

Stadsbyggnadämnden 2023-04-19

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2023-04-19

Paragrafer

§§ 59-74

Justeringsdatum

2023-04-25

Datum då anslaget sätts upp

2023-04-25

Datum då anslaget tas ned

2023-05-18

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2023-04-25 till och med 2023-05-17

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

§ 65 Ändring av detaljplan för Kv. Köpmannen 3 - beslut om antagande

(SBN-2019-00198-34)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt **5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900)**.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ändring av detaljplan för Kv. Köpmannen 3 i centrala Sundsvall, sydväst om korsningen Esplanaden och Köpmangatan.

Planförslaget tillåter att befintlig utbyggnad till det s.k. "Odd Fellowhuset" får byggas på ytterligare med en våning plus vindsvåning mot Esplanaden.

Utbyggnaden är tänkt att utnyttjas för en utökad restaurangverksamhet.

Jäv

Torbjörn Karlsson (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Överläggning

Anders Franzén redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

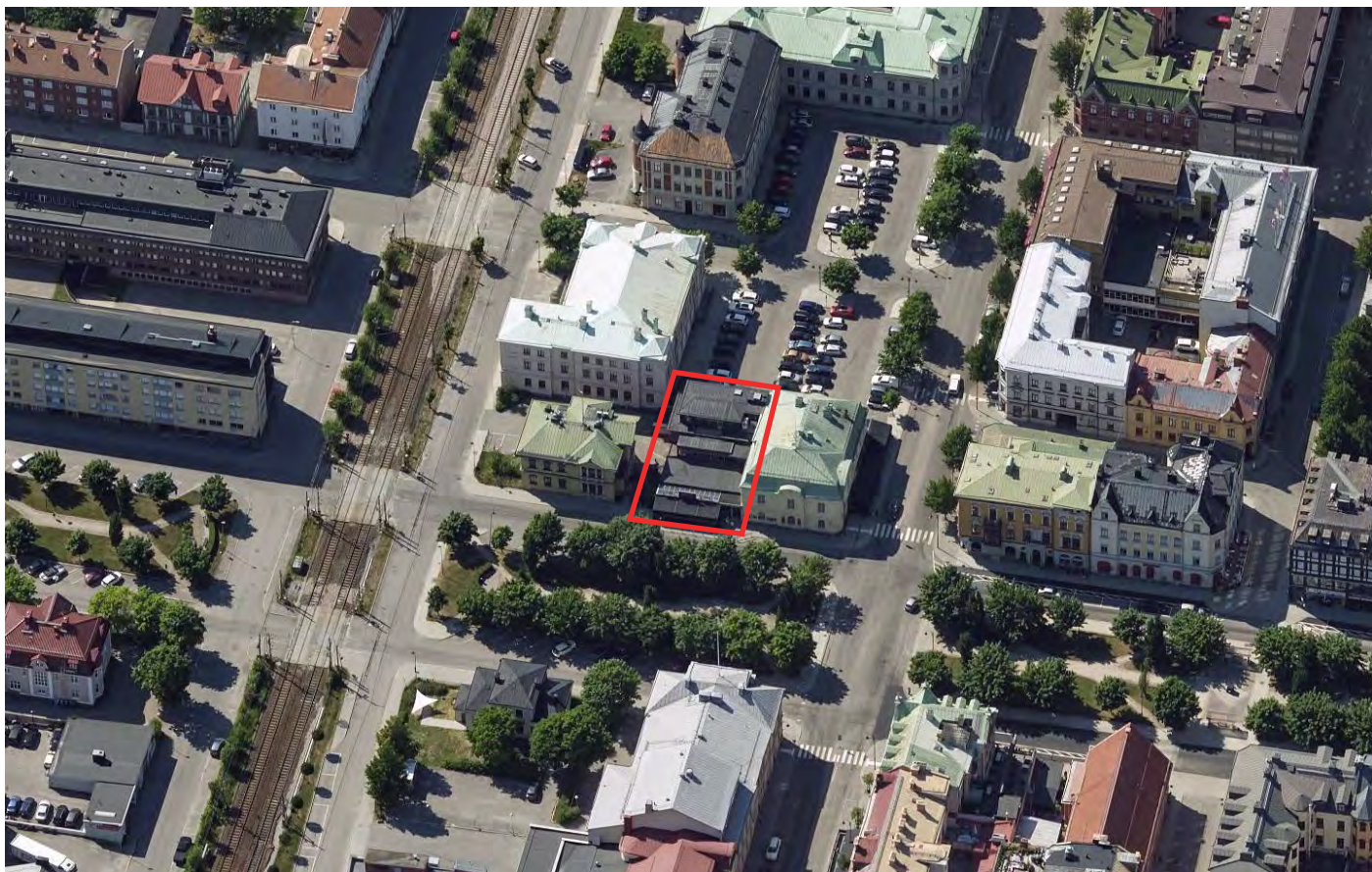
Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott – 2023-04-05, §40
- Tjänsteskrivelse - SBN-2019-00198-34 - Ändring av detaljplan för Kv. Köpmannen 3 - beslut om antagande
- Bilaga Plankarta Ändring av Kv Köpmannen 3
- Bilaga Planbeskrivning Köpmannen 3_ANTAGANDE
- Bilaga Granskningsutlåtande Köpmannen 3

