



Länsstyrelsen
Västernorrlands län

Planenheten
Bsekr G Åhman

3
**MEDDELANDE OM
BESLUT OM ÖVERPRÖVNING
LAGAKRAFTBEVIS**

2023-11160-91

Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALL

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har 1991-09-16 antagit detaljplan för BORGMÄSTAREN 9 m fl, parkeringshus vid Norra Järnvägsgatan och kontor vid Köpmangatan.

Länsstyrelsen har 1991-09-30 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft **1991-10-11**.

Gerd Åhman

Kopia till:
Fastighetsbildningsmyndigheten + kopia av antagandebeslutet
Byggnadsnämnden + "-
Planenheten
Fastighetsregistermyndigheten
2262-P91/0916/1
81

Postadress	Besöksadress	Leveransadress	Telefon	Telefax	Postgiro
871 86 Härnösand	Nybrogatan 15	Backgränd 18	0611 - 29 000 (växel)	0611-29805 (Reg ek enh) 0611-29208 (Förvars enh)	3 51 92 - 4

Byggnadsnämnden

1991-09-16

1(24) 13,5

Plats och tid

Kommunalhuset rum 434 kl 14.15-14.50

Beslutande

Enligt bilagd förteckning

Övriga deltagande

Lars Rimfors
Mats Westling
Bengt Bygdén
Jan Dahl
Göran Sjölen
Birgitta Grahm

Utses att justera

Lennart Dahlin med Björn Ekman som ersättare

Justeringens
plats och tid

Underskrifter Sekreterare

Birgitta Grahm

Paragrafer 412-433

Ordförande

Håkan Eriksson utom nr 417

David Lundgren nr 421

Justerande

Lennart Dahlin

BEVIS

Organ

Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1991-09-16

Datum för
anslags uppsättande

1991-09-20

Datum för
anslags nedtagande

1991-10-11

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Birgitta Grahm

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

1991-09-16^{Sammanträdesdatum}

8

Byggnadsnämndens arbetsutskott

1991-09-05

7

Bn nr 417

Au nr 582

Dnr 1194/90

DETALJPLAN FÖR BORGMASTAREN 9 M FL PARKERINGSHUS VID NORRA
JÄRNVÄGSGATAN OCH KONTOR VID KÖPMANGATAN

Stadsbyggnadskontoret överlämnar enligt skrivelse 1991-08-28
under tiden 1991-07-01--08-16 utställt förslag till detaljplan
för Borgmästaren 9 m fl, parkeringshus vid Norra Järnvägsgatan
och kontor vid Köpmangatan.

Arkidé har 1991-03-28 upprättat planen.

- - -

FÖRVALTNINGENS FÖRSLAG

Detaljplanen antas.

- - -

Håkan Eriksson förklarar sig jävig och avträder vid ärendets
behandling.

ARBETSUTSKOTTETS BESLUT

Ärendet överlämnas till byggnadsnämnden utan förslag till
beslut.

- - -

Håkan Eriksson, Lennart Andersson och Berit Jonsson förklarar
sig jäviga och avträder vid ärendets behandling.

Utdelas kommunstyrelsens planeringsutskotts beslut 1991-09-11, §
137.

Gudrun Engström (s) yrkar att byggnadsnämnden bifaller
förvaltningens förslag.

Jan-Olof Tedebrand (mp) som anser att kontor ska ersättas med
bostäder yrkar att planförslaget återremitteras
till stadsbyggnadskontoret för omarbetning.

Ordföranden David Lundgren (s) ställer proposition på bifall
till dels Gudrun Engströms förslag och dels Jan-Olof Tedebrands
förslag varefter han förklarar att byggnadsnämnden beslutat
enligt Gudrun Engströms förslag.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Detaljplanen antas.

Jan-Olof Tedebrand reserverar sig mot beslutet till förmån för
sitt förslag.

