

Planprogram för Sidsjöhöjden

Sidsjö 2:41 m.fl, Sidsjö, Sundsvalls kommun

Stadsbyggnadskontoret

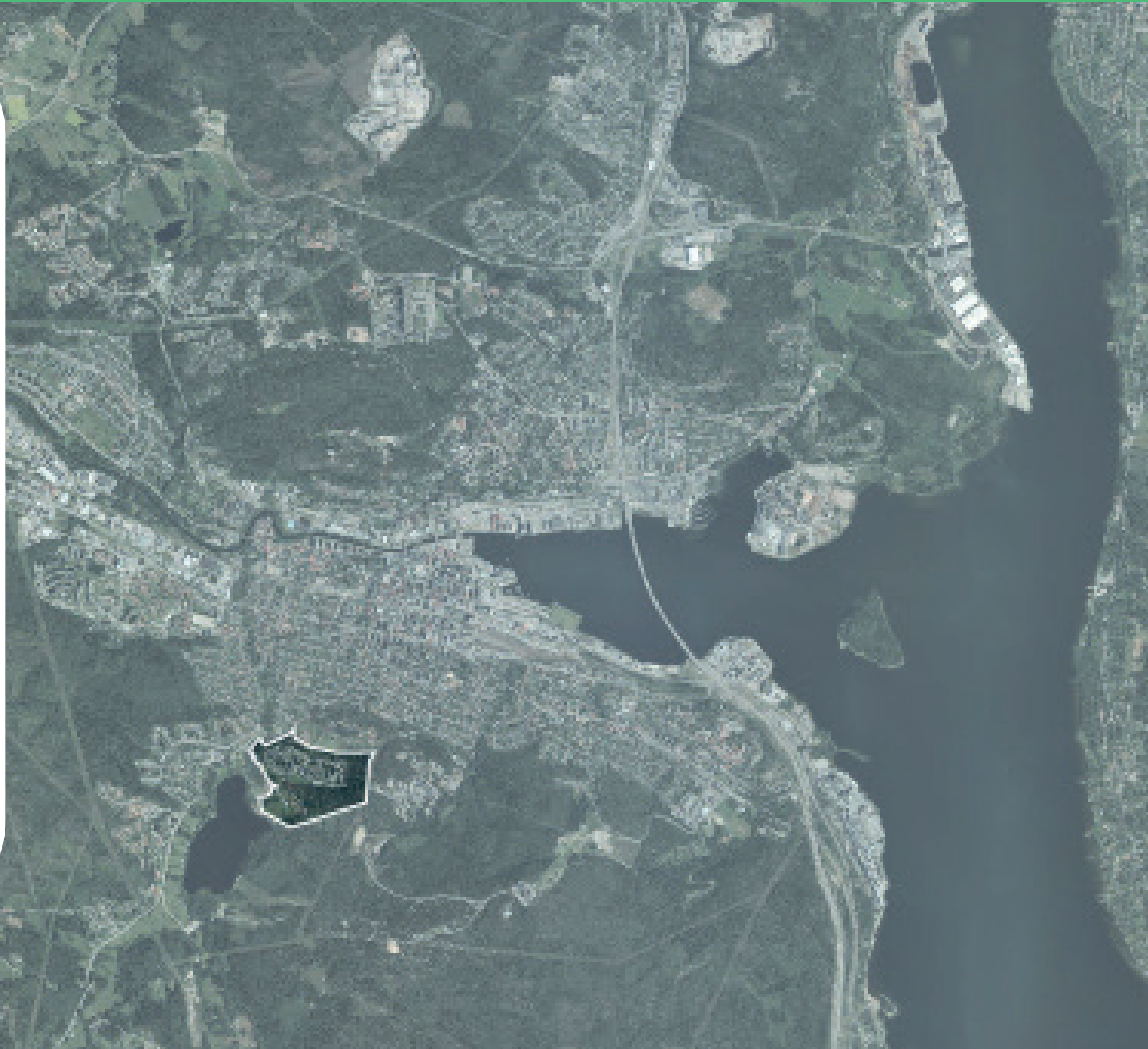
2026-06-01

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utveckla och stärka Sidsjöhöjden. Programmet föreslår förtätning av bostäder och service inom området. Syftet är också att möjliggöra för ett eventuellt kommunalt övertagande för hela eller delar av Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg, samt möjliggöra för en eventuell vägkoppling österut mot LV5 området. Planprogrammet värnar samhällsnyttig service, samtidigt som det identifierar utgångspunkter och förutsättningar inom Sidsjöhöjden. Detta för att kunna ta ett samlat grepp över stadsdelens framtida utveckling.

Områdets läge

Planområdet är beläget cirka 1,6 kilometer sydväst om Stora torget i centrala Sundsvall. Planområdet omges av bostadsbebyggelse i norr, LV5-området i öster, Sidsjö naturreservat och friluftsområde i söder, samt Sidsjön och Sidsjövägen i väster. Idag består planområdet av bostäder, hotell, kontor, vårdcentral, restaurang, förskolor, skolor, trygghetsboenden och mindre verksamheter m.m.



Inledning

Sammanfattning

Planprogrammet redovisar mål och utgångspunkter för utveckling av Sidsjöhöjden. Planprogrammet är inte juridiskt bindande men visar förslag på markanvändningar som kan utgöra vägledning och stöd i framtida detaljplanarbeten. Behovet av ett planprogram initierades ursprungligen utifrån en ansökan om planbesked från Sidsjö Fastigheter AB.

Syftet med planprogrammet är att utveckla och stärka Sidsjöhöjden. Programmet föreslår att förlägga bostäder och service på olika platser inom programområdet. Ambitionen är också att Sundsvalls kommun på sikt ska överta väghållaransvaret för hela eller delar av Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg, samt möjliggöra för en framtida vägkoppling österut som ansluter mot LV5 området. Omfattningen kommer behöva hanteras i en eller flera framtida detaljplaneprocesser. Utifrån inkomna synpunkter efter genomfört planprogram kan sedan stadsbyggnadsnämnden besluta om inriktning för fortsatt planläggning.

Beslut och ställningstaganden

Beslut om att upprätta ett planprogram för Sidsjöhöjden fattades av stadsbyggnadsnämnden 2020-08-26 (§ 151). Beslutet grundar sig i behovet av samordning och en övergripande helhetssyn av området.

Tidigare historik



Under åren 2006/2007 påbörjades ett detaljplanearbete för ”Sidsjö f d sjukhusområde” som under 2011 vann laga kraft. Under åren 2011 och 2013 inkom Sidsjö Fastigheter AB med förfrågningar som innehöll exploateringar belägna strax utanför den gällande detaljplanen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-04-23 att påbörja ett planprogram till en följd av detta. Det uppdraget har sedermera ersatts av det nya uppdraget från 2020-08-26.

Utvecklingen av Sidsjöhöjden har emellertid inte avstannat utan fortgått, där flera delar av detaljplanen från 2011 har genomförts med ny bebyggelse.

Vad är ett planprogram?



Innan en kommun påbörjar ett detaljplanearbete kan det finnas behov av att ta fram ett planprogram för att i ett tidigt skede utreda förutsättningar, ambitioner och visioner. Ett planprogram kan upprättas för ett större område, tex en stadsdel för att sedan utgöra underlag till framtida detaljplaner inom ett område.

Det kan vara en fördel att upprätta ett planprogram inför komplicerade planprocesser som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen. Ett planprogram är inte juridiskt bindande och det finns inte något krav på att ett planprogram ska tas fram, utan det är kommunen själv som avgör om behovet finns och är ett ställningstagande som inte kan överprövas.

Bakgrund



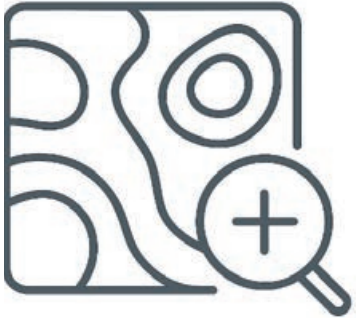
Sidsjö Fastigheter AB har intresse av att utveckla sin egen fastighet Sidsjö 2:41 samt delar av omkringliggande fastigheter såsom exempelvis Sidsjö 2:1, Sidsjö 2:35, Södermalm 1:65, Södermalm 2:1 m.fl.som huvudsakligen ägs av kommunen. En ansökan om planbesked inkom i början av 2020 för att pröva möjligheten att planlägga för bland annat nya bostäder på flertalet platser, en ny centrumbyggnad samt ny multiarena/sporthall. En önskan finns också om att väghållaransvaret för Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg helt eller delvis ska övergå till kommunen.

Mitthem AB och K2A AB har under senare år förvärvat fastigheter inom Sidsjöhöjden, och tillhör tillsammans med Sidsjö fastigheter AB de större fastighetsägarna i området. Detta innebär att det finns ett behov av en gemensam inriktning för områdets framtida utveckling. Med anledning av att planbeskedet kan medföra större förändringar av området, så föreslås planprocessen föregås av ett planprogram. Planprogrammet kan sedan utgöra ett vägledande material till framtida detaljplanprocesser.



Ortofotot visar programområdets ungefärliga avgränsning.