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Ändring av detaljplan för Kv. Köpmannen 3

Odd Fellow-huset

Stenstan

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-01-09, reviderad 2023-03-09

Kontaktperson: Anders Franzén

telefon 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd 13-30 juni 2022
- ☒ Granskning 6 feb - 27 feb 2023
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 19 april 2023
- ☒ Laga kraft Mark- och miljödomstolen 30 november 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLANEN	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägoförhållanden	3
Området idag	3
TIDPLAN	4
MILJÖBEDÖMNING (BEHOVSBEDÖMNING)	4
PLANFÖRSLAG.....	5
TRAFIK OCH MOBILITET	8
PLANBESTÄMMELSER SOM ÄNDRAS.....	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	10
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	10
Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB	11
Statusklassning:.....	11
Miljö kvalitetsnormer:	11
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Konsekvenser utom planområdet.....	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
Genomförandetid	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13
Planekonomi.....	13
ÖVRIGT	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

Bilagor

Kulturmiljöanalys, Sweco 2022-03-13

Ändring av detaljplan för Kv. Köpmannen 3
Odd Fellow-huset
Stenstaden, Sundsvalls kommun

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLANEN

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätt inom del av planområdet vilket innefattar ändring av byggrättens våningsantal, höjder och utbredning.

Ändringarna av detaljplanens användnings- och egenskapsbestämmelser är förenliga med gällande detaljplans syfte. Därmed anser kommunen att det är motiverat att endast göra en ändring av gällande detaljplan.

BAKGRUND

Byggnadsaktiebolaget F.M.F inkom 2019-02-04 med en ansökan om planbesked för att bygga på befintlig byggnad inom deras fastighet. Byggnaden används för restaurang och föreningslokaler. Avsikten är att fortsätta med det.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i centrala Sundsvall vid hörnet Köpmangatan - Esplanaden - Nytorget. Planområdets areal är 743 m².

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Området idag

Inom fastigheten finns två byggnader. Den norra inrymmer Odd Fellow-huset, en byggnad på två våningar plus vindsvåning med restaurang i bottenplan och Odd Fellow-loger på övriga plan. Denna del av detaljplanen ändras inte.

Den del av detaljplanen som ändras har en byggnad som trappas upp från en våning ut mot Esplanaden till två våningar med inred vind mot Nytorget.



Bild 1 Till höger syns Odd Fellow-huset och direkt till vänster om den restaurangbyggnaden som idag trappas upp från Esplanaden.

Tidplan

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att arbetet ska bedrivas som en ändring av detaljplan med begränsat standardförfarande och bedöms antas under 2023.

Miljöbedömning (behovsbedömning)

Föreslagen ändring av detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 och 6 kap miljöbalken varav en miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras.

PLANFÖRSLAG

På fastighetens norra del som är utanför planändringen finns Odd Fellow-huset som uppfördes 1908–1909. Syftet var att skapa ett eget ordenshus. Bottenvåningen har under alla år varit utarrenderad för restaurangverksamhet. Söder om Odd Fellow-huset på den del som omfattas av planändringen finns en restaurangdel som uppfördes 1995 och byggdes ut 2005–2006.

Planförslaget möjliggör att restaurangdelen kan byggas ut ytterligare. Byggnaden har idag en trappning ut mot Esplanaden. Närmast Esplanaden är det en våning och sedan trappas byggnaden upp i två steg. Förslaget är att bygga på delen som vetter ut mot Esplanaden. Det innebär att det blir två våningar närmast Esplanaden och ovanpå det en inred vind. Viktigt är att restaurangbyggnaden underordnar sig det gamla Odd Fellow-huset som ska fortsätta upplevas som en solitär. Odd fellow-huset är Q-märkt och tillkommande byggnadskropp måste utformas på ett sätt så att kulturvärdena på platsen bibehålls, samt att kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Odd fellow-husets karaktärsdrag behöver bibehållas och respekteras, då den har ett mycket högt bevarandevärde.