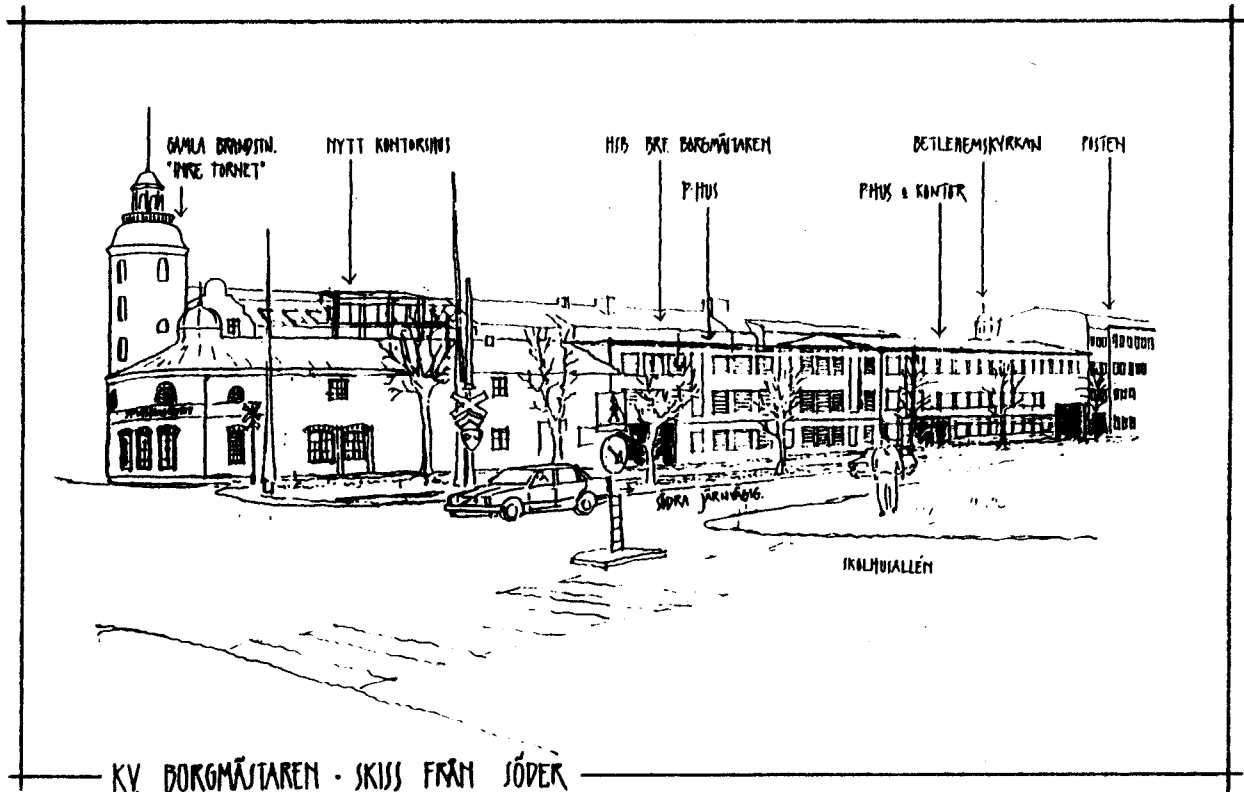
Justerandes sign



Utlämningsbestyrkande

arkidé

PAUL SJÖLANDER AB



ANTAGANDEHANDLING

BORGMÄSTAREN 9 M FL
Parkeringshus vid Norra Järnvägsgatan
och kontor vid Köpmangatan
Stenstaden, Sundsvalls kommun

DETALJPLAN 1991-03-28

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med * gäller inom hela planområdet

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

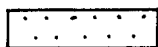
-  Gräns för planområdet, belägen 3 mm utanför
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

K	Kontor
P ₁	Parkeringshus

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- n Mur skall finnas i fastighetsgräns

UTFORMNING; UTSEENDE

Utformning

- II III V Högsta antal våningar

Utseende

- f₁ Användningsgräns skall ej anses utgöra hinder för burspråk o dyl som överskrider gränsen
- f₂ Fasader skall utgöras av sten
- f₃ Fasad inkl fönster vid kontor skall utföras så att bullerdämpande effekt om min 33dBA erhålles