Förutsättningar

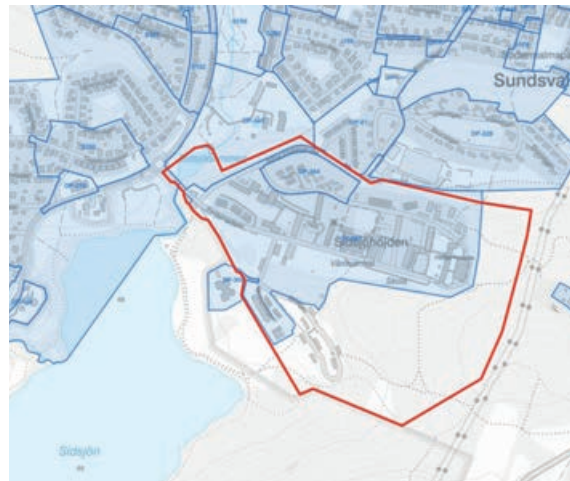


Gällande detaljplaner

Programområdet omfattas av följande detaljplaner:

- DP-367: Detaljplan för Sidsjö f.d. sjukhusområde, Sidsjö 2:41 m.fl. Nordvästra delen av området är planlagt för centrum (C) och kan innefatta hotell, kultur, handel skolor, kontor, hantverk, garage samt bostäder. Den mittersta delen i norr är även planlagt för handel, hantverk och kultur (HR). Den nordöstra delen utgör park och naturmark. Övriga delar är planlagt för Bostäder (B), Bostäder och handel (BH) samt Bostäder, handel, kontor och skolor (BHKS).
- DP-340: Detaljplan för Sidsjö Vattenverk, del av Södermalm 1:1 m.fl. Området omfattar parkmark (PARK), Vattenverk med därtill tillhörande verksamhet (E1) samt öppet vattenområde (W).

- DP-308: Detaljplan för Mellannorrlands Hospice, del av Sidsjö 2:1 vid Sidsjön. Området är planlagt för Vård (hospice), Gruppboende (DB1).
- DP-344: Detaljplan för BoKlokhuis vid Arthur Engbergs väg, del av Sidsjö 2:41. Området är avsatt för Bostäder (B).
- Området i den sydöstra delen av programområdet kring Ekstigen/Teaterstigen omfattas inte av någon detaljplan.

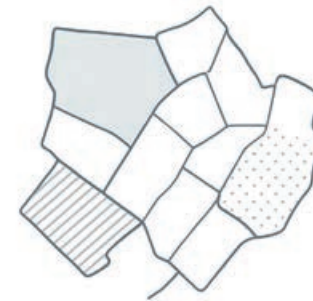


Kartbilden visar programområdet och gällande detaljplaner i ljusblå färg för Sidsjöhöjden med omnejd.



Kartbilden visar programområdet och en mosaik med gällande detaljplaner över Sidsjöområdet.

Markägoförhållanden



Stora delar av Sidsjöhöjden ägs idag av Sidsjö Fastigheter AB. Under senare år så har det också tillkommit nya fastighetsägare, såsom K2A AB och Mitthem AB som idag äger flera fastigheter inom Sidsjöhöjden. Sundsvalls kommun och Sundsvall Vatten AB äger också mark inom och i närhet till programområdet.

Strandskydd

Längs Sidsjön, Sidsjöbäcken och Sidsjödammen finns strandskydd ca 100 meter från strandkanten (förutom det det strandskydd som redan är upphävt i befintliga detaljplaner) Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Från den 1 juli 2025 har dock nya lättnader och regler införts i strandskyddslagstiftningen enligt proposition 2024/25:102, *Lättnader i strandskyddet – ett första steg*. 7kap MB 13 a § anger att: ”Strandskydd gäller inte vid insjöar vars vattenyta vid normalt medelvattenstånd uppgår till en hektar eller mindre.”

En översiktlig mätning av Sidsjödammen visar att den är något mindre än en halv hektar. Det kan därför vara möjligt att i en framtida detaljplaneprocess, i dialog med Länsstyrelsen, pröva om strandskyddet fortfarande gäller för dammen.



Blått streck visar ungefärligen var strandskyddet sträcker sig längs Sidsjön, Sidsjöbäcken och Sidsjödammen. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för kvartersmark inom gällande detaljplaner.

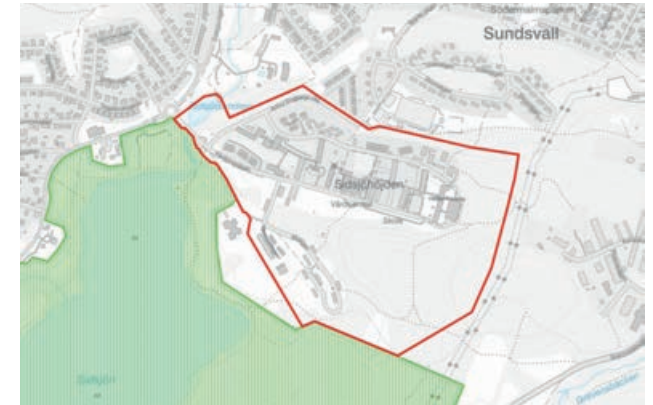
Rekreation och friluftsliv

Sidsjöområdet är välbesökt under såväl sommartid som vintertid. Runt Sidsjön i närhet till stranden finns ett motionsspår samt ett skidspår. Det ingår i ett sammanhängande elljusspår om 22 km. Spåren och den omgivande skogsmarken är populära och utgör de viktigaste delarna i det som utgör Sidsjöns rekreations och friluftsområde.

Beläget norr om programområdet ligger Sidsjövallen, som är hemmaplan för en av Sundsvalls större fotbollsklubbar Sidsjö-Böle IF. Sidsjövallen används ibland av vissa skolor för utomhusidrott.

Riksintresse och naturreservat

Planprogrammet angränsar i sydväst till ett naturreservat som huvudsakligen sammanfaller med riksintresset för friluftsliv, förutom i programområdets sydöstra del där planprogrammet i mindre omfattning överlappar riksintresset för friluftsliv som på platsen är något större än naturreservatet.



Den skrafferade gröna ytan i kartbilden visar den del av Sidsjöns naturreservat som angränsar till programområdet.



Den gröna ytan i kartbilden visar riksintresset för friluftsliv som angränsar till programområdet, med undantag för en mindre del av den sydöstra delen av programområdet som överlappar riksintresset.

Grönytestrategi

Sundsvalls kommun har sedan 2020 en grönytestrategi som pekar ut tre olika områden inom planprogrammet. Åsryggen som avskiljer sjukhusområdet och de gamla arbetarbostäderna i söder, pekas ut som ett landskapselement med kulturhistoriskt höga värden. Området i sydväst kring hospice och de gamla arbetarbostäderna är utpekade som rester från kulturlandskapet.

Sidsjödammen i norr pekas i grönytestrategin ut som ett landskapselement med ett kulturhistoriskt mycket högt värde. Stråket längs Hakon Ahlbergs väg är i strategin angivet som ett stråk med kulturhistoriskt högt värde.



Kartbilden visar programområdet och utpekade områden i kommunens grönytestrategi.



Översiktsplan

Gällande översiktsplan - ÖP2040

Den 27 december 2022 vann Sundsvalls kommuns nya översiktsplan laga kraft (ÖP2040). ÖP2040 pekar till stora delar ut området som omfattas av planprogrammet som *mångfunktionell bebyggelse, Utvecklad markanvändning (MBT-u) och MBT-ä11* områden. Programmet omfattar också markanvändning för *Teknisk anläggning (TAE), grönområde och park, park/grönstråk (GPP-u), Natur och friluftsliv (NFF) samt Natur och friluftsliv, utvecklad (NFF-u)*. Vidare angränsar programområdet till ett utpekat område för *Natur och friluftsliv, kärnområde (NFK-utvecklad), samt mångfunktionell bebyggelse, verksamhet (MBV)*.



Kartbilden visar programområdet (röd linje) inom den gällande översiktsplanen, ÖP2040.

I ÖP2040 beskrivs MBT-ä11 området Sidsjöhöjden såhär: *"I närliggande Sidsjöhöjden arbetar Sidsjö Fastigheter och andra fastighets-*

ägare med stadsutveckling. Utvecklingen avser bostäder, förskolor, skolor och seniorboenden blandat med småverksamheter.

I dagsläget är Sidsjöhöjden och LV5-området åtskilda av skogsmark där ett kraftledningsstråk går. Skogsmarken utgör ett viktigt grönt samband i nord-sydlig riktning och den används för närrecreation av boende och skolbarn samt som spridningskorridor för växter och djur.

Ett scenario är att LV5 och Sidsjöhöjden utvecklas till en gemensam stadsdel. Då kan det finnas behov av en vägkoppling i öst-västlig riktning. Om denna vägkoppling ska placeras i norra eller södra delen av området behöver utredas. Vägkopplingen bör förses med byggnader så att gatan upplevs trygg samtidigt som det är viktigt att det fortsatt finns en grön korridor som är framkomlig för djur och friluftsliv i nordsydlig riktning. En väg mellan stadsdelarna påverkar trafiken även i andra stadsdelar och behöver därför utredas mer.

Ett annat scenario är att stadsdelarna utvecklas var för sig och sammanlänkas bara med en bättre gång- och cykelväg."

Äldre översiktsplan - ÖP2021

När uppdraget detta planprogram gavs var *"Översiktsplan Sundsvall 2021"* gällande. Enligt ÖP2021 är programområdet ett utpekat utvecklingsområde för nya bostadsområden och omvandlingsområden.

