

Enhet/Avsändare

Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret

David Forslund

Datum

2022-03-03

Ärendenummer

SBN-2019-01275

Alternativa utformningar

I arbetet med detaljplanen har olika planförslag studerats. Uppfyllelse av detaljplanens syfte har varit en utgångspunkt i detta arbete:

Planen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus och centrumändamål i bottenvåning. Placering av byggnader stärker gaturummen och skapar förutsättningar för bostädernas gemensamma utemiljö. Byggnad mot Skölevägen utformas för att stärka stråket längs Skölevägen genom tydlighet, variation och social kontroll. Höjd på byggnad möjliggör ett effektivt markutnyttjande och förhåller sig samtidigt till närliggande bebyggelse. Planen syftar även till att möjliggöra en komplettering av bostäder i befintlig byggnad som idag är planlagd för handel.

Jämförelse med förslagen i detta PM görs mot aktuellt planförslag.

Förslag med lägre exploateringsgrad

Med endast en byggrätt mot Skölevägen minskar antalet möjliga bostäder. Samtidigt finns en större yta som kan användas till bostadskomplement och utemiljö. Eftersom parkeringsbehovet minskar med färre bostäder kan parkering placeras i direkt anslutning till bostäderna och därmed behöver inte annan yta tas i anspråk.

En byggnad som placeras längs Skölevägen bedöms stärka gaturummet. Utformningen bedöms också gå i linje med detaljplanens övriga syften.

Antalet bostäder vid maximalt utnyttjad byggrätt är dock för lågt. För att skapa ekonomiska förutsättningar för exploatering i Matfors behöver antalet bostäder vara högre. Samtidigt är det värt att notera att planförslaget också skapar möjlighet till denna utformning om bara delar av byggrätten utnyttjas.

PostadressSundsvalls kommun
851 85 Sundsvall**Telefon växel**

060-19 10 00

Webb/E-postwww.sundsvall.se

sundsvalls.kommun@sundsvall.se

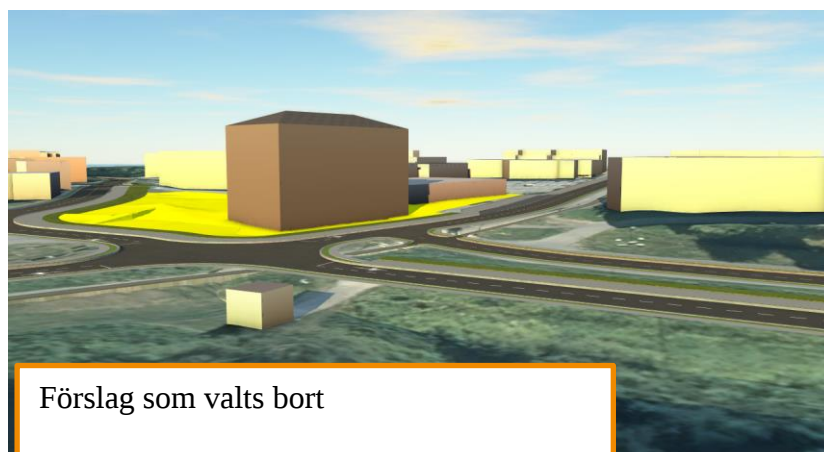
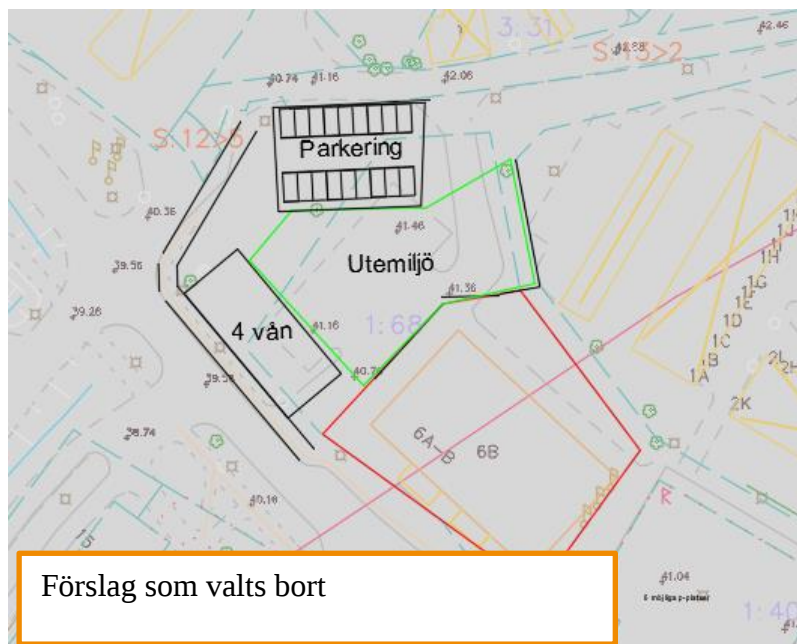
Plus-/Bankgiro

Pg 125880-5

Bg 5989-2810

Organisationsnr.