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandefiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

-  Mark för servitut, se genomförandebeskrivningen

Planområdet ligger inom lagskyddat fornminnesområde. Enligt lagen om kulturminnen krävs tillstånd av länsstyrelsen för schaktning och andra markarbeten.

arkidé

PAUL SJÖLANDER AB

1991-03-28

BORGMÄSTAREN 9 m fl
Parkeringshus vid Norra Järnvägsgatan
och kontor vid Köpmangatan
Stenstaden, Sundsvalls kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planhandlingarna består av denna beskrivning med illustrationer, formell detaljplanekarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, PM över samråd och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för byggande av parkeringshus vid Norra Järnvägsgatan. I parkeringshuset ges även möjlighet att inrymma kontorslokaler i första hand tänkta för posten på angränsande fastighet. Vidare ger planen byggrätt för ett kontorshus på fastigheten Borgmästaren 2 vid Köpmangatan.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal Området ligger i Stenstan' och innefattar de mittersta delarna av kv Borgmästaren. Nordlig begränsning är Köpmangatan och sydlig Norra Järnvägsgatan. I väster gränsar planen till Borgmästaren 11 - gamla brandstationen och i öster till Borgmästaren 10 - Postkontoret Sundsvall 1. Den areal som ingår i detaljplanen är ca 3.500 m².

Markägoförhållanden Den berörda marken har 4 fastighetsägare: Sundsvalls kommun, SIAB, Posten och Brf Borgmästaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Kommunfullmäktige antog i februari 1989 Översiktsplan för Sundsvalls centrum. I detta dokument diskuteras ingående parkeringsfrågor i Sundsvall med parkeringsanläggningar i en ring

runt stenstan'. En sådan anläggning för kort- och långtidsparkering redovisas i kvartetet Borgmästaren. Vad gäller markanvändningen i övrigt föreslår centrumplanen en blandad centrumverksamhet (småbutiker, kontor, bostäder). Vidare anges för de obebyggda tomterna mot Norra Järnväggsgatan "nybyggnadsmöjlighet där krav på stadsbild och gestaltning är särskilt höga", samt att byggnaderna i kvarterets samtliga hörn är särskilt värdefulla byggnader där särskilda bevarandekrav skall beaktas.

Detaljplan	För kvarteret gäller en gammal detaljplan från 1926.
Övriga kommunala ställnings- taganden	Kommunfullmäktige beslutade 1989-09-25 att godkänna att fortsatt detaljplanearbete inom kvarteret Borgmästaren sker med inriktning mot en planändring som innefattar att enparkeringsanläggning, utan bostadskombination, tillkommer inom fastigheten Borgmästaren 9 m fl fastigheter inom kvarteret; samt att bemyndiga kommunstyrelsen att träffa parkeringsköpsavtal med angivna parkeringsanläggning som grund för avtal och att vidtaga de åtgärder i övrigt, som erfordras för att genomföra planändringen mm. Byggnadsnämnden beslutade därefter i februari 1991 att upprätta detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Borgmästaren 9 nyttjas idag som markparkering. Planförslaget ger byggrätt för ett kombinerat parkerings- och kontorshus. Angränsande fastighet i norr, Borgmästaren 2, rymmer idag en splittrad bebyggelse med småindustri. Fastigheten får byggrätt för kontorshus.

Mark och vegetation	Planområdet är i huvudsak plant. Parkeringsytan är grusbelagd. I gränsen mellan 9 och 6 finns en större gata och några nyplanterade lövträd. Det aktuella planförslaget medför att dessa träd måste tas bort, alternativt flyttas.
Geotekniska förhållanden	Någon aktuell grundundersökning finns ej för planområdet. Dock visar geotekniska utredningar av närliggande fastigheter på att siltig lera finns ner till nivå ca +7 - 8m. Grundläggning med plattor eller plintar bedöms därefter kunna ske på silt, sand eller grus.

25

3.