Enligt kulturmiljöanalysen bör en eventuell förändring av tillbyggnaden i större utsträckning följa ordenshusets gestaltungsprinciper. Principerna bygger på att linjeringen i fasaden följer ordenshusets linjering och den något lägre takfotshöjden hos tillbyggnaden understryker hierarkin i relationen mellan de två byggnaderna. Detta regleras genom att byggnadshöjden för tillbyggnaden är under takfotshöjden på ordenshuset. Den östra fasaden på tillbyggnaden bör ligga i gatulinjen vilket regleras genom att korsmarken som finns ut mot Esplanaden upphävs. På så vis förstärks den historiska bebyggelsestrukturen i kvarteret.

Ordenshuset var ursprungligen en solitär och har därmed både fönster och en rad olika arkitektoniska element mot söder. Ett indrag gör det möjligt att bibehålla en del av upplevelsen av ordenshuset som en fristående byggnad. Det är därför viktigt att anslutningen från den nya byggnadsvolymen till ordenshuset görs med ett tydligt indrag från ordenshusets sydöstra hörn ut mot Esplanaden, på liknande sätt som det är mot Nytorget. Detta indrag regleras med prickmark, marken får inte förses med byggnad.



Bild 2 Restaurangbyggnaden idag.



Bild 3 Förslag till utformning av utbyggnad. Entrésida mot Esplanaden. Den gula byggnaden till höger är befintliga Odd Fellow-huset. Byggnaden ligger i samma gatulinje som ordenshuset. Byggnadshöjden är under takfoten på ordenshuset. Fönsternas övre kanter är i linje med ordenshusets fönster. Ett indrag finns mellan byggnaderna. Illustration Sweco.



Bild 4 Förslag till utformning av utbyggnad. Gavel som vetter mot söder, Observera att mittenpartiet inte får bli så högt som i bilden.



Bild 5 Förslag till utformning av utbyggnad. Byggnaden ska underordna sig både OddFellow-huset och Stackellska huset.

Trafik och Mobilitet

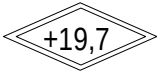
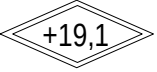
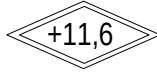
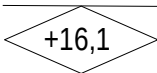
Trafiken till och från planområdet bedöms kunna öka något då byggnaden tillåts bli större vilket i sin tur kan generera fler personer till platsen. Enligt Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm från år 2021 ligger planområdet inom zon A som innefattar de centrala delarna av Sundsvall där det finns god tillgång till gång- och cykelvägar. Avståndet till Sundsvalls centralstation är 600 m och närmaste busshållplatser finns inom 100 m.

Den goda tillgången till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik gör att behovet av antalet bilparkeringar kan hållas nere. Hela planområdet är redan bebyggt och ändringen av detaljplanen medger fortsatt att hela planområdet bebyggs. Även om biltrafiken ökar något är bedömningen att det finns tillräckligt med bilparkeringar i närområdet. Besökare och verksamma inom planområdet hänvisas idag till de allmänna avgiftsbelagda bilparkeringarna som finns både längs med Esplanaden och på Nytorget. Samma princip kommer gälla även efter ändringen av detaljplanen. På Nytorget finns även allmänna cykelparkeringar som är försedda med ramlås.

Planbestämmelser som ändras

Inom området som omfattas av användningen C₁ upphävs samtliga egenskapsbestämmelser och egenskapslinjer. Sammanställning av nya egenskapsbestämmelser redovisas i tabellen nedan. Varsamhetsbestämmelsen k har ersatts av utformningsbestämmelser som reglerar hur bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omgivningen och det intilliggande ordenshuset samt Stackellska huset. Användningen C₁ ändras till Föreningslokaler med restaurang.

Nya bestämmelser inom användningen C₁

Planbestämmelser		Motivering
C ₁	Föreningslokaler med restaurang	Möjliggör för restaurangverksamhet i hela byggnaden och inte bara i bottenvåningen.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Möjliggör ett tydligt indrag i gatulinjen mot Esplanaden mellan ny byggnadsvolym och ordenshuset.
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet	Byggnadsdelar ska inte sticka upp över ordenshusets eller Stackellska husetsnockhöjd. Därför är totalhöjden samma höjd som Stackellska husetsnockhöjd.
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet	Byggnaden ska underordna sig ordenshuset och Stackellska huset. Tillsammans med f ₆ bestämmelsen säkerställs att byggnaden inte sticker upp över ordenshusets tak.
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet	För att ordenshusets hörn fortsatt ska vara synligt mot Nytorget får inte det befintliga släppet som finns en våning upp mellan ordenshuset och restaurangbyggnaden byggas igen.
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet	Nockhöjden får inte vara högre än ordenshusets takfots övre del.