Även ÖP2021 anger att *"En förbindelselänk bör byggas i östvästlig riktning mot Södra Skogsparken, i Paviljongvägens förlängning."* och *"Det finns även behov av detaljplaneläggning av området eftersom flera av de befintliga vägarna i området inte är allmänna vägar"*

Nedanstående bild visar markanvändningar från ÖP2021, där orange skrafferade områden utgör *"Bebyggelseutveckling, komplettering bostäder/verksamheter mm"*, Mörkgrönt är *"Grönområden i tätort, kärnområde stadsnatur"*. Turkost skrafferat är naturreservat tillsammans med *kärnområde stadsnatur*. Ljusrosa skrafferat är *"stadsutveckling"*, Gult område är *"Grönområden i tätort, utveckling friluftsliv"*. Gråstreckad linje *"Skissad förbindelselänk"*. För områden utan färg så har inget ställningstagande i ÖP2021 gjorts.



Kartbilden visar programområdet (röd linje) inom den äldre översiktsplanen, ÖP2021.

Med anledning av att planprogrammet initierades med utgångspunkt i Översiktsplan Sundsvall 2021 (ÖP2021), så utgör den äldre översiktsplanen en del av planprogrammets bakgrund och historik. Den tidigare översiktsplanen kan därför fortsatt bidra till förståelsen av planuppdragets ursprung och tidigare avvägningar. Den gällande översiktsplanen (ÖP2040) ska dock primärt användas som tolkningsgrund för den fortsatta planeringen av stadsdelen.

Områdets historia

Historien om Sidsjöns sjukhus började i slutet av 1930-talet då behovet av ett sinnessjukhus blev aktuellt i Västernorrlands län. Anledningen till att Sidsjöns sjukhus hamnade i Sidsjön berodde på närheten till centrallasarettet och platsen läge nära naturen. Arkitekten Hakon Ahlberg anlätades att rita sjukhuset vars motto var ”att vara men inte synas”, vilket Ahlberg lyckades uppnå genom att placera bebyggelsen mellan de två skogsbeklädda åsryggarna.

Åsryggarnas syfte var också att dela av sjukhusområdet i tre visuellt avskilda områden. Efter att ha passerat bron över Sidsjöbäcken lät Ahlberg vägen förgrena sig i tre. Till vänster ledde vägen till bostadsområdet för gift personal, det tidigare s.k. Burma. Rakt fram gick vägen till sjukhuset och till höger fortsatte vägen till bland annat bostäderna för ogift personal, det tidigare s.k. Stalingrad. Detta för att skapa lugn och avskildhet

åt de boende i området. Sjukhusområdet stod klart 1943 och var utformat som ett nära självförsörjande samhälle med friliggande paviljonger uppförda i gult tegel i tre till fyra våningar. Paviljongerna sammanlänkades med en 450 meter lång kommunikationsgång uppförd i markplan som syftade till att optimera transporterna inom sjukhusområdet. I mitten av denna längdaxel byggdes på 1960-talet en medicinklinik i brunrött tegel som kallades Pentagon. Där ligger vårdcentralen idag. Utemiljön i området planerades noga. Parkanläggningen innehöll och innehåller även idag en varierande natur. Idrottsanläggningar ordnades och en friluftsteater anlades i slutningen mot sjön genom att man terrasserade och gräsbesådde marken. Det fanns även odlingar där patienterna arbetade. Sedan slutet av 1970-talet minskade verksamheten och merparten av vården flyttades gradvis till Sundsvalls sjukhus samt en ny rättspsykiatrisk klinik i Nacksta. Efter 50 års verksamhet avvecklades Sidsjöns sjukhus året 1993.

Med åren blev området nedgånget och delar har därför behövt rivas. Under senare år har större delen av området detaljpanelagts vilket dels möjliggjort en utvecklad användning och ny bebyggelse, dels tillfört skydd för delar av bebyggelsen. I området finns idag skolor, förskolor, företag, föreningsverksamhet, hotell och en vårdcentral. De gamla personalbostäderna används idag som privatbostäder och för studenter. (Sidsjöns sjukhus, Kulturmiljöer inom Sundsvalls kommun)

År 2005 köptes området av Sidsjö Fastigheter AB och har sedan dess vuxit fram som en stadsdel med blandad bebyggelse. Under 2011 byggdes 4 gråmålade trähus av BoKlok på Hakon Ahlbergs väg. På samma väg precis intill byggde BoKlok år 2012 ytterligare fyra stycken vita trähus. På Paviljongvägen byggdes tre radhuslängor av BoKlok i svart träpanel med totalt 14 radhus under 2013. BoKlok har också längs Hakon Ahlbergs väg under 2015 uppfört två radhuslängor med svart och vit träpanel. Längst in på Hakon Ahlbergs väg byggde SHH Bostad fyra lägenhetshus under 2016.

Sidsjöhöjden är ett gott exempel på en stadsdel som haft en positiv utveckling, där ett tidigare nedgånget och ensidigt nyttjat område successivt och framgångsrikt omvandlats till en attraktiv, samt mångfunktionell stadsdel.

Kulturmiljö

Sidsjöområdet finns beskrivet i ”Kulturmiljöer inom Sundsvalls kommun” från 1993 och även i reviderad upplaga från 2020: Sidsjöns sjukhus, Kulturmiljö inom Sundsvalls kommun där områdets historik, värden och karaktärsdrag finns beskrivna. Nedan är utdrag ur utredningen:

”Sidsjöns sjukhusmiljö är som helhet en viktig del av hela regionens 1900-talshistoria med moderniseringen av sjukvården. Miljön visar särskilt väl på hur en sjukhusmiljö planerades under 1930-40-talet med arbetarbostäder uppdelade efter yrkeskategori och civilstatus, sjukhuskaserner och tydligt anlagd park och grönstruktur.”

Den reviderade upplagan från 2020 beskriver vissa bärande karaktärsdrag. Planprogrammets bedömning är att dessa punkter berör programområdet.

- Samlad miljö som har tydliga funktionella rumsbildningar mellan sjukhusmiljö och personalbostäder.
- Miljön skiljs från omgivande bebyggelseområden av naturområden med hällmark och barrskog. Mot söder skapas tydliga utblickar mot omgivande landskapsrum.
- Centrala delen av området karaktäriseras av den äldre sjukhusanläggningen med trevånings lamellhus i gult tegel och skifferklädda sadel-

tak. Tvärs igenom anläggningens längdaxel löper en kommunikationsgång ovan jord.

- Mellan paviljongerna och på ömse sidor av kommunikationsgången låg tidigare rastgårdar. Den norra sidans gårdar var inhägnade och var till för oroliga patienter medan södra sidan är helt öppen. Längs med gatan och på gårdarna står symmetriskt planterade björkar (fullt uppvuxna).
- Granskogen mot norr skärmar tydligt av miljön från Sundsvalls stadsbebyggelse.
- Sjukhusområdet ramas in av sparad naturmark, som blir en tydlig rumsbildare och avskiljare mot arbetarbostäderna i norr och söder.
- Södra delen av området karaktäriseras av tvåplans personalbostäder med stående faluröd locklistpanel och valmade tegeltak.
- Byggnaderna ligger naturskönt med vida utblickar mot omgivande landskapsrum med Sidsjön, och avgränsas vidare mot sjukhusområdet och åt söder av naturmark.
- Inom området har det under senare år tillkommit ny bebyggelse men där den bärande karaktären ej är påverkad.