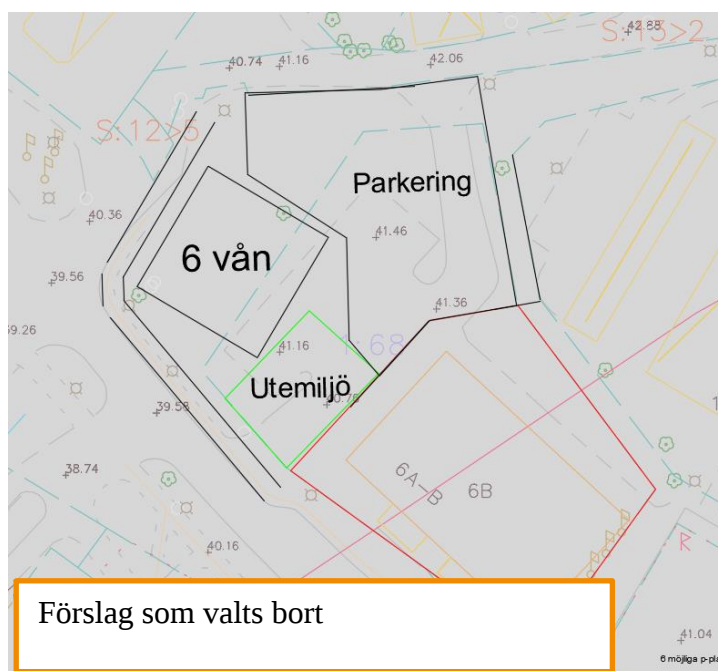
212000-2411



Förslag med punkthus

Ett punkthus på 6 våningar motsvarar ungefär samma byggrätt som detaljplanens samrådsförslag möjliggör. Eftersom en mindre yta tas i anspråk av byggnaden kan parkeringsbehovet då lösas i direkt anslutning till bostäderna. Samtidigt minskas då yta för utemiljö och byggnaden i sig kan inte heller placeras så att den skyddar utemiljön från Skölevägen. Ett punkthus på 8 våningar resulterar i att en annan yta behöver tas i anspråk för att lösa parkeringsbehovet.

Punkthus kan leda till mer otydliga gränser mellan offentliga och privata ytor. Byggnaden får inte heller lika tydliga positiva egenskaper för att stärka Skölevägens gaturum.





Punkthus i 6 eller 8 våningar är högre än befintlig bebyggelse i centrala Matfors. Höjden bedöms avvika alltför stort mot befintlig bebyggelse. Sammantaget väljs alternativet bort då samrådsförslaget uppfyller planens syfte bättre.

Lokaliseringsprövning parkering

Då parkeringsbehovet för bil inte kan lösas med markparkering i direkt anslutning till bostäderna vid maximal byggrätt har en lokaliseringsprövning genomförts för att utreda olika alternativ till boendeparkering.

Parkering under mark

Parkering under mark vid byggrätten innebär att markytan kan användas för bland annat utemiljö. Planförslaget möjliggör detta men samtidigt är det en kostsam åtgärd. För att detaljplanen ska vara genomförbar bör det också finnas förutsättningar för markparkering.

Åtgärder enligt mobilitetsnorm

Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm anger parkeringsbehov för cykel och bil vid nyproduktion. Mobilitetsnormen beskriver även åtgärder för att sänka parkeringstalet för bil vid nyproduktion av flerbostadshus. Åtgärderna främjar hållbart resande och det är därför positivt att sträva efter dessa åtgärder. I detaljplanen skapas förutsättningar för att uppfylla åtgärderna. Samtidigt kvarstår behov av parkeringsplatser som behöver lösas på annan plats vid maximalt utnyttjad byggrätt.

Parkeringsyta öster om Sköle 1:68

Befintlig parkeringsyta ägs av en samfällighet, där fastighetsägare till Sköle 1:68 utgör en av tre delägare. Ytan kan vara aktuell för att lösa bostädernas bilparkeringsbehov inom Sköle 1:68 om behovet inte löses på kvartersmarken. Därmed minskas antalet parkeringsplatser som behöver lösas på annan plats. Då ytan används och förvaltas av en samfällighet bedöms det inte vara aktuellt att lösa bostadsparkering för ny byggrätt inom ytan.



Yta i anslutning till etablerad parkering inom Sköle 19:6

Fastigheten ägs av Region Västernorrland. Regionen har meddelat att ytan inte är aktuell då regionen har behov av ytor för att långsiktigt kunna utveckla sin verksamhet.



Parkeringsyta vid servicehus

Befintlig parkeringsyta förvaltas av Drakfastigheter. Ytan används för bland annat anslutande servicehus och för badanläggning. Det bedöms inte finnas förutsättningar för att avsätta parkeringsplatser för bostäder.



Gatumarksparkering Nygatan

Drygt 10 parkeringsplatser kan möjliggöras längs Nygatan, inom den kommunägda fastigheten Sköle 19:4. Samtidigt finnas det förutsättningar för en framtida gång- och cykelväg längs Nygatan som förloras med anläggande av parkeringsplatser. Hela parkeringsbehovet för flerbostadshuset täcks inte heller här, utan förutsätter att en annan yta också tas i anspråk. Därför väljs alternativet bort.



Hårdgjord yta i anslutning till planområdet

Ytan väljs bort då Matfors busshållplats etablerats i markerat område