f ₁	Takfotens övre kant ska utformas så att den är lägre än +15,5 m över nollplanet	Takfoten ska vara lägre än ordenshusets takfot.
f ₂	Vid uppförande av räcke och/eller skärmtak ska det utföras i transparent glas eller som smide	Eventuell takterrass måste ha ett räcke. Räcket ska smälta in eller anpassas till omgivande bebyggelses karaktär.
f ₃	Fasad ska utformas med puts eller tegel	Omgivande bebyggelse i stenstaden har fasader i puts eller tegel. Detta är en anpassning till dem.
f ₄	Tak ska vara av falsad plåt	Omgivande bebyggelse i stenstaden har falsade plåttak. Detta är en anpassning till dem.
f ₅	Burspråk får max kraga ut 1,7 m från fasaden. Burspråk ska placeras minst 2,5 m in från den norra och södra planområdesgränsen. Fri höjd under burspråket ska vara minst 4 m.	Flera byggnader längs med Esplanaden har burspråk. Detta är en anpassning efter dem.
f ₆	Takfotens övre kant ska utformas så att den är lägre än +18,6 m över nollplanet	Takfoten ska vara lägre än brytningen på ordenshusets tak.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. En kulturmiljöanalys, daterad 2022-03-13, har tagits fram för att bedöma planförslagets påverkan på kulturmiljön. Bedömningen är att det gamla ordenshuset har ett högt kulturhistoriskt värde medan tillbyggnaden som är uppförd 2005 och 2015 har begränsade värden. Tillbyggnaden har förändrat kvarteret från att ha varit öppet och genombrutet till att vara näst intill slutet. Bedömningen är att det skulle vara en bättre gestaltningsidé att låta tillbyggnaden inordna sig i den historiska bebyggelsestrukturen även mot Esplanaden och inte bara mot Nytorget. Med anpassning menas i detta fall en placering i gatulinjen och en enhetlig byggnadshöjd. Med en genomarbetad gestaltning och en tydlig respekt för

ordenshusets arkitektur och självständiga karaktär skulle en utveckling av 2005 års tillbyggnad vara fullt möjlig. Platsen är i anspråkstagen för en byggnad sedan mer än femton år och det kulturhistoriska värdet är begränsat. Med en volym som tydligare följer den historiska bebyggelsestrukturen så kan viktiga aspekter hos riksintresset förstärkas i kvarteret i jämförelse med hur det ser ut idag. Framför allt gäller det den konsekventa placeringen av byggnader i gatulinjen som bidrar till upplevelsen av rutnätsstadens långa obrutna siktlinjer varav Esplanaden är en. Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 och 4 kap MB.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Förhöjda nivåer av luftföroreningar, överskridande av miljökvalitetsnormer för partiklar har konstaterats vid Köpmangatan. Kommunen har ett åtgärdsprogram för att minska nivåerna. Ändring av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av MKN för luft.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Ändring av detaljplanen bedöms inte påverka MKN för buller.

MKN Vatten

Planområdet ligger inom vattenförekomsten Sundsvall tätort.

Statusklassning:

Kemisk status – Otillfredsställande

Kvantitativ status – God

Miljökvalitetsnormer:

God kemisk grundvattenstatus med tidsfrist till 2027.

God kvantitativ status.

Ändring av detaljplanen bedöms inte påverka MKN för vatten.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

På Köpmangatan förekommer hälsovådliga nivåer av partiklar. Nivåer över miljökvalitetsnormen har en negativ påverkan på människors hälsa. Det som talar för en omvandling är följande:

- Ändringen innebär inte någon förändring av användningen inom planområdet.
- Ändringarna som föreslås är inte mot Köpmansgatan.

Konsekvenser utom planområdet

Ändringen innebär en större byggrätt vilket påverkar hur området upplevs från omgivningen. Enligt kulturmiljöanalysen antas inte ändringen medföra en betydande negativ påverkan på omgivningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Med fastighetsbildning avses bl. a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildningen är redan utförd inom planområdet. Någon ny fastighetsbildning bedöms inte behövas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom planavtal.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Kulturmiljöanalys 2022-03-13

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig planarkitekt är Anders Franzén, Sundsvalls kommun. Planförslaget har upprättats av Rebecka Olsson och Karin Wilstrand, planarkitekter Sweco.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
Planchef

Anders Franzén
Planarkitekt

Ändring av detaljplan för

Kv. Köpmannen 3 -

Odd Fellow-huset

Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-01-09

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 13–30 juni 2022.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Sundsvall Y8. Länsstyrelsen anser i likhet med Sundsvalls kommun att ändring av detaljplan för kvarteret Köpmannen 3 inte kan anses medföra en betydande miljöpåverkan eller påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen anser dock att påverkan på stadsbild och kulturmiljö bör redovisas tydligare i planhandlingen. Läs mer under rubriken kulturmiljö.