Sjukhusområdet efter uppförandet. Foto: Sundsvalls museum

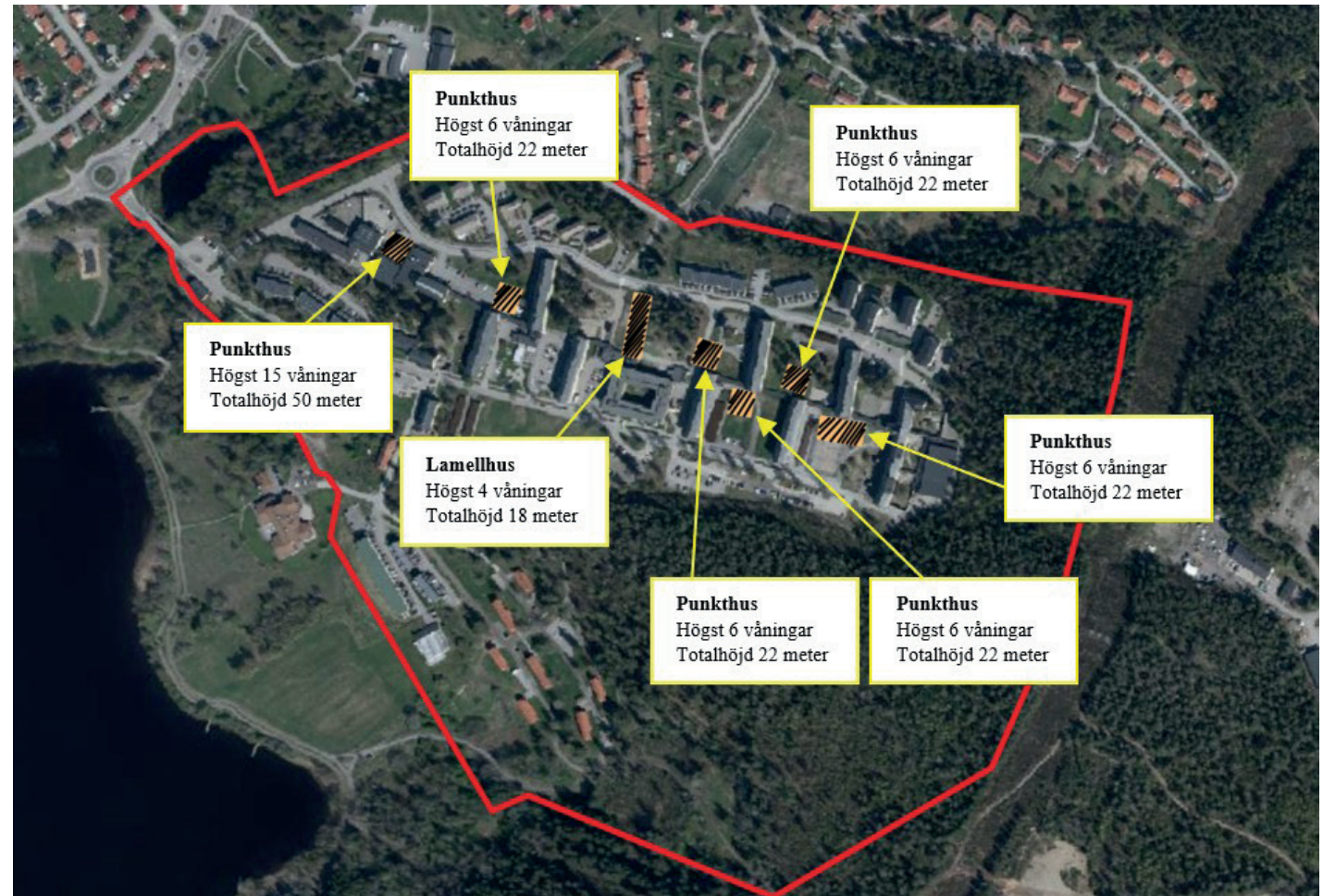


*Över arbetarbostäderna, upptagningspaviljongen och växthuset
Foto: Sundsvalls museum*

Outnyttjade byggrätter

Det finns inom programområdet 7 stycken större outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan (DP-367) från 2011, varav 6 stycken byggrätter utgör punkthus och 1 utgör lamellhus. Ett av punkthusen kan uppföras med en totalhöjd på 50 m medan resterande punkthus tillåts ha en totalhöjd på 22 m. Lamellhuset kan uppföras till en totalhöjd av 18 meter.

Samtliga byggrätter är gällande och ger juridisk grund för bygglov.



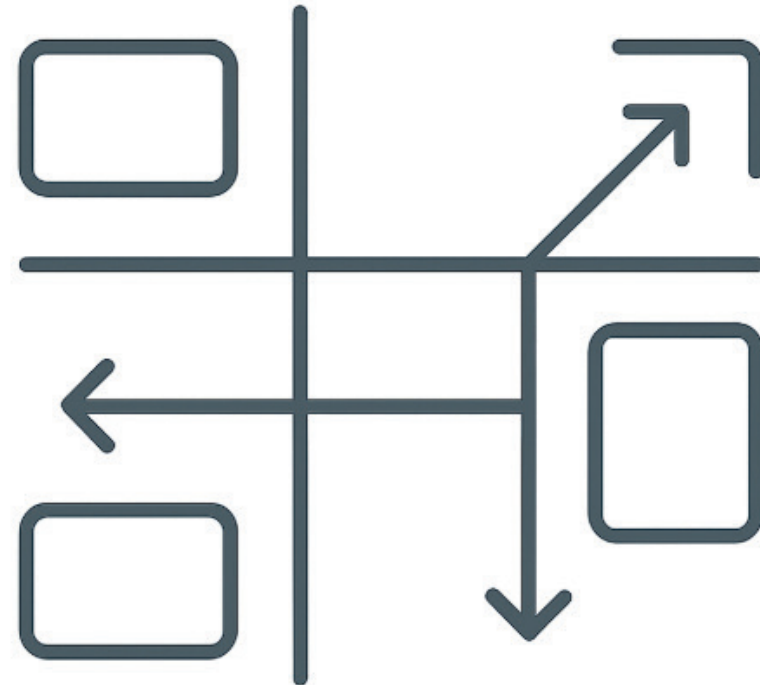
Gula räfflade ytor visar de outnyttjade byggrätternas placeringar inom Sidsjöhöjden.

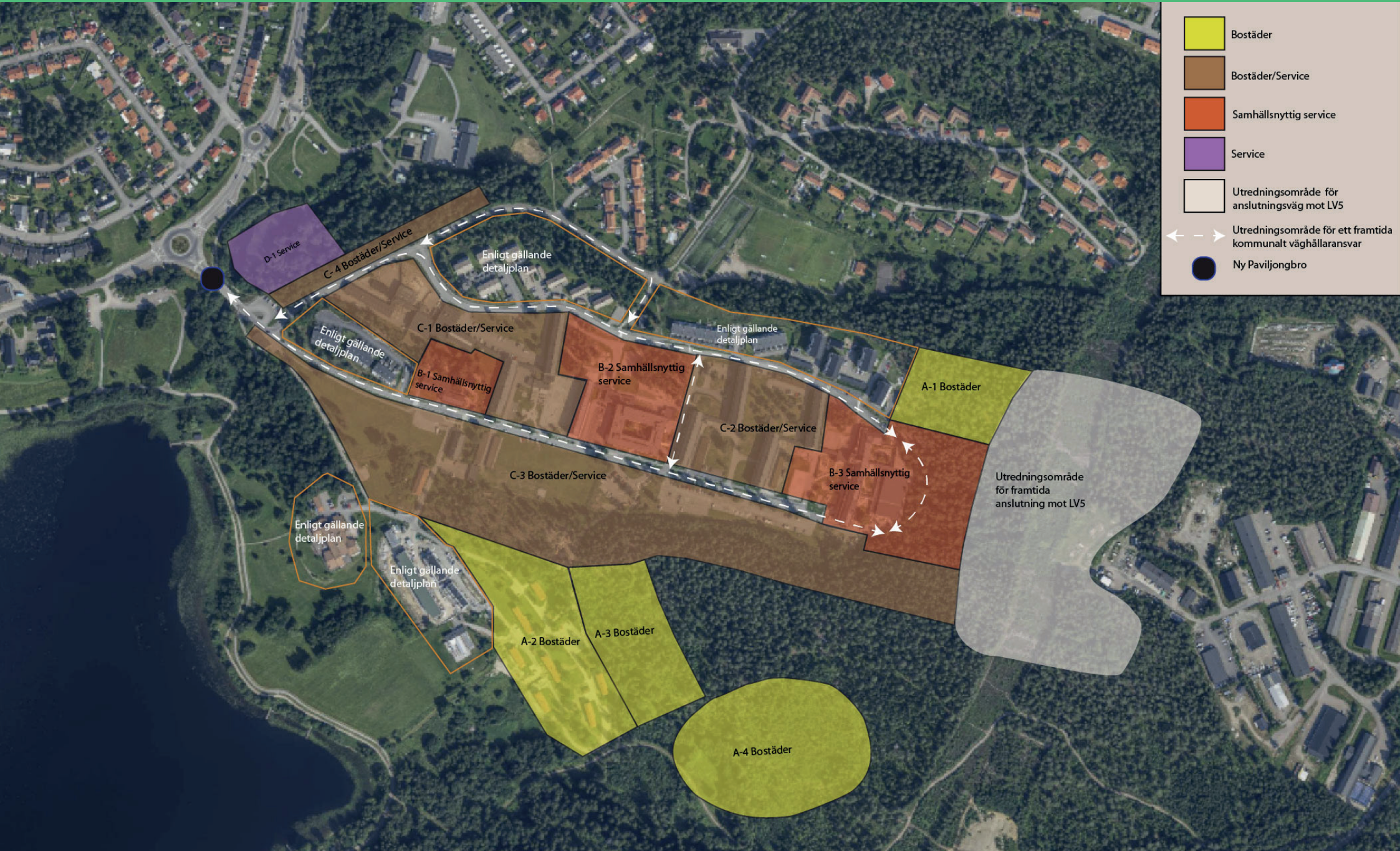
Programförslag

Övergripande strukturer

Sidsjöhöjden är ett område som vuxit fram utan någon tydlig koppling till andra stadsdelar och till stadens centrala delar. Detta har sin förklaring då området en gång i tiden byggdes för att utgöra en avskild vårdenheter, ett eget samhälle som helt klarade sig själv. Det har resulterat i att området idag upplevs som en något avskild stadsdel i stadslandskapet. Den slutna institutionsvärld som präglade den tidigare verksamheten har på senare år delvis öppnat upp sig mot omvärlden genom att andra verksamheter och bostäder börjat etablera sig i stadsdelen. Utvecklingen är positiv för området då verksamheter som hotell, skolor mm öppnar upp och gör området mer levande och tillgängligt. De byggrätter som återfinns i gällande detaljplan från 2011 är ett led i den riktningen, samtidigt finns det önskemål om att i framtiden fortsatt kunna utveckla stadsdelen.

Utifrån tidigare inkomna förfrågningar och ansökningar om planbesked för området, så har ett programförslag tagits fram för Sidsjöhöjden med olika markanvändningar.





Förslag till markanvändning

Enligt gällande detaljplan - innebär att det är gällande detaljplan som styr användningen av marken. Planprogrammet berör inte dessa områden.

Planprogrammets ytor och gränser är inte ritade på precisionsnivå, utan är grovt och översiktlig avgränsade.

A-1. Bostäder

I utkanten av den nordöstra delen av Sidsjöhöjden finns ett skogsområde som kan bebyggas med flerbostadshus/punkthus. Platsen ligger på en höjd och skulle kunna skapa attraktiva bostadslägen med utsikt över centrala Sundsvall.