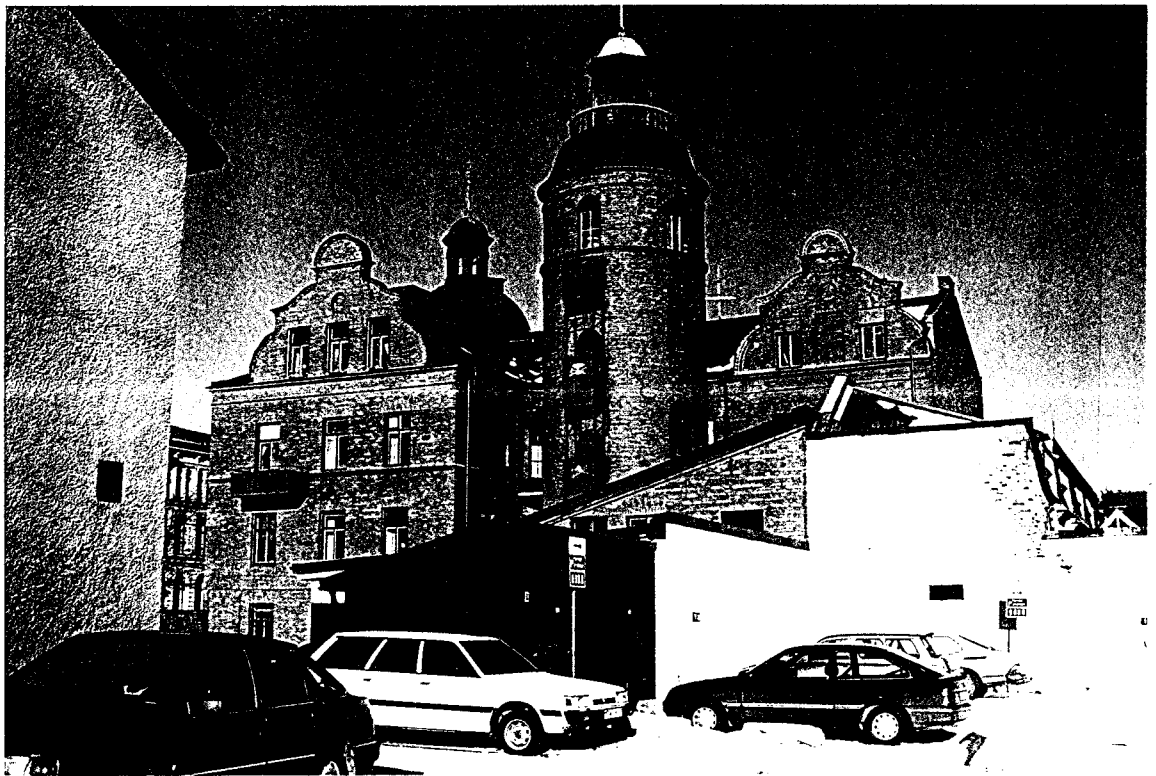
Fornlämningar,
byggnadsminnen
och kultur-
miljöer

Kvarteret ligger inom Sundsvalls stenstad och ingår därmed i ett område av riksintresse för kulturminnesvården, vilket bl a innebär krav på omsorgsfull utformning av byggnader och stads-
miljöer.

Den gamla brandstationen, som gränsar till planområdet, uppfördes 1898 och har ett mycket stort värde. Den är en viktig bebyggelsesilhuett i Sundsvall och har en arkitektur som dominerar platsen. Det är därför viktigt att nya byggnader inte tar överhanden.

Vidare finns på Borgmästaren 2 en av de sista kvarvarande småindustrierna i stenstaden. Efter-
som en epok nu försvinner bör en industri-
historisk och etnologisk dokumentation ske
innan byggnaderna rivs.

Slutligen ligger planområdet inom lagskyddat fornminnesområde. Enligt lagen om kulturminnen krävs tillstånd av länsstyrelsen för schakt-
ningar och andra markarbeten.



Gamla brandstationen från sydost.