Miljökvalitetsnormer

I planhandlingen konstaterar kommunen kort att ändringen av detaljplanen inte kommer att påverka miljökvalitetsnorm för vatten. Länsstyrelsen saknar uppgift om vilken vattenförekomst som är berörd, dess status och gällande miljökvalitetsnorm, vilket bör kompletteras planbeskrivningen. Länsstyrelsen har dock inte skäl att befara att planförslaget kan komma att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormen för vatten.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om vattenförekomsten.

Övriga synpunkter

Lämpliga råd om tillämpningen av 2 kap PBL som länsstyrelsen särskilt vill ge.

Kulturmiljö och gestaltning

En kulturmiljöanalys har upprättats som underlag till planförslaget.

Odd fellow-huset är Q-märkt och tillkommande byggnadskropp måste utformas på ett sätt så att kulturvärdena på platsen bibehålls, samt att kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Länsstyrelsen anser inte att detta framgår tillräckligt tydligt av aktuellt planförslag.

Odd fellow-husets karaktärsdrag behöver bibehållas och respekteras, då den har ett mycket högt bevarandevärde. Länsstyrelsen anser att en tillbyggnad behöver underordna sig befintliga kvaliteter på ett tydligt vis.

I kulturmiljöanalysen framgår att förändringar av tillbyggnaden i större utsträckning bör följa ordenhusets gestaltungsprinciper. Det bedöms kunna göras bland annat genom att tillbyggnaden följer linjeringen i fasaden på ordenshuset. I planhandlingen regleras tillåten byggnadshöjd på tillbyggnaden för att säkerställa detta. Länsstyrelsen anser att kommunen också kan överväga om reglering av fönstersättning kan vara lämpligt för att säkerställa att nya fönster linjerar med dem på Odd fellow-huset.

Länsstyrelsen anser att kommunen också kan överväga om bestämmelsen om fasadmateriäl, f3, också ska gälla inom egenskapsområdet med föreslagen högsta tillåtna totalhöjd på 21,1 meter över nollplan.

Kommentar: Det har förtydligats i planbeskrivningen att Odd fellow-husets karaktär ska bibehållas samt att de kulturhistoriska värdena ska skyddas.

Fönstersättningen regleras inte i detaljplanen då kommunen anser att fönstersättningen kan göras på flera olika sätt vilket gör det svårt att reglera med planbestämmelser. Bedömningen görs utifrån att övrig bebyggelse längs med Esplanaden och i Stenstan inte alltid har fönstersättning som linjerar med grannbyggnaderna.

Fasadmaterialet för den övre delen regleras inte då den delen redan idag har ett annat fasadmateriäl än övriga fasader. Detta möjliggör också att byggnadens övre del kan få ett avvikande fasadmateriäl gentemot övriga fasader vilket kan minska intrycket av den övre delen vilket i sin tur kan minska intrycket av hela byggnadsvolymen.

Trafik och parkering

I planhandlingen saknas en bedömning av om planändringen alstrar mer trafik, eventuella konsekvenser av det samt hur parkering är tänkt att lösas. Detta bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om trafik och mobilitet som beskriver konsekvenserna samt hur parkering ska lösas.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Har inga synpunkter.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

Kultur & Fritidsförvaltningen

Kulturmiljö

Odd-fellowhuset uppfördes ursprungligen som en solitär och skiljde sig från tidigare stenstadsbebyggelse, där husens fasader täcker hela kvarteret. I stället uppfördes ett litet parkområde mot byggnadens södra sida. Parkområdet har på senare tid bebyggts, något indragen från esplanaden och senare byggts på, ut mot gatan. Sundsvalls museum bedömer att föreslagen detaljplan är möjlig ur kulturmiljösynpunkt, men att det är av stor vikt att ny- och ombyggnader har en mycket hög arkitektonisk omsorg som inte påverkar odd-fellowhusets solitära uttryck. Detta bör prövas i bygglovskedet.