Tillkommande bostadsbebyggelse föreslås uppföras i 4 våningar. Hänsyn behöver tas till landskapsbilden. Huskropparna bör uppföras på ett vis som harmonierar med området och landskapet. Platsen har utmanande terräng och en förutsättning för ny bostadsbyggelse, är att efterföljande detaljplanprocesser kan säkerställa möjligheten till en infartsväg. Den närliggande bostadsrättsföreningen behöver troligen involveras för att möjliggöra en infartsväg. Alternativt kan infartsvägen till A-1 området behöva anslutas via Hakon Ahlbergs väg och B-3 området.



A-1 Berört område



Illustrationsbild över två punkthus, Bergkrantz Arkitektur

A-2. Bostäder

Norr om Ekstigen finns ett skogsområde som är lämpligt för ny bebyggelse i form av radhus/kedjehus/parhus. Bebyggelsen föreslås förläggas längs den södra sidan av åsryggen, som i kommunens grönytestrategi pekas ut som ett landskapselement med kulturhistoriskt högt värde. Efterföljande detaljplanprocesser bör därför beakta åsryggen. Ny bebyggelse bör uppföras med en utformning som passar in i områdets karaktär och som harmonierar med omgivningen.

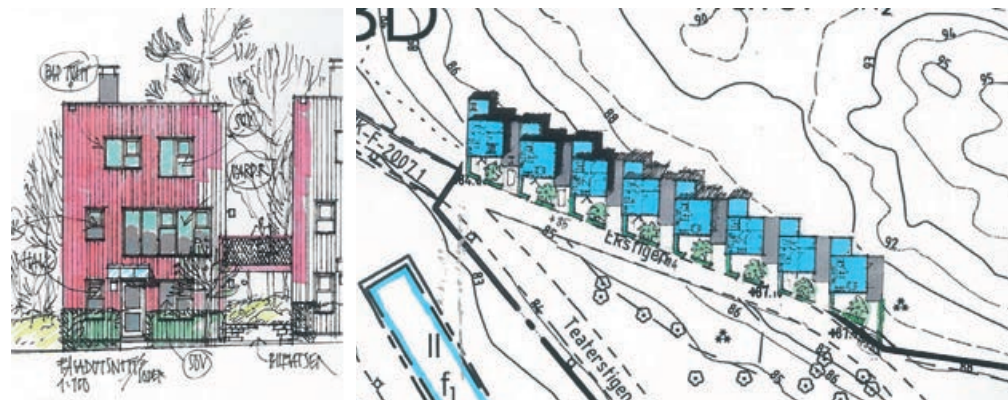
Söder om Ekstigen kan vissa lokala förtätningar vara möjliga på lucktomter men bör ske med viss försiktighet. Tillkommande bebyggelse bör uppföras som lamellhus med liknande utförande som omgivande bebyggelse, för att harmoniera med området.



A-2 Berörda områden



Bild med vy över Ekstigen mot det skogsområde längs åsryggen som i framtiden skulle kunna prövas för kedjehus.



Illustrationsbilder över kedjehus norr om Ekstigen, Bergkrantz Arkitektur

A-3. Bostäder

Öster om Ekstigen så finns ett skogsområde som förslagsvis kan bebyggas med flerbostadshus i 3-4 våningar. Platsen ligger på en höjdrygg och skulle kunna skapa ett attraktivt bostadsläge med utsikt västerut mot Sidsjön.

Hänsyn bör tas för att utförandet ska harmoniera med omgivande bebyggelse. Husen kan med fördel byggas i souterräng, med en något förskjuten placering och nyttja topografin för att skapa en variation i byggnadshöjd.



Illustrationsbild över tre fristående flerbostadshus, Bergkrantz Arkitektur



Vy från befintlig parkeringsyta upp mot skogsryggen där flerbostadshus i framtiden skulle kunna prövas.



A-3 Berört område



Illustrationsbild över tre fristående flerbostadshus, Bergkrantz Arkitektur

A-4. Bostäder

Sydöst om Teaterstigen finns skogsmark i kuperad terräng som har potential att utgöra ett framtida område för bostäder i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och parhus. Bostadsbebyggelse på denna plats ligger förhållandevis avskilt och löper en mindre risk att påverka trähusbebyggelsen västerut, längs Teaterstigen och Ekstigen. Det kan därför finnas möjligheter att pröva olika typer av bostäder på platsen. Lämpligen utformas området utifrån en helhet och anpassas till terrängen. Efterföljande planprocesser behöver utreda förutsättningarna för bebyggelsens storlek och omfattning.

Det utpekade området ligger beläget inom riksintresse för friluftsliv. Området angränsar också i norr till en åsrygg, som i kommunens grönytestrategi pekats ut som ett landskapselement med ett kulturhistoriskt högt värde. Efterföljande planprocesser behöver dels ta hänsyn till riksintresset och säkerställa friluftslivets tillgänglighet till området, dels ta hänsyn tas till naturreservatet i söder. En begränsad sträcka som omfattar ett närliggande motionsspår kan delvis behöva ledas om. Den utpekade åsryggen i grönytestrategin behöver också tas i beaktande under ett eventuellt planarbete.



A-4. Berört område

B-1. Samhällsnyttig service

Området inrymmer idag förskolor och förskolegårdar. Dessa förskolor bedöms utgöra samhällsnyttig service för Sidsjöhöjden med omnejd. En fortsatt utveckling av verksamheterna är fullt möjlig, men kärnverksamheten för skola bör värnas så att funktionen i framtiden kan bestå.



B-1 Samhällsnyttig service



Vy mot Paviljongvägen och förskolebyggnaden.

B-2. Samhällsnyttig service

Området inrymmer idag funktioner såsom vårdcentral och skola som bedöms utgöra samhällsnyttig service för Sidsjöhöjden med omnejd. En fortsatt utveckling av verksamheterna är fullt möjlig, men kärnverksamheterna för skola och vårdcentral bör värnas så att funktionerna i framtiden består. Viss förtätning för att möjliggöra för utveckling av de befintliga verksamheterna och ny service, föreslås kunna göras genom en påbyggnad ovanpå befintlig byggnad (pentagonbyggnad) i 2–3 våningar.

Särskild vikt bör läggas vid att säkerställa storleken på skolans utemiljö. Den utnyttjade byggrätt för bostäder som ligger belägen inom skolgården, riskerar att efter en exploatering kraftigt begränsa elevernas utemiljö. Byggrätten bör därför i framtiden flyttas eller på annat vis ersättas.

I övrigt så finns en intern väg intill områdets östra del som utgör en förbindelse mellan Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg. På den interna vägen ligger dock en utnyttjad byggrätt för bostäder. Denna byggrätt bör också flyttas eller på annat vis ersättas om vägen i framtiden ska kunna kvarstå.



B-2 Samhällsnyttig service



Vy från Hakon Ahlbergs väg mot skolgården vid montessoriskolan.



Vy från Paviljongvägen mot pentagonbyggnaden.



Vy från Paviljongvägen över förbindelsen till Hakon Ahlbergs väg.

B-3. Samhällsnyttig service

Området inrymmer idag skolor, skolgård och en gymnastiksal som bedöms utgöra samhällsnyttig service för Sidsjöhöjden med omnejd. En fortsatt utveckling av verksamheterna är fullt möjlig, men kärnverksamheten för skola bör värnas så att dess funktioner även i framtiden består. Särskild vikt bör läggas vid att säkerställa storleken på skolgården intill Paviljongvägen. Det ligger idag en outnyttjad byggrätt för bostäder inom nuvarande skolgård som riskerar att kraftigt begränsa utemiljön, därför bör byggrätten i framtiden flyttas eller på annat vis ersättas.

Infartsväg från område A-1 bostäder, kan behöva ansluta mot Hakon Ahlbergs väg i områdets norra del.

I den östra delen så föreslår planprogrammet en multiarena/sporthall. En sådan multiarena/sport-hall är inget som berör kommunen utan kräver privat finansiering. Hänsyn behöver tas till placeringen för att inte försvåra en framtida vägkoppling österut mot LV5 området. Efterföljande detaljplanprocesser skulle kunna utreda om det finns tekniska och ekonomiska förutsättningar till att bredda vägen, så att fordonstrafik lättare kan mötas och åka runt öster om den befintliga gymnastiksalen för att ta sig till Hakon Ahlbergs väg.



B-3 Samhällsnyttig service



Vy över Paviljongvägen mot skolgården som delvis är inhägnad.



Vy över den smala vägen öster om gymnastiksalen som fordon redan idag brukar.

C-2. Bostäder/Service

Området utgörs idag av bostäder och trygghetsboenden. Utpekad markanvändning möjliggör för utveckling av både bostäder och service. Inom området så finns två outnyttjade byggrätter för bostäder belägna på innergårdar för bostäder. Byggrätterna kan kvarstå men planprogrammet rekommenderar att byggrätterna flyttas eller på annat vis ersätts. Kvarstår byggrätterna kan de i framtiden behöva anpassas för att bli mer ändamålsenliga.

I övrigt så finns en intern väg intill områdets västra del som utgör en förbindelse mellan Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg. På den interna vägen ligger dock en outnyttjad byggrätt för bostäder. Denna byggrätt bör också flyttas eller på annat vis ersättas om vägen i framtiden ska kunna kvarstå.



 C-2 Berört område



Vy från Paviljongvägen norrut mot innergård.



Vy från Hakon Ahlbergs väg söderut mot innergård.

C-3. Bostäder/Service

Området utgörs idag huvudsakligen av bostäder, grönytor och parkeringsplatser. Längs den södra delen av området finns en åsrygg, som i kommunens grönytestrategi pekats ut som ett landskapselement med kulturhistoriskt högt värde. Efterföljande detaljplaneprocesser bör därför beakta åsryggen.