Bebyggelseområden

Detaljplanen inrymmer alltså tre föreslagna huskroppar, parkerings- och kontorshus mot Norra Järnvägsgatan resp kontorshuset mot Köpmangatan. Bifogade illustrationer är avsedda att visa de nya husens volymer i relation till omgivningen mera än som förslag till fasadutformning. I en kommande projektering kommer samråd att ske med såväl stadsarkitekt, länsantikvarie som Sundsvalls Museum.

Förstudien av parkeringshuset har visat att en önskad parkeringsvolym om ca 275-300 bilar leder till ett hus med en höjd på ca 15 m. Den främsta orsaken till detta är att tillgängligt breddmått på fastigheten förutsätter en lösning med sneduppställning av bilarna, enkelriktning och åtföljande krav på särskilda utfartsramper. Sammantaget skulle en sådan lösning dock ge negativa effekter för både bilister och närboende. Bilisterna skulle få en komplicerad anläggning att köra i och grannarna i norr skulle få en hög husvägg i tomtgränsen.

Detta har därför lett till att ägarna till Borgmästaren 2 resp 6 i samråd ställt sig positiva till försäljning av en ca 2 m bred remsa längs den södra gränsen på sina fastigheter. Härigenom fås ett breddmått på p-hustomten som ger en såväl effektiv som lättorienterad parkeringslösning. Vidare ger denna effektivisering möjlighet att hålla ner hushöjden till 2 våningar mot norr.

I parkeringshuset ges även möjlighet att till skapa såväl kontorslokaler som nya lokaler för brevsortering m m. Båda dessa lokaler avses i en sådan lösning nyttjas av posten och kan även i plan 2 eller 3 kopplas samman med postens befintliga lokaler i Borgmästaren.

Sammantaget ger detta två huskroppar i två våningar mot norr och tre mot söder. Denna byggnadshöjd ger även möjlighet till en god anpassning av det nya huset i anslutning till den del av gamla brandstationen som ligger i hörnan Norra Järnvägsgatan/Skolhusallén. Vidare ger ovan diskuterade lokaler för posten möjlighet till en uppdelning av den ca 75 m långa fasaden mot Norra Järnvägsgatan. En uppdelning som dels svarar mot de invändiga funktionerna, dels anpassar skalan till omgivningen.

På Borgmästaren 2 redovisas en byggrätt för kontor i 5 våningar. Denna hushöjd innebär anpassning till bostadshuset på Borgmästaren 6. Vidare ges inne på gården byggrätt till ett gårdshus i 2 våningar samt en tornliknande byggnadskropp i 5 våningar. Den sammanlagda våningsytan blir därmed ca 3.300 m².

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Eventuellt tillkommande skyddsrum inom området kommer att provas i samband med bygglov.

Gator och trafik

Gatunät

Parkeringshuset angöres via Norra Järnvägsgatan. För att få en god trafiklösning innebär detta krav på omläggning av trafiken på denna gata. Därför kommer söderifrån kommande trafik längs Skolhusallén att tillåtas högersväng in på Norra Järnvägsgatan. På samma sätt tillåtes högersväng

ut på Skolhusallén. Norra Järnvägsgatans anslutning till Tulegatan blir däremot oreglerad. För att klara den ökade och dubbelriktade trafiken på Norra Järnvägsgatan måste kantstensparkeringen upphöra.

Gångtrafik

Parkeringshuset kan nås till fots dels via Norra Järnvägsgatan, dels från Köpmangatan via en gångväg över Borgmästaren 2 - det planerade kontorshuset. Den senare gångförbindelsen är mycket viktig med tanke på närheten till området norr om Köpmangatan. För att säkerställa denna gångväg kommer servitut att kopplas till fastighetsbildningen.

Parkering

Planerat parkeringshus är ett viktigt tillskott i en samlad lösning för att minska trafiktrycket på Stenstans inre delar. Antalet p-platser är avhängigt dels hur stor yta posten kommer att nyttja, dels om man går ner i marken med 1 eller 2 källarvåningar. Vid en lösning där posten nyttjar totalt 2.200 m², inklusive postens behov av körytor, erhålles ca 255 p-platser med 1 källarvåning.

Kontorsbyggnaden i Borgmästaren 2 medför krav på parkeringsplatser. Den antagna centrumplanens p-norm anger 13 platser/1000 m² vy kontor vid samnyttjande av parkeringsplatser. För Borgmästaren 2 skulle detta ge ett behov av 43 platser. Avtal beträffande parkeringsfrågan kommer att tecknas mellan SIAB och kommunen. Aktuell parkeringsyta finns därvid i planerat p-hus.

Interntrafik

Posten nyttjar idag del av Borgmästaren 9 för postbilarnas angöringstrafik. Detta behov kommer att kvarstå. I den illustrerade lösningen samordnas denna angöringsyta med behov av detsamma för en ny brevsorteringslokal. Denna yta säkerställs med servitut.

Även gamla brandstationen i väster har idag tillfartsmöjlighet över Borgmästaren 9. Denna tillfart kommer att kvarstå via en portik i parkeringshuset. Dock medger höjden på denna portik inte passage av lastbilar. Tillfarten säkerställs med servitut.

Miljöfrågor

Avgaser

Parkeringshuset med ovan beskriven angöringstrafik för posten ställer speciella krav på ventilation, dels med tanke på miljön inne på lastgården, dels med tanke på närheten till bostadshuset. Detta innebär krav på högt sittande friskluftsintag och frånluft mot Norra Järnvägsgatan.

Trafikbuller

Enligt miljö- och hälsoskyddskontorets mätningar ligger trafikbullret norr resp söder om kvarteret på nivån 65-70 dBA. För att få en

godtagbar inomhusmiljö har i planen getts en bestämmelse att fasad inkl fönster vid kontor skall utföras så att bullerdämpande effekt om min 33 dBA erhålles.

- Vibrationer** Kvarteret angränsar till järnvägen vilket kan medföra eventuella vibrationsstörningar. För att ta hänsyn till detta skall kontakt tas med Banverket i samband med kommande projektering.
- Gårdsmiljö** Den befintliga gårdsmiljön på Borgmästaren 6 är idag torftig. I detaljplanen illustreras en möjlig gårdsupprustning. I det avtal som upprättas mellan Parkeringsbolaget och Brf Borgmästaren regleras ersättning för intrång och miljöhöjande åtgärder.
- Insynsskydd** I detaljplanen anges att mur skall anordnas i gränsen mellan Borgmästaren 2 och 6. Kravet på denna mur har tillkommit då de boende vill motverka insyn resp icke behöriga på sin gård.
- Skuggeffekter** Det föreslagna kontorshuset på Borgmästaren 2 medför att skuggan når de västligaste balkongerna ca 1 timme tidigare än idag.

Teknisk försörjning

- Vatten, avlopp
värme** Planerad bebyggelse kan anslutas till det kommunala VA- resp fjärrvärmenätet.
- El** En befintlig transformatorstation på Borgmästaren 9 kan komma att behöva byggas in i planerat parkeringshus.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utformningen av bebyggelseskisserna för Borgmästaren 2 har skett genom Lindgrens Arkitektkontor & Formgivning AB resp för Borgmästaren 9 genom Paul Sjölander ARKIDE'.

Samråd har skett med Lars Rimfors, Bengt Bygdén och Jan Dahl, stadsbyggnadskontoret, Stig Svelander och Gudrum Söm Sundsvalls Energi, Lars Lundin och Stig Aspholm gatukontoret, Mats Westling och Gunilla Nordvall stadsingenjörskontoret, Stig Johansson miljö- och hälsoskyddskontoret och Leif Westlund parkeringsbolaget.

Vidare har samråd skett med företrädare för Postfastigheter, SIAB och Brf Borgmästaren.

ARKIDE'


Paul Sjölander
ark SAR

arkidé

PAUL SJÖLANDER AB

1991-03-28

BORGMÄSTAREN 9 m fl
Parkeringshus vid Norra Järnvägsgatan
och kontor vid Köpmangatan
Stenstaden, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Byggherrar	Sundsvalls kommuns Parkerings AB, SIAB
Planläggning	ARKIDE'
Hus och övriga anläggningar på tomt	Byggherrarna
Fastighets- bildning	Stadsingenjörskontoret
Samordning	Respektive byggherre svarar för samordning av olika anläggningsarbeten.
Samråd	Innan grundläggningsarbetena påbörjas på fastigheten Borgmästaren 9 skall kontakt tas med Banverket för att stabilitetsfrågorna ska kunna klaras ut.
Grundunder- sökning	Kompletterande grundundersökningar utföres av byggherrarna.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.
Tidplan	Planen bedöms kunna vinna laga kraft sommaren 1991, med åtföljande byggstart hösten samma år.

FASTIGHETSÄTTSLIGA
ÅTGÄRDER

Gällande
fastighets-
planer

För kvarteret Borgmästaren gäller
fastighetsplaner fastställda

1886-10-21, akt 2281K-6A = Borgmästaren 2
1937-10-27, akt 2281K-281 = Borgmästaren 6
1948-01-09, akt 2281K-386 = Borgmästaren 9
1955-09-12, akt 2281K-541 = Borgmästaren 10
1941-07-15, akt 2281K-304 = Borgmästaren 11

Fastighetsbildning i enlighet med gällande
fastighetsplaner är genomförd för hela
kvarteret.

Ändrad
fastighets-
plan

Detaljplaneförslaget föranleder behov av ändrad
fastighetsplan, vilken skall utformas så att

* del av Borgmästaren 2 utlägges som en blivande
fastighet för kontorsändamål

* del av Borgmästaren 6 utlägges som en blivande
fastighet för befintligt hyreshus

* delar av Borgmästaren 2 och 6 samt hela
Borgmästaren 9 utlägges som en, alt två blivande
fastigheter för parkeringshus- och
kontorsändamål

* Borgmästaren 10 och 11 bibehåller oförändrad
utformning

* servitut avseende tillfart från Norra
Järnvägsgatan utlägges för Borgmästaren 11 på
blivande "parkeringshusfastigheten"

* servitut avseende tillfart från Norra
Järnvägsgatan jämte utrymme för vändplats
utlägges för Borgmästaren 10 på blivande
"parkeringshusfastigheten"

* servitut avseende vändplats utlägges för
blivande "parkeringshusfastigheten" på
Borgmästaren 10, samt

* servitut avseende gångtrafik från "parker-
ingshuset" till Köpmangatan utlägges för bliv-
ande "parkeringshusfastigheten" på blivande
kontorsfastigheten.

Fastighets-
bildning

Detaljplanen och fastighetsplanen genomförs
fastighetsbildningsmässigt genom fastighets-
reglering (=marköverföringar till Borgmästaren 9
jämte servitutsbildning), samt ev avstyckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Markförvärv

Särskilda avtal kommer att upprättas mellan berörda fastighetsägare för att reglera dels kostnad för markförvärv, dels ersättning för intrång och miljöhöjande åtgärder.

Fastighets-
rättsliga
kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder m m beräknas utgöra:

Grundkarta	ca	2.000:-
Nybyggnadskarta: kontorsfastigheten	ca	3.000:-
p-husfastigheten	ca	4.500:-
Fastighetsplan	ca	15.000:-
Fastighetsreglering	ca	20.000:-
Ev två avstyckningar	ca	10.000:-

Plankostnader

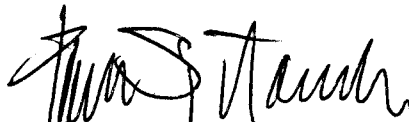
Kostnader för upprättande av detaljplanen ombesörjes av SIAB och Parkeringsbolaget.

ARKIDE'


Paul Sjölander
ark SAR

TILLÄGG 1991-08-27.

Under utställningstiden har förhandlingar inletts mellan Parkeringsbolaget och Postfastigheter angående former för ett gemensamt ägande av den östra delen av Borgmästaren 9. Detta kan leda till att fastigheten delas, varvid frågor som gemensam teknisk försörjning och ytor för gemensam trafik måste beaktas i kommande fastighetsplan.


Paul Sjölander.