Längs esplanadens västra del finns det flera byggnader från olika åldrar med utstickande burspråk och balkonger. Burspråken utgör dock volymmässigt en liten del av fasaden i sin helhet. Enligt utformningsbestämmelserna för aktuell plan tillåts ett burspråk som utgör 2/3 av fasadens längd. Om ett sådant burspråk sticker ut utanför tomtgränsen riskerar det att påverka helhetsintrycket och esplanadens karaktär. Det är viktigt att burspråket gestaltas så att det smälter in i fasaden och inte blir dominerande i blickomfånget längs esplanaden.

Det är också viktigt att beakta fasaden mot Nytorget som kantas av äldre stenstadsbebyggelse med stor arkitektonisk omsorg.

Kommentar: Att burspråket utformas så att det inte blir för dominerande får prövas i bygglovsskedet. Ett burspråk kan utformas på många sätt och det är inte rimligt att detaljstyra utformningen i planprocessen. Bedömningen är att det är möjligt att utforma ett burspråk som är upp till 2/3 av fasaden utan att det blir för dominant. Ett förtydligande av planbestämmelsen för burspråk har gjorts som innebär att burspråk inte får placeras längst ut i hörnen utan ska placeras minst 2,5 meter in från hörnen (planområdesgränsen).

Fasaden mot Nytorget omfattas av samma utformningsbestämmelser som fasaden mot söder och mot Esplanaden. Det som skiljer är att det mot Esplanaden får vara ett burspråk. Bestämmelsen om högsta nockhöjd hade fallit bort i samrådshandlingen men är nu tillagd så att den gäller för alla tre fasadsidor.

Lantmäterimyndigheten

Följande text vill Lantmäterimyndigheten ska finnas under ”Genomförande frågor”.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Med fastighetsbildning avses bl. a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildningen är redan utförd inom planområdet. Någon ny fastighetsbildning bedöms inte behövas.

Lantmäterimyndigheten informerar även om att detta är en ÄDP och inte en DP.

***Kommentar:** Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med texten om fastighetsrättsliga frågor. DP har justerats till ÄDP på framsidan av planbeskrivning. På plankartan kommer DP ändras till ÄDP i samband med arkivering efter antagande.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar angående ändring av detaljplan av Kv. Köpmannen 3 och har inga särskilda synpunkter att lämna i ärendet. Brandposter finns i området som täcker behovet av släckvatten.

Miljökontoret

Miljönämnden avstår från yttrande i samrådsärendet SBN-2019-00198, Kv. Köpmannen 3, i och med att de nya våningarna avses användas till samma sorts verksamhet som idag och inte till bostäder.

Gatuavdelningen

I planbeskrivningen skulle det behövas föras ett resonemang som beskriver hur mobiliteten till, från och runt fastigheten ska fungera. Resonemanget kan till exempel ta hänsyn till hur fastigheten är lokaliserad, tillgänglighet till service, kollektivtrafik och cykelstråk samt andra förutsättningar som kan påverka mobiliteten.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt om mobilitet under beskrivningen av planförslaget.*

Sakägare:

Köpmannen 1

Vår fastighet har plan för bostadsändamål och handel. Nuvarande plan för Köpmannen 3 anger att restaurangverksamhet endast skall ske i bottenvåningen. Vi menar att det föreligger en betydande risk att vi inte kan använda vår fastighet för bostadsändamål om restaurangverksamhet tillåts högre upp i den planerade byggnaden. Redan idag är musiknivån så pass hög att det är störande på kvällar. Restaurangens gäster har också för vana att uppehålla sig inne på vår fastighet och framför vår entré mot Esplanaden. En utökad restaurangverksamhet kommer därmed göra att nedskräpning och störningar ökar i motsvarande grad.

Vi noterar även att man redan nu har byggt utöver detaljplan. Mellan byggnaden och trottoar mot Esplanaden skall det föreligga en fri yta (planteringszon) längs hela tillbyggnaden. Man har därutöver uppfört ytterligare en tillbyggnad på trottoaren utan byggnadslov som är uppförd under sju månader per år. Den nyttjas som serveringsyta och har inomhusklimat under de kalla månaderna. Kommunens sopmaskiner kommer inte åt att städa trottoaren mot Esplanaden vilket gör att vi åsamkas en betydande merkostnad varje månad för att utföra städning av trottoaren och entrén till vår byggnad. På andra sidan Köpmannen 3 har man låtit uppföra en byggnad som till huvudsak ligger på allmän mark. Den förefaller vara permanent eftersom man har låtit installera fläktsystem på taket som ska serva den ordinarie byggnaden. Vi har inte undersökt om det föreligger byggnadslov för en permanent byggnad eller om man har rätt att nyttja marken den står på.