Söder om Paviljongvägen nära befintlig vårdcentral och skola, föreslås ett lokalt centrum med en torgyta och ny centrumbebyggelse som inrymmer både butiker, bostäder och övrig service, vilket kan bidra till att stärka upp centrumkärnan i Sidsjöhöjden. En inglasad gångbro ovan Paviljongvägen skulle på sikt kunna koppla samman vårdcentralen med ny centrumbebyggelse söder om Paviljongvägen. Framtida bebyggelse bedöms kunna skapa en tydligare centrummiljö. Centrumbyggnaden föreslås uppföras i 17 våningar och skulle kunna inrymma en blandning av bostäder och service. Byggnaden kan komma att utgöra ett landmärke, där en anpassning av utformningen och gestaltningen är av vikt, för att bebyggelsen bättre ska kunna passa in i området och dess karaktär.

Delar av den öppna grönytan och de asfalterade parkeringsytorna som är belägen söder om vårdcentralen, skulle kunna utgöra en möjlig plats att flytta vissa byggrätter. De asfalterade parkeringsytorna sydöst om Paviljongvägen, kan också komma att behöva rymma en vändplats för möjliggöra för framtida kollektivtrafik.



C-3 Berört område



Illustrationer över höghus med bostäder/service, entrétorg och glasövergång till pentagonbyggnaden med vårdcentral och skola, Bergkrantz Arkitektur.

Längs Växthusstigen kan det vara möjligt att förtäta med villa och parhus på lucktomter längs den norra och södra sidan om befintlig byggnad. Byggnaderna kan anpassas i en stil som harmonierar med den befintliga byggnaden och omgivningen.



Vy över Växthusstigen mot Paviljongvägen.

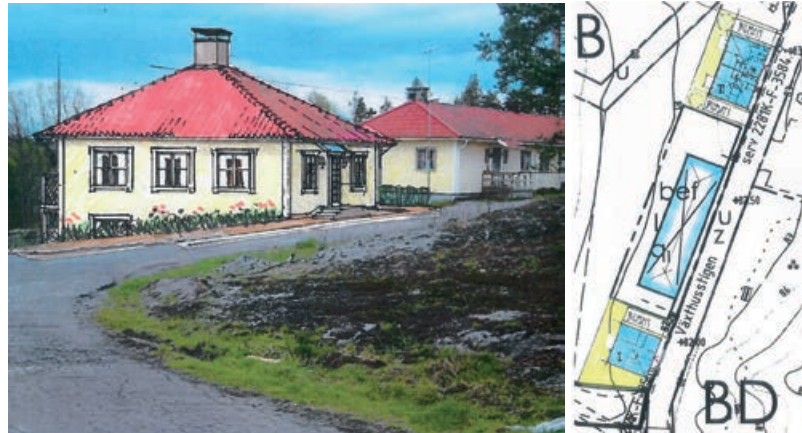


Illustration över en villa och ett parhus längs Växthusstigen intill befintlig byggnad, Bergkrantz Arkitektur.

C-4. Bostäder/Service

Mellan Arthur Engbergs väg och Sidsjödammen finns ett skogsområde som föreslås bebyggas med radhus/kedjehus. Marken ägs av både Sundsvalls kommun och Sundsvall Vatten AB. En framtida detaljplaneprocess behöver utreda förutsättningarna för bebyggelsens omfattning, samt kommunens möjligheter till att avyttra mark. Särskild hänsyn behöver tas till den närliggande Sidsjödammen, vilket ställer högre krav på utformningen av dagvattnlösningar. Utöver detta finns ett skyddsobjekt som behöver beaktas intill Sidsjödammen

med ett avbildningsförbud. Avbildningsförbudet innebär att det bland annat är förbjudet att fotografera, filma eller teckna av objektet.

I övrigt så är ytan längs Arthur Engbergs väg utpekad i kommunens grönytestrategi som ett stråk med ett kulturhistoriskt högt värde. Efterföljande detaljplaneprocesser behöver beakta detta.



Vy över Arthur Engbergs väg och det område i närhet till Sidsjödammen som skulle kunna prövas för kedjehus.



C-4 Berört område

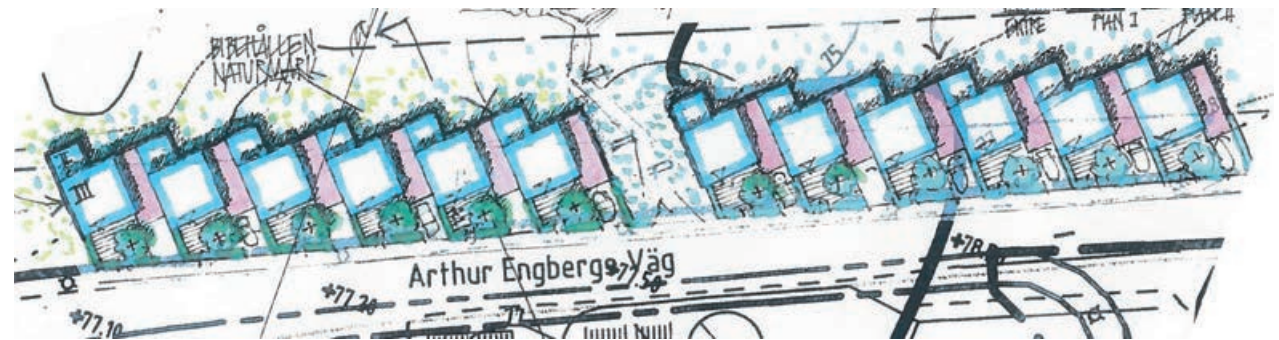


Illustration över kedjehus längs Arthur Engbergs väg, Bergkrantz Arkitektur.

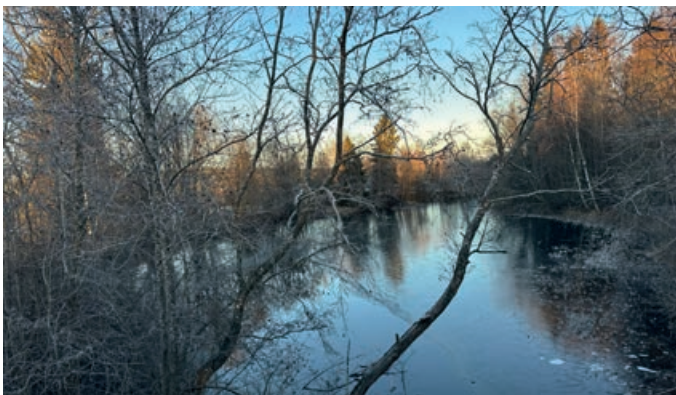
D-1. Service

Planprogrammet föreslår att pröva möjligheten att uppföra ett en publik servicefunktion som tex ett kallbadhus ovan Sidsjödammen, med åtkomst från både den norra och den södra sidan via ett gångstråk över vattnet. Ett kallbadhus skulle kunna utgöra ett attraktivt inslag som ökar flöden och stärker områdets attraktivitet. En sådan prövning behöver ske inom ramen för en detaljplaneprocess. Bli en planprocess aktuell krävs utredningar som säkerställer att kallbadhuset kan uppföras utan att försämra förutsättningarna för djurliv och vattenmiljön. Utredningar behöver också säkerställa att det är möjligt att uppföra bebyggelse ovan dammen, utifrån tex skyfall och säkerhetsaspekter. Utöver detta finns ett skyddsobjekt som behöver beaktas intill Sidsjödammen

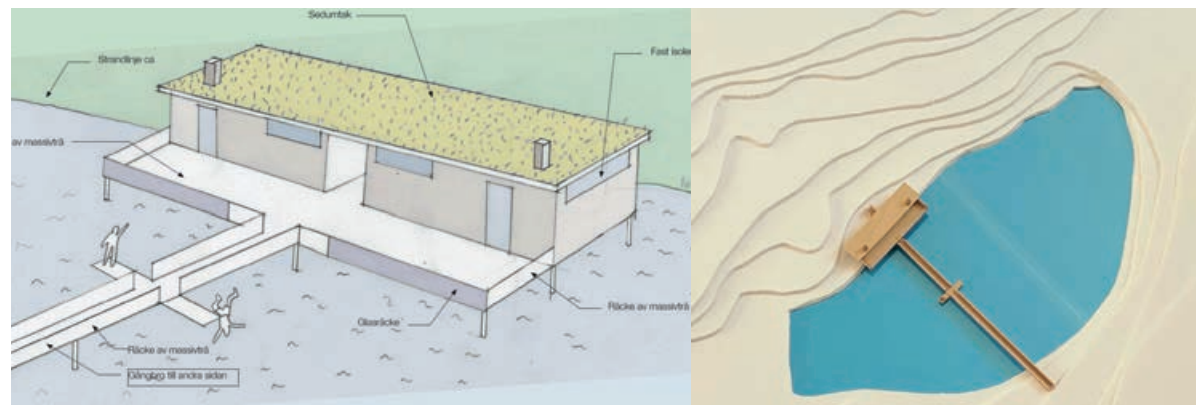
med ett avbildningsförbud. Avbildningsförbudet innebär att det bland annat är förbjudet att fotografera, filma eller teckna av objektet. Dammen pekas ut i kommunens grönytestrategi som ett landskapselement med kulturhistoriskt mycket högt värde. Anpassningar behöver därför göras för att beakta befintliga värden. En publik servicefunktion skulle exempelvis kunna utvecklas till att utgöra en del av parkstråket längs Sidsjövägen. Den 1 juli 2025 infördes lättnader i strandskyddslagstiftningen som kan innebära att strandskyddet inte längre finns kvar över Sidsjödammen. Frågan behöver dock utredas närmare i samråd med Länsstyrelsen.



D-1 Berört område



Vy från Paviljongbron mot den östra delen av Sidsjödammen



Illustrationsbilder över ett kallbadhus på Sidsjödammen, Inredningsgruppen AB.

Utredningsområde för framtida anslutning mot LV5

Planprogrammet pekar ut ett större utredningsområde för framtida anslutning mot LV5. Området österut mellan Sidsjöhöjden och LV5 är förhållandevis kuperat och korsar en kraftledningsgata. Inom ramen för en framtida detaljplaneprocess så behövs dels en trafikutredning tas fram som undersöker trafikflöden och anslutningspunkter från Sidsjöhöjden mot LV5, dels bör en vägprojektering tas fram som optimerar en framtida vägkoppling utifrån terräng och lutningar, samt beaktar befintlig kraftledning.

Sträckningen bör studeras innan huskroppar placeras ut i den östra delen av Sidsjöhöjden, så att inte byggnader hindrar en framtida väganslutning. Ny bebyggelse bör på sikt i så stor utsträckning som möjligt tillskapas utmed den nya förbindelsen för att vägen inte ska upplevas tom. Den kuperade terrängen och kraftledningen bidrar emellertid till att förutsättningarna för ny bebyggelse längs sträckan kan bli utmanande. En koppling mellan Sidsjöhöjden och LV5 bedöms vara viktig ur två perspektiv. En förbindelse mellan områdena kan på längre sikt medföra att Sidsjöhöjden och LV5 ges goda förutsättningar att utvecklas och växa samman. En annan aspekt är att det idag endast finns en infart via Paviljongbron in till Sidsjöhöjden. En ytterligare infart österifrån skulle öka områdets robusthet och skapa en alternativ väg för räddningstjänsten. Vilka typer av trafikslag som ska trafikera en framtida förbindelse mellan Sidsjöhöjden och LV5 behöver utredas.



 Utredningsområde



Vy över kraftledningsgatan öster om programområdet.

Utredningsområde för ett framtida kommunalt väghållaransvar

Inom Sidsjöhöjden så är väghållaransvaret till stora delar enskilt. Undantaget är Arthur Engebergs väg som kommunen redan idag har väghållaransvaret över. Planprogrammet föreslår att se över möjligheten till att kommunen i framtiden även övertar ansvaret för det enskilda vägnätet, vilket exempelvis skulle kunna vara hela eller delar av Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg.

Detta behöver ske inom ramen för en eller flera framtida detaljplaneprocesser, då det befintliga vägnätet ligger inom kvartersmark som behöver ändras till vägmark. Under en eventuell planprocess behöver en utredning parallt tas fram för att klargöra standarden på berörda vägar. Blir ett kommunalt övertagande aktuellt så kan berörda delar av vägnätet behöva rustas upp och breddas för att motsvara kommunal standard. Kostnaden för en upprustning kan bli betydande och behöver förhandlas med nuvarande väghållare.



Vissa enskilda vägar som hela eller delar av Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg, skulle i framtiden kunna utredas för ett kommunalt väghållaransvar.



Befintlig infrastruktur



Inom Sidsjöhöjdens centrala delar utgör Paviljongvägen centrumgatan in i stadsdelen. Arthur Engbergs väg och Hakon Ahlbergs väg är också viktiga vägar, men är inte huvudgator i den bemärkelsen såsom Paviljongvägen.

Paviljongvägen har dock vissa brister, dels har GC-vägen ett glapp efter Paviljongbron längs den östra sidan där cyklister och fotgängare måste passera en parkering. Det saknas också en säker passage över Arthur Engbergs väg för att ta sig vidare längs Paviljongvägen. Vidare är Paviljongvägen något smal för en centrumgata och kan behöva breddas för att tillåta större fordon såsom bussar och ett sammanhängande GC stråk. En upprustning av väginfrastrukturen bedöms som viktig utifrån ett helhetsperspektiv i att skapa en attraktiv stadsdel, som främjar ett hållbart resande.

Paviljongbron

Den befintliga Paviljongbron är byggd 1940 och är i dåligt skick. Den är för smal, har låg bärighet och saknar trygga lösningar för gång- och cykeltrafik. Bron klarar inte tunga fordon, vilket gör att bussar idag inte kan trafikera bron över till Sidsjöhöjden. Det finns därför stora behov av att förbättra bronns trafiksäkerhet och tillgänglighet för ett möjliggöra ett mer hållbart och klimatneutralt resande.

Sundsvalls kommun planerar därför att riva den nuvarande bron och bygga en helt ny bro i samma läge, vilket planeras stå färdigt i slutet av 2027. Den nya bron blir till skillnad mot idag bredare och får två körfält tillsammans med en bredare gång- och cykelväg på ena sidan, samt en trottoar på den motsatta sidan. Den nya bron breddas för att klara större fordon och skapar förutsättningar för att kollektivtrafik i framtiden kan åka in till Sidsjöhöjden. En ny och modern bro över till stadsdelen kommer att förbättra tillgängligheten och öka trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister.

Gång- och cykel



Det finns redan idag bra möjligheter att gå och cykla till och från Sidjöområdet och det finns ett etablerat gång- och cykelnät inom Sidsjöhöjden. Paviljongbron är dock i sin nuvarande form smal och det finns närmast bron inget tydligt sammanlänkat GC-stråk. När Paviljongbron byts ut och moderniseras så breddas även gång- och cykelvägen och en trottoar tillkommer på motsatt sida för fotgängare, vilket ger en säkrare passage.

Under förutsättning att kommunen i framtiden övertar väghållaransvaret över Paviljongvägen, så kan vägen komma att behöva breddas och det bör då undersökas om det går att skapa ett sammanhängande gång- och cykelstråk längs den norra eller den södra sidan av Paviljongvägen, istället för att som idag, byta sida för att ta sig vidare österut.

Kollektivtrafik



Närmaste kollektivtrafikhållplats är idag belägen utanför området längs Sidsjövägen, ca 250 till 850 meter väster om Sidsjöhöjden beroende på var man bor inom området. Breddas Paviljongbron och rustas upp, samt att berörda vägar erhåller kommunal standard, så skapas framtida förutsättningar till eventuell kollektivtrafikförsörjning. Utredningar behöver dock tas fram för åtgärder som är nödvändiga för den fysiska infrastrukturen, en ekonomisk kalkyl behövs, samt en linjenätsanalys kring hållplatslägen och kapacitetsbehov. I en fortsatt utveckling av Sidsjöhöjden så kommer tillkomsten av fler bostäder och verksamheter medföra att fler människor rör sig till området. Det är därför av vikt att möjliggöra för kollektivtrafik som främjar ett hållbart resande. På längre sikt skulle en vägkoppling mot LV5 kunna skapa ytterligare förutsättningar för kollektivtrafik. En sådan koppling förutsätter dock att vägen både ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv, kan utformas för att klara tyngre fordonstrafik.

Parkering



Under 2021 togs en översiktlig mobilitetsutredning fram för att undersöka hur parkeringsituationen skulle kunna lösas för de 7 stycken outnyttjade byggrätterna inom gällande detaljplan DP-367 (TUB, 2021-12-19). Utredningen konstaterar att området totalt har 729 p-platser, varav 480 p-platser finns inom Sidsjöhöjden och 249 p-platser finns i närområdet (norr om Hakon Ahlbergs väg, samt vid Teaterstigen). Sammanfattningsvis konstaterar utredningen att det är möjligt att hantera parkeringsituationen, men att det krävs att de större fastighetsägarna samverkar och inför ett gemensamt mobilitetspaket. På det viset visar utredningen att det är möjligt att uppnå 40% reduktion av parkeringstalet.

Mobilitetsutredningen har utgått ifrån Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm som efter utredningen reviderats (2025-01-27). I det stora hela har inga större förändringar skett efter revideringen som påverkar slutsatserna i utredningen, mer än att

P-talen sänkts något för zon B som omfattar Sidsjöhöjden. Planprogrammet konstaterar dock att flera frågor kvarstår som behöver hanteras i efterföljande detaljplanprocesser. Dels behöver utrymmet för cykelplatser utredas mer i detalj då dessa också tar plats i anspråk, dels utgår utredningen från att den högsta åtgärdsnivån (mobilitetsåtgärder nivå 3) ska användas för att erhålla 40% reduktion av parkeringstalet. Om avsikten är att mobilitetsnivå 3 ska tillämpas, så ställer det höga krav på att de större fastighetsägarna är villiga att investera i dyra mobilitetslösningar. Vidare omfattar mobilitetsutredningen endast outnyttjade byggrätter i DP-367. Tillkommer fler byggrätter så kan parkeringsbehovet öka ytterligare, särskilt om parkeringsplatser dessutom behöver tas i anspråk för att möjliggöra nya byggrätter, samt om vändplats blir nödvändigt för eventuell busstrafik. Parkeringssituationen och trafiksituationen kan därför sannolikt behöva utredas på nytt, vilket behöver hanteras i efterföljande detaljplaner.

Betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett genomförande av planprogrammet inte kan anses innebära betydande miljöpåverkan. Det finns dock känsliga platser inom Sidsjöhöjden som behöver utredas noggrannare i framtida detaljplane-processer. Exempelvis kring Sidsjödammen. Hänsyn behöver också tas till naturreservatet, riksintresset för friluftsliv, grönytestrategin och kulturmiljön. Dessa frågor och ställningstaganden om betydande miljöpåverkan behandlas i kommande detaljplanarbeten. Sammantaget bedöms planprogrammet inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförande och finansiering

Avsikten är att Sundsvalls kommun i framtiden ska överta väghållaransvaret för hela eller delar av Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg. Vägarna är idag belägna inom kvartersmark och för att kommunen ska kunna överta väghållaransvaret, så krävs en planändring till GATA - allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inom ramen för ett framtida planarbete så behöver också vägarnas nuvarande skick undersökas och utredas. Om det ska finnas förutsättningar för ett kommunalt väghållarskap, så måste vägarna motsvara kommunal standard, vilket kan innebära att vägarna behöver rustas upp. Förhandlingar kring dessa kostnader behöver då ske mellan kommunen och nuvarande väghållare. Blir området aktuellt för busstrafik

tillkommer även kostnader kopplade till kollektivtrafiken. Samtidigt kan tillkommande bebyggelse medföra nya arbetstillfällen och ökade skatteintäkter för kommunen. En lokalt växande befolkning ger dessutom ett större underlag för handel och service i området, vilket bedöms ge positiva effekter för Sidsjöhöjdens utveckling.

Finansiering av en framtida väg mot LV5 kan bli kostsam och olika finansieringsalternativ behöver undersökas. Exploatering längs vägen kan vara ett alternativ, men är samtidigt utmanande pga kraftledningen och terrängen i området. Ett annat alternativ skulle kunna vara att kommunen samverkar med de större fastighetsägarna i området, för att hitta en gemensam finansieringsmodell till en ny förbindelseväg mot LV5.

Konsekvenser

Flytt av byggrätter

Det finns idag ett antal större byggrätter belägna på befintliga innergårdar och skolgårdar inom Sidsjöhöjden, som på sikt kan behöva flyttas eller på annat vis ersättas. I syfte att värna om skolgårdarnas utomhusmiljöer och värna om miljön på befintliga innergårdar, så bedöms det vara av stor betydelse att inom programområdet hitta nya markytor som kan möjliggöra för framtida ersättningsbyggrätter. Vissa av de utpekade markytorna kan ligga inom känsligare områden, men bebyggelsen kan till stor del anpassas med en strävan efter

att stärka platsen och utveckla dess ursprungliga värden.

Naturmiljö

En begränsad del av det sydöstra programområdet som berör område "A-4 bostäder" överlappar riksintresset för friluftsliv. I ÖP2040 pekas området ut ett natur och friluftsliv, friluftsområde (NFF). Det finns inom programområdet ett begränsat antal platser att förlägga ny bostadsbebyggelse. A-4 området ligger relativt avskilt i kuperad och terräng och är en plats som kan vara möjlig att pröva för bostadsändamål. Kommunens grönytestrategi pekar ut åsryggen norr om A-4 området som ett landskapselement med kulturhistoriskt höga värden. Anpassning av ny bebyggelse kan göras så att åsryggen i norr får en begränsad påverkan. Ett mindre intrång behöver dock ske inom riksintresset för friluftsliv. Berörd sträcka av det närliggande motionsspåret bedöms vid behov kunna ledas om. I övrigt angränsar ett naturreservat till A-4 områdets södra del som behöver beaktas. Sammantaget så bedöms friluftslivets tillgänglighet, samt hänsyn till naturreservatet kunna hanteras inom ramen för efterföljande detaljplaneprocesser.

Området A-3 bostäder pekas ÖP2040 huvudsakligen ut som ett område för natur och friluftsliv, friluftsområde (NFF). Området är beläget längs en höjdrygg som kan ge fina utblickar över Sidsjön i öster. Den del av NFF området som tas i anspråk är

begränsad och höjdryggen kan med tillkommande bebyggelse, utformas för att underlätta friluftslivets tillgänglighet till det omkringliggande området.

Området A-2 Bostäder överlappar det som i grönytestrategin pekats ut som rester från kulturlandskapet. Anpassningar bedöms kunna göras i efterföljande detaljplaneprocesser med hänsyn till kulturlandskapet.

Område C-4 Bostäder/Service, är i kommunens grönytestrategi utpekad som ett stråk med kulturhistoriskt högt värde, samtidigt som det finns ett behov av fortsatt utveckling av området. Efterföljande detaljplaneprocesser bör beakta platsens värden och uppföras i en stil som passar in i den omgivande karaktären.

Område D-1. Service som omfattar Sidsjödammen är i grönytestrategin utpekad som ett område med ett kulturhistoriskt mycket högt värde. Efterföljande detaljplaneprocesser behöver därför beakta platsens befintliga värden, med en strävan om att utveckla området för publika funktioner som ytterligare kan stärka platsen och dess kvaliteer.

Kulturmiljö

I den gällande detaljplanen (DP-367) från 2011 får sjukhusbebyggelsen inte rivas och skyddas med q-märkningar utifrån värdefull miljö. Planbestämmelserna delas in i två nivåer där q1

anger att ”Inga ändringar av byggnad får förvanskas dess yttre form och fasad. Byggnaden får ej byggas till.” Planbestämmelsen q2 anger att ”Vid ombyggnad/tillbyggnad ska husets ursprungskvaliteer tas tillvara.”

Detaljplanen innehåller också flertalet outnyttjade byggrätter som utgör juridisk grund för bygglov. Byggrätterna ligger huvudsakligen belägna på markytor som tidigare varit rastgårdar tillhörandes sjukhusbebyggelsen. De outnyttjade byggrätterna tillåter punkthus och lamellhus på innergårdar, där byggnadshöjderna för punkthusen utmärker sig och sträcker sig från 22m till 50m höga, vilket bedöms utgöra en markant avvikelse från områdets bärande karaktärsdrag. Med anledning av att den gällande detaljplanen i sin nuvarande form redan möjliggör för väsentliga avvikelser utifrån höjd och disponering av byggrätter på innergårdar, bedöms detta öppna upp för friare tolkningar kring vad som skulle kunna ingå i sjukhusområdets karaktär.

Planprogrammet förordar att en strävan bör finnas för att bevara essensen av sjukhusområdet, samtidigt bör framtida detaljplaneprocesser kunna ges ett större utrymme att utmana med ny bebyggelse som inte är lika enhetlig som det befintliga sjukhusområdet. Anpassningar kan i stor utsträckning göras på fasader och tak för att harmoniera med omgivningen. Planprogrammet förordar också att värna områdets naturliga inramning, med en tydlig rumsbildare som avskiljer

sjukhusområdet mot arbetarbostäderna i norr och i söder.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Tillkommande byggrätter inom området kommer sannolikt bidra till fler permanentboenden och ett större serviceutbud. Det finns idag bra möjligheter att ta sig till och från Sidsjöhöjden med cykel och det finns busshållplatser intill Sidsjöområdet. Övertar kommunen väghållaransvaret för hela eller delar av Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg, så skapas framtida förutsättningar till kollektivtrafikförsörjning. Förses Sidsjöhöjden i framtiden med en vägkoppling mot LV5 området så kan trafikmängderna komma att öka. Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är dock att en betydande mängd skog och grönytor kvarstår och att det inte finns risk för ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft, till följd av planprogrammets genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Andelen hårdgjorda ytor kan generellt komma att öka inom programområdet med tillkommande byggrätter. Andelen hårdgjorda ytor kan också öka beroende på det framtida parkeringsbehovet. Bostäder nära Sidsjödammen och en publik funktion såsom ett eventuellt kallbadhus ovan Sidsjödammen, ställer också höga krav på dagvattenhanteringen. Efterföljande detaljplaner behöver behandla dagvattenfrågorna med förslag på möjliga åtgärder för att inte vattenkvaliteten ska försämrast.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stora delar av programområdet försörjs av ett internt VA-ledningsnät och ligger till stora delar i kulvert. Fastigheten Sidsjö 2:41 har interna system som ägs och driftas av fastighetsägaren. Vatten- och avloppssituationen inom programområdet behöver utredas och klargöras inför framtida planarbeten. Delar av det befintliga vatten- och avloppsnätet kan behöva dras om och läggas inom kommunal mark, vilket bör utredas inför ett framtagande av efterföljande detaljplaner. Sundsvall Vatten AB behöver under ett sådant arbete undersöka behovet av ledningsrätter och avlämningspunkter.



Inom den gröna rutan på bilden finns rester av en gammal soptipp.

Hälsa och säkerhet

En stor kraftledning finns öster om programområdet. Vid ny bebyggelse bör översiktsplanens rekommendationer om skyddszoner följas.

Brandposter

Fler brandposter behövs i området idag för att täcka behov av släckvatten som kan uppstå vid en eventuell insats i området. Antal brandposter och placering på dessa bör bestämmas i samråd med räddningstjänsten.



Vy över Ekstigen och Teaterstogens sydligaste del

Sammanfattning

För att Sidsjöhöjden ska kunna utvecklas i enlighet med programförslaget, så bör vissa förutsättningar först utredas:

- Ansvarsförhållanden och fördelning av kostnader kring ett eventuellt kommunalt övertagande, för hela eller delar av Paviljongvägen samt Hakon Ahlbergs väg.
- Utredning som identifierar nödvändiga åtgärder och utrustning av vägnätet (Paviljongvägen och Hakon Ahlbergs väg), för att det ska motsvara kommunal standard.
- Utredning och förprojektering av vägkoppling mellan Sidsjöhöjden och LV5.
- Kartläggning av befintliga VA ledningar inom området, samt ledningarnas kapacitet och skick.
- Utreda möjligheten att förlägga fler brandposter på strategiska platser inom Sidsjöhöjden.



Stadsbyggnadskontoret

Olof Lindstrand
Planchef

Stefan Olsson.
Planarkitekt