bebyggelse bör ges nya och egna uttryck i enlighet med gestaltungsprogram för området.

Husen utmed den tillkommande norra vägen utformas väl förankrade i naturen och med skogsmarkens karaktär bibehållen däremellan. De koncentreras parvis så att paviljonggavlarna står fria mittemot. Ett respektavstånd hålls också till kapellet och husens höjd begränsas av siktlinjer från Ekorrstigen.

Lek och rekreation

Området ligger mycket attraktivt till ur lek och rekreationssynpunkt. Norr om området finns en fotbollsplan som används av flera bollklubbar samt en idag förfallen tennisplan som med mindre åtgärder kan rustas upp. Söder om området inom kort gångavstånd finns Sidsjöns naturreservat som beskrivs som Norrlands mest välbesökta friluftsområde. Runt sjön löper en promenadslina. Runtom i de omgivande skogarna finns en mängd gångstigar och flera närliggande elljusspår.

I f.d. sjukhusområdet finns ett flertal olika föreningar som utövar allt från konstnärliga aktiviteter till idrott. Inom området finns redan lekplatser på skolgårdarna och vid förskolorna. I samband med nybebyggelse ska tillses att skolgårdsytorna per barn bibehålls. Den stora grönytan söder om Paviljongvägen jämte skogspartierna ger rika tillfällen till fri lek. Småbarnslekplatser tillskapas vid nyttillkomna bostäder.

Tillgänglighet

All nybebyggelse skall svara mot kraven om tillgänglighet som ställs i BBR. Det gäller både yttre och inre miljö. För den befintliga miljön skall tillgängligheten alltid söka förbättras i samband med byggåtgärder. Speciellt gäller det där en ny användning kan ställa högre krav.

Naturmiljö

Naturmark i anslutning till ny eller förändrad bebyggelse ska i så stor utsträckning som möjligt skyddas och bevaras.

Nya schakt- eller fyllnadsslänter i naturmark täcks med tillvaratagna avbaningsmassor (från ytan som tas i anspråk) för en snabb och naturlig återetablering av markskiktet. Eventuella bergskärningar ställs i 5:1 och bergöverytan friläggs i tillräcklig omfattning för att undvika uttorkning av markvegetationskanter.

Värdefulla befintliga träd, trädgrupper eller dungar mäts in, skyddas och bevaras i största möjliga utsträckning.

Gränser mellan naturmark och nya grönytor med påförd rikare jord anpassas till naturmarkens topografi eller vegetation så att en naturlig övergång uppstår.

Vattenområden

Planområdet ligger till viss del inom område för strandskydd. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark som berörs. Länsstyrelsens beslut om upphävande har vunnit laga kraft 2009-05-27.

Gator och trafik

Vägreservat

Som framgått ovan kommer detaljplanen inte att innefatta något vägreservat för genomfart mot Lv5/Södra berget. Det gäller även det befintliga vägreservatet i områdets norra kant, som upphävs. Se Kommunala beslut i övrigt.

Tanken på en förbindelse mellan Sidsjövägen och Lv5/Södra bergets företagsby fördes fram efter att Lv5 lagts ner 1982 och befästes i form av ett vägreservat när Burmaområdet detaljplanerades 1991.

Reservatet har efterhand kommit att framstå som olämpligt att ta i anspråk med tanke på den helhet som Burmabebyggelsen, läkarvillorna och sjukhusområdet utgör tillsammans. Det skulle medföra genomfartstrafik med stor andel tunga fordon och åtföljande bullerstörningar, och det skulle kräva omfattande ingrepp i terrängen till allvarligt men för landskapsbilden.

Förbindelsen finns inte med i kommunens översiktsplan från 2005.

I planprogrammet föreslogs ett nytt vägreservat öster om planområdet i Paviljongvägens förlängning. I det fortsatta planarbetet har genomfartsfrågan diskuterats och vägts mot pågående och planerad markanvändning inom planområdet tills den avgjordes genom stadsbyggnadsnämndens beslut att detaljplanen inte skall innefatta något vägreservat för genomfart till Lv5/Södra berget.

Konsekvenserna är att all fordonstrafik till och från planområdet belastar Sidsjövägen och att korsningen Paviljongvägen/Sidsjövägen till följd av exploateringen föreslås byggas om. I gengäld tillförs inte Sidsjövägen någon genomfartstrafik via planområdet.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet föreslås angoras från den befintliga huvudinfarten vid vaktstugan. Arthur Engbergs väg föreslås ingå som lokalgata i stadens gatunät. Arthur Engbergs väg föreslås trafikregleras och förbjudas för genomfart. Genomfartsmöjlighet ska finnas för Räddningstjänsten. Vägen stängs i höjd med Ekorrstigen norrifrån och vid parkeringarna till idrottsplatsen söderifrån.

Den nya vägen norr om sjukhusområdet ges en karaktär av väg i park, den blir liksom Paviljongvägen och Växthusstigen lokalgata inom kvartersmark och kommer att utgöra gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna. Den norra vägen utgör även tillfart till BoKlok-området. Paviljongvägen bedöms trafikeras av max. 3000 fordon/dygn och området tillsammans som mest 5000 fordon/dygn.

Arthur Engbergs väg kompletteras med en ny gång- och cykelväg. Gång och cykelvägen har en förbindelse ner mot staden intill kapellet. Där har gång- och cykelvägen också en förbindelse tvärs genom området för att nå friluftsområden och naturreservatet söderut. Denna gång- och cykelväg behålls i bef. standard.

Gång- och cykeltrafiken in i området från Sidsjövägen föreslås på den norra sidan av gatan. Vid Sidsjöbron erfordras en komplettering av gång- och cykelvägen på norra sidan för att bilda ett sammanhängande system från Sidsjövägen. Mellan Arthur Engbergs väg och Optimus förskola föreslås också en ny sträckning av gång- och cykelvägen på den norra sidan av Paviljongvägen. Detta gör att gång- och cykelvägen kommer löpa runt hela den centrala delen av området på insidan av tillfartsgatorna. Genomgående cykeltrafik som berör området är ringa. Merparten har mål i området.

En sammanbindande skötselväg läggs öster om f.d. sjukhusområdet på en nivå mellan gångvägen och skogen ovanför.

Se vidare TrafikPM (bilaga).

Kollektivtrafik

Inom det fd sjukhusområdet finns ingen stadsbusslinje idag utan området försörjs i första hand av Matforstrafiken, linje 42, som passerar Sidsjön ca en gång i timmen. Från fd sjukhusområdet till busshållplatsen på Sidsjövägen varierar avståndet mellan 300-700 meter. Möjlighet finns till s.k. plus-trafik mellan Sidsjö och centrum, men den är efterfrågestyrd och främst till för de äldre i området. En ny stadsbusslinje kan också bli möjlig tack vare det nya bostadsområdet Mårtensro. Sidsjöområdet kan kollektivtrafikförsörjas genom att bussen gör en slinga längs Paviljongvägen fram och åter till en vändplan i dess östra ände vid Paviljongvägens förskola.

Parkeringar och utfarter

Parkeringar för boende löses inom planområdet. Enligt planillustrationens förslag omarbetas den befintliga grusparkeringen i parkområdet utefter Paviljongvägen. Idag nyttjas den av bland annat Montessoriskolan.

Parkeringar för den centrala verksamheten i områdets västra del föreslås i flera nivåer intill den gamla panncentralen där marken ska grävas ur. Det översta däckat parkering får där en karaktär av torg som tillåter att det också kan användas för t. ex. marknadsändamål.

Parkering för nytillkomna hus utefter den norra lokalgatan sker i form av mindre parkeringar mellan husen och delvis även på södra sidan av vägen. Parkeringsytorna delas upp i mindre enheter för att minimera trafikörelser inom dessa. Detta ger fler utfarter på Paviljongvägen och den norra lokalgatan, men då dessa är återvändsgator med endast lokal trafik bör detta inte utgöra problem.

Störningar

Risk för bullerstörningar som drabbar planområdet kan komma från "frittfall-simulatorn" vid LV5 området och från skjutbanan förlagd öster om området. Kommunen har inlett förhandlingar med I19 om flytt av simulatorn och kontraktet

kommer ej att förlängas. Även skjutbanan kommer att flyttas. Risk för buller från snökanoner vid Sidsjöbacken finns, bullermätningar har ännu inte gjorts. Buller från snökanoner bedöms inte vara ett hinder för utbyggnad av bostäder i området.

Teknisk försörjning/Värme

Värme / Vatten / Avlopp

Anslutningspunkter för fjärrvärme och för vatten finns norr om området. Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns vid den västra infarten. Områden för ledningsservitut mot Hospice och Teaterstigen har beaktats i planen. Inom området kommer den kulvert som ligger under förbindelsegången fortsatt att nyttjas för fördelning.

Elnät

Områden för ledningsservitut mot Hospice och Teaterstigen ligger utefter den gångväg som går i fastighetens västra kant. Därifrån försörjs även trädgårdsmästarebostaden. Hela området kring kulverten försörjs från väster om Arthur Engbergs väg.

Brandpost

Området skall förses med brandposter med erforderligt flöde. Brandposterna skall placeras i anslutning till skolan samt i områdets nordöstra del och utformas som väggbrandposter alternativt eluppvärmda markbrandposter. Samråd ska ske med räddningstjänsten.

Dagvatten

Planförslaget medför en ökad andel hårdgjorda ytor, vägar och trafikrörelser vilket ger en ökning av förorenat dagvatten, som ska renas innan det når recipient.

Mindre parkeringsplatser utförs grusade för infiltration direkt. Från den nya parkeringsanläggningen vid panncentralen renas dagvattnet med oljeavskiljare och leds därefter ut väster om Arthur Engbergs väg. Parkeringen utefter Paviljongvägen avvattnas mot ett dike utefter parkeringens sida mot den öppna parkytan. Diket avslutas med ett infiltrationsmagasin för fördröjning av dagvatten under mark öster om hus C innan vattnet dras ihop med dagvattenbäcken nedanför skogen.

Rent dagvatten från såväl tak och husdränering som från oförorenade markytor bedöms till del kunna tas omhand lokalt. Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt fördröjas. Takvatten avleds med utkastare mot gårdar och grönytor för infiltration i friktionsjord. Hustak och fasader ska utföras i material som är miljövänliga. Befintliga hus avvattnas med befintligt ledningsnät.

Se vidare PM Dagvatten (bilaga).

Avfall / Sopphantering

Sopphantering sker idag via de mindre sopbyggnader som står utefter Paviljongvägen.

Avståndet till den försörjande gatan är kort. Dessa kan stå kvar och även i fortsättningen kommer kompletteringsbyggnader av den typen att kunna finnas. Där det är möjligt ska soputrymmen förläggas inom t. ex. bostadshus.

I gestaltningsprogrammet ges riktlinjer för kompletteringsbebyggelse.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Villkor för bygglov är att aktuella markföreningar avhjälpes.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande medför att bostäder byggs inom en del av områdets naturmark. Andra delar av naturmarken runt området får höjd kvalitet – det gäller t.ex. det gröna stråket söder om Paviljongvägen som ges en tydligare och öppnare parkkaraktär. Fler boende i Sidsjöområdet kommer ge ökad trafik på Sidsjövägen, Paviljongvägen och Arthur Engbergs väg men med avsnörningen av Arthur Engbergs väg blir det bara trafik till området. Med den avstängningen kan även kvaliteten på området mellan Burma och de nya "husen i skogen" förhöjas. Trafiken bör också på det sättet hållas så låg som möjligt på Branta vägen. Trafik på Paviljongvägen mättes 1997 till 800 fordon/dygn men är idag sannolikt betydligt högre. Med den planerade exploateringen bedöms trafiken inom planområdet kunna öka till 5000 fordon/dygn.

Revideringar gjorda efter utställning:

Korrigeringar av typen stavfel är inte upptagna.

Planbeskrivningen har reviderats:

Avsnitten Förorenad mark, Vattenområden, Gator och Trafik samt Administrativa frågor har kompletterats.

Ändrade stycken markeras med lodrätt streck i vänstermarginal.

Genomförandebeskrivningen har reviderats:

Avsnitten Ansvarsfördelning och huvudmannaskap samt Tekniska utredningar har kompletterats.

Tidplanen har justerats.

Ändrade stycken markeras med lodrätt streck i vänstermarginal.

Plankarta och Planbestämmelser har reviderats:

Flyttad bestämmelsegräns norrut för radhus och infarten till dessa enligt synpunkt från Miljökontoret.

Förtydligande av illustration av väg till hotellets södra entré jämte gångvägen.

Ändring infart och parkering vid hus X5 enl. synpunkt från Miljökontoret.

Ändring typ av gräns och utformning av den allmänna parkeringen vid västra infarten enl. synpunkter från Länsstyrelsen.

Beteckning S 1 tilläggsformulering enl. synpunkt från Länsstyrelsen.

Beteckning V 1 borttagen enl. synpunkt från Länsstyrelsen.

Förtydligande av utnyttjandegrad enl. synpunkt från Länsstyrelsen.

Villkor för bygglov infört.

Illustrationskartan har uppdaterats i enlighet med ovanstående.

Gestaltningssprogrammet har ej ändrats i sak, men uppdaterats med bildmaterial.

Medverkande tjänstemän Sundsvalls kommun

Torbjörn Lindgren

Birgitta Eriksson

Medverkande konsulter

Anders Bergkrantz, Johan Kilander och Kri Bennström, Bergkrantz Arkitekter AB
Landskapsarkitekt Thomas Andersson, Andersson Jönsson Landskapsarkitekter AB
Trafikkonsult Per Löfvendahl

Stadsbyggnadskontoret



Susanne Klockar
Planchef



Torbjörn Lindgren
Planarkitekt

Detaljplan för
SIDSJÖ f d sjukhusområde,
Sidsjö 2:41 m fl
Samt upphävande av del av DP- 228
(del av SÖDRA SKOGSPARKEN, kv Rosenstenen och del av
Södermalm 1:2 m fl)
Sidsjö, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen förväntas vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2009.
Byggstart för ny bebyggelse planeras ske under 2010.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun (stadsbyggnadskontoret/lantmäterikontoret) ansvarar för detaljplanens upprättande och den fastighetsbildning som erfordras. Ersättning, se nedan.

Planhandlingar tas fram med hjälp av extern konsult (Bergkrantz Arkitekter AB).

Exploatören svarar för att alla gemensamma ytor inom kvartersmark – såsom gator, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar m.m – iordningställs enligt detaljplanen samt för drift och underhåll.

Samverkan med utgångspunkt från allmänna intressen i området – såsom skolor och kollektivtrafik – regleras i exploateringsavtal.

Beträffande det planerade hus N upprättas särskilt avtal om begränsad användning i relation till planbestämmelserna.

Utanför planområdet erfordras till följd av exploateringen åtgärder beträffande Paviljongvägen och dennas anslutning till Sidsjövägen. Det gäller dels bron över Sidsjöbäcken, där körbanan smalnas av till förmån för en sammanhängande gc-förbindelse på norra sidan, dels korsningen Paviljongvägen/Sidsjövägen, som byggs om till en cirkulationsplats..

Kommunen ansvarar för genomförandet, som sker så snart medel ställs till förfogande. Kostnadsfördelningen regleras i avtal mellan exploatören och Sundsvalls kommun.

Exploateringsbidrag till kommunen för åtgärder av allmänna platser är aktuellt.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Sidsjö 2:41 nybildas

- fastigheter för blivande radhus vid Paviljongvägen, jämte marksamfällighet för tillfart, parkering mm.
- fastighet/er för blivande flerbostadshus.
- om behov uppstår, ev ytterligare fastigheter för respektive verksamhet/befintliga resp nyttillkommande byggnader inom området.

Genom fastighetsreglering överförs mindre område av Sidsjö 2:41, utgörande gatumark i Paviljongvägen/Artur Engbergs väg till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Sidsjö 1:1

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Gemensamhetsanläggning/ar inrättas avseende drift och underhåll av

- tillfart, parkering mm på marksamfällighet för blivande radhusbebyggelse
- Paviljongvägen, Växthusstigen samt ny väg mellan BoKlok-området och centrumbebyggelse fram till blivande flerbostadsbebyggelse. (Paviljongvägen och Växthusstigen) nyttjas idag som utfart även för Sidsjö 1:12 (studentbostäder) och 2:42 (Hospice).
- gemensamma ytor, p-platser, dagvatten, sophantering mm för de fastigheter som ev. kan bildas för respektive verksamhet inom området

Genom fastighetsreglering nybildas servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik (betecknat x på plankartan) samt ändras (flyttas) alternativt upphävs befintliga servitut avseende rätt till allmän gång- och cykeltrafik så att de anpassas till x-områden enligt planförslaget. Servitut avseende utfart från Sidsjö 1:12 och 2:42 kan upphävas om gemensamhetsanläggning inrättas för Paviljongvägen och Växthusstigen.

Befintligt servitut avseende virkesupplag samt tillfart ändras genom fastighetsreglering så att det anpassas efter föreslagen vändplan vid Paviljongvägen.

Ledningsrätt mm

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtals-servitut enligt ledningshavarens önskemål. Inom planområdet gäller ledningsrätter avseende vatten- och avloppsledning (akt 2281K-2104 och 2281K-F-212) samt teleledning (akt 2281K-2096). Dessa ledningsrätter kan behöva ändras/upphävas så att de anpassas efter detaljplanen/faktiskt nyttjande

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder debiteras exploatören i enlighet med gällande taxa (tidersättning).

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören Sidsjöfastigheter AB bekostar samtliga utredningar som hör till planen, se nedan under Tekniska utredningar.

Ersättningsfrågor

Kostnadsfördelning för åtgärder, som följer av avsnittet Ansvarsfördelning och huvudmannaskap ovan, regleras i avtal mellan Sidsjöfastigheter och Sundsvalls kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utredningar utförs av Tyréns AB beträffande dagvatten, geoteknik, markföroreningar och trafik. Samråd kring omfattning och utförande sker med Sundsvalls kommun. Exploatören svarar för att de följdutredningar utförs, som erfordras inför byggskedet.

Beträffande markföroreningar har införts en planbestämmelse, som villkorar bygglov mot att aktuella markföroreningar avhjälpas.

Den kompletterande miljötekniska markundersökning som utförts visar att frågan avgränsas till området för blivande hus N, där PAH påträffats.

Om sanering inte kan utföras inom närmaste 1-2 åren svarar exploatören för att temporära åtgärder utförs, som minskar exponeringen för PAH, samt att åtgärderna i förväg anmäls till miljönämnden.

I samband med planens antagande upprättas vård- och skötselplaner för utvecklingen av park- och naturmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för planernas upprättande inom kvartersmark. Det sker samordnat och i samråd med Sundsvalls kommun, som svarar för vård och skötsel av skogsmarken i det hittillsvarande vägreservatet i planområdets norra del.

Gestaltningprogram

Till detaljplanen hör ett gestaltningprogram, som formulerar principer för utformning av både mark och byggnader. Principerna avses bli vägledande för bygglovgivning i området. Gestaltningprogrammet ger också utgångspunkter för vård- och skötselplaner enligt ovan.

REVIDERINGAR

Avsnitten Ansvarsfördelning och huvudmannaskap samt Tekniska utredningar har kompletterats.

Tidplanen har justerats.


Ändrade stycken markeras med lodrätt streck i vänstermarginal.

Efter revideringsdatum har ett tillägg gjorts i sista meningen i det kompletterade stycket under Tekniska utredningar, föranlett av synpunkter i länsstyrelsens yttrande 2009-09-04 över det reviderade planförslaget. Det markeras med lodrätt streck i båda marginalerna. Tillägget förändrar inte planens innehåll.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Torbjörn Lindgren
Planarkitekt