I det material vi har tagit del av finns några enkla skisser på hur en ombyggnad skulle kunna utföras. För att kunna förstå hur ombyggnaden påverkar oss och den kringliggande miljön önskar vi att man kompletterar med skisser som visar hur Köpmannen 3 kommer att se ut i förhållande till vår byggnad. Helt klart är att vår tillgång till ljus och utsikt mot Esplanaden försvinner helt på norra gaveln om den planerade ombyggnaden genomförs. Skisser måste presenteras redan nu för alla tre sidor av den ombyggda fastigheten samt det ombyggda husets relation till omgivning ska kunna förstås.

Av de olika handlingar och skisser som finns i ärendet framgår att man planerar att bygga huset med samma höjd som ordenshuset. Man har inte på något sätt relaterat till vår byggnad Stackellska huset. Man har även i skisser visat på en takterrass som på skissen ser ut att gå runt tillbyggnaden även mot Stackellska huset. Detta skulle ytterligare medföra störning om personer vistas på så hög höjd mot Stackellska huset.

Kommentar: Om restaurangverksamheten är störande är det ett ärende som ska anmälas till kommunens miljökontor.

Den byggnad som ligger på planteringszonen har permanent bygglov. Byggnaden på Esplanaden och Nytorgetsidan ligger utanför planområdet och berörs ej av denna planändring.

Planbeskrivningen har uppdaterats med fler bilder på den planerade byggnaden. En bild som visar gaveln mot Stackellska huset och en där det går att se hur byggnaden förhåller sig till både Stackellska huset och Odd Fellow huset.

Byggrättens höjder har justerats och anpassats till både Stackellska villan och Odd Fellow-huset.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
Planchef

Anders Franzén
Planarkitekt

Ändring av detaljplan för

Kv. Köpmannen 3 -

Odd Fellow-huset

Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-01-09

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 6 - 27 februari 2023.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsen

Har inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Har ingen erinran.

Kultur- och fritidsnämnden

Har inga synpunkter.

Individ- och arbetsmarknadsnämnden

Har inga synpunkter.

Sakägare:

Köpmannen 1

Svar inkom för sent.

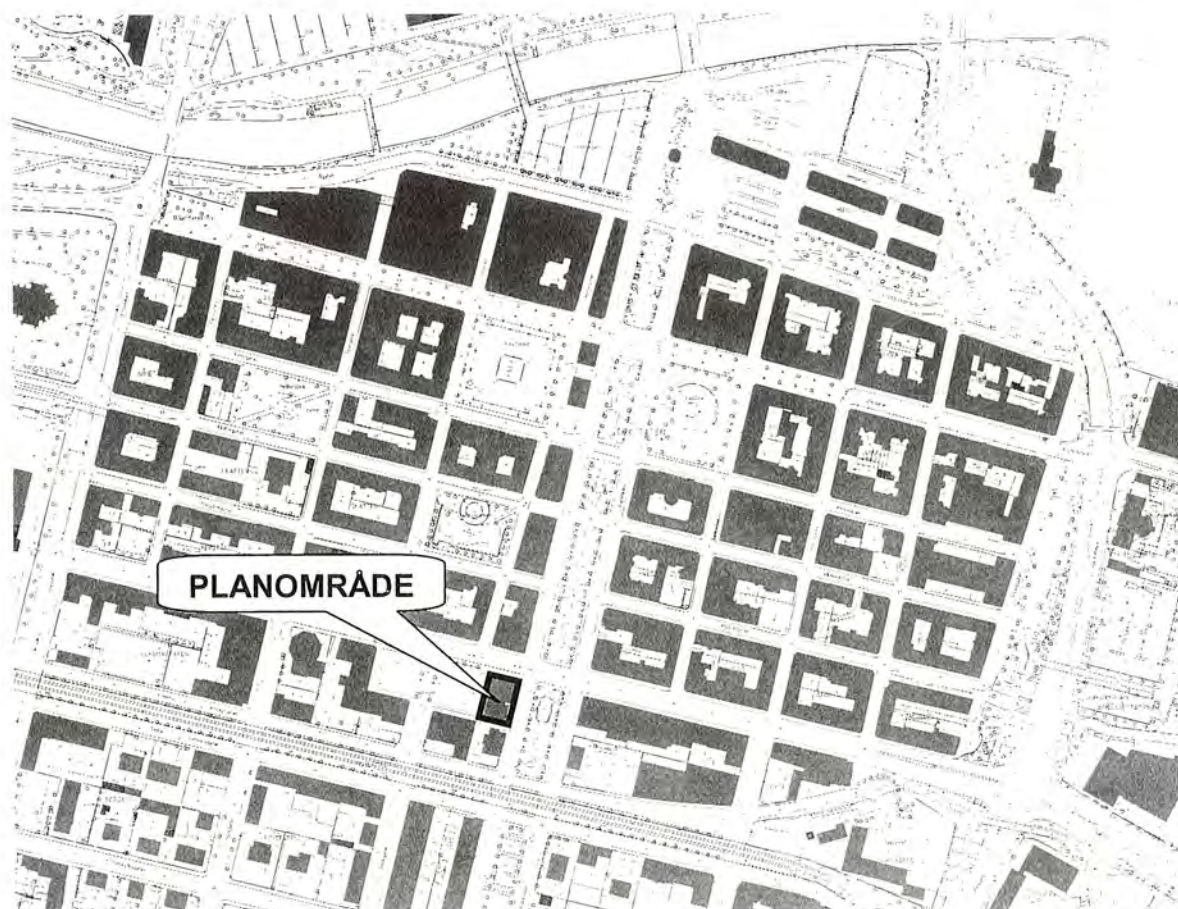
Sakägaren önskar en högsta höjd på + 19,0. De anser att det är en lämplig höjd för att inte de nya byggnaderna skall dominera utseendet. Höjden är densamma som föreligger idag.

Kommentar: Den högsta totalhöjden sänks från +21,1 till +19,7. Det innebär att den tillkommande byggnaden inte kommer kunna bli högre än Stackellska huset.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
Planchef

Anders Franzén
Planarkitekt



Antagande

Detaljplan för

Kv. Köpmannen 3

Odd Fellow-huset

Stenstaden, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2002-12-06

Handläggare: Magnus Ericsson Tel 191364

- ☒ Program- och församråd
- ☒ Samråd tom 26 juli 2002
- ☒ Utställning t o m 17 februari 2003
- ☒ Antagen av SBN 8 april 2003
- ☒ Laga kraft 10 oktober 2003

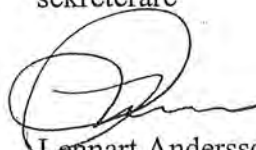


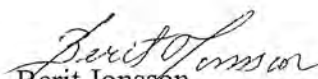
Tid	Kl 14.00-16.45
Plats	Kommunalhuset rum 434
Beslutande	s K Lennart Andersson ordf jäv § 81 s Berit Jonsson jäv § 77 s Carina Sjölander s Sören Ullberg s Beatrice Einarsson v Kim Ottosson c Jan Olov Sellén fp Ulla Grelsson mp Arne Muhr m Erland Solander m Tomas Östman
Ersättare	s Lillemor Nilsson-Böös s Stefan Broman s Lars Sandberg v Hans Zetterkvist c Björn Sundberg m Jörgen Tjernell kd Rune Hellgren
Övriga	Mats Westling Paul Sjödin Anita Edlund Jan Dahl Bertil Lindström Anders Bolin Urban Rooth Håkan Magnusson Frida Wallin Sören Westberg Mats Lidén Gunilla Nordvall Magnus Engström Birgitta Grahm

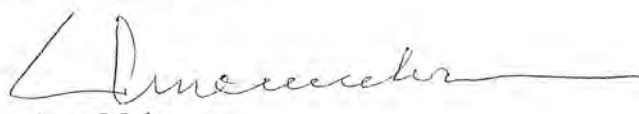
Protokollet omfattar §§ 72-93

Justerat 2003-04-11

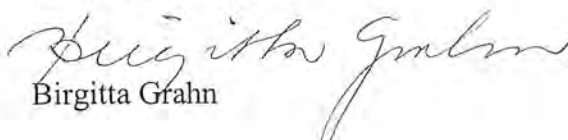

Birgitta Grahn
sekreterare


Lennart Andersson
ordförande utom § 80


Berit Jonsson
ordförande § 80


Arne Muhr
justerare

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på kommunens anslagstavla, kommunalhuset Norrmalmsgatan 4, Sundsvall 2003-04-11 betygar


Birgitta Grahn

§ 80

Dnr 01/140

Detaljplan för kv Köpmannen 3, Odd Fellow-huset, Sundsvall

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 2002-12-06 upprättat förslag till detaljplan för kv Köpmannen 3, Odd Fellow-huset, Sundsvall.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2003-01-20--02-17.

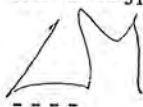
Beslutsunderlag

- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 11 mars 2003 och planhandling.
- * Förslag till beslut enligt arbetsutskottets protokoll 19 mars 2003 § 75

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att detaljplanen antas.



Justerandes sign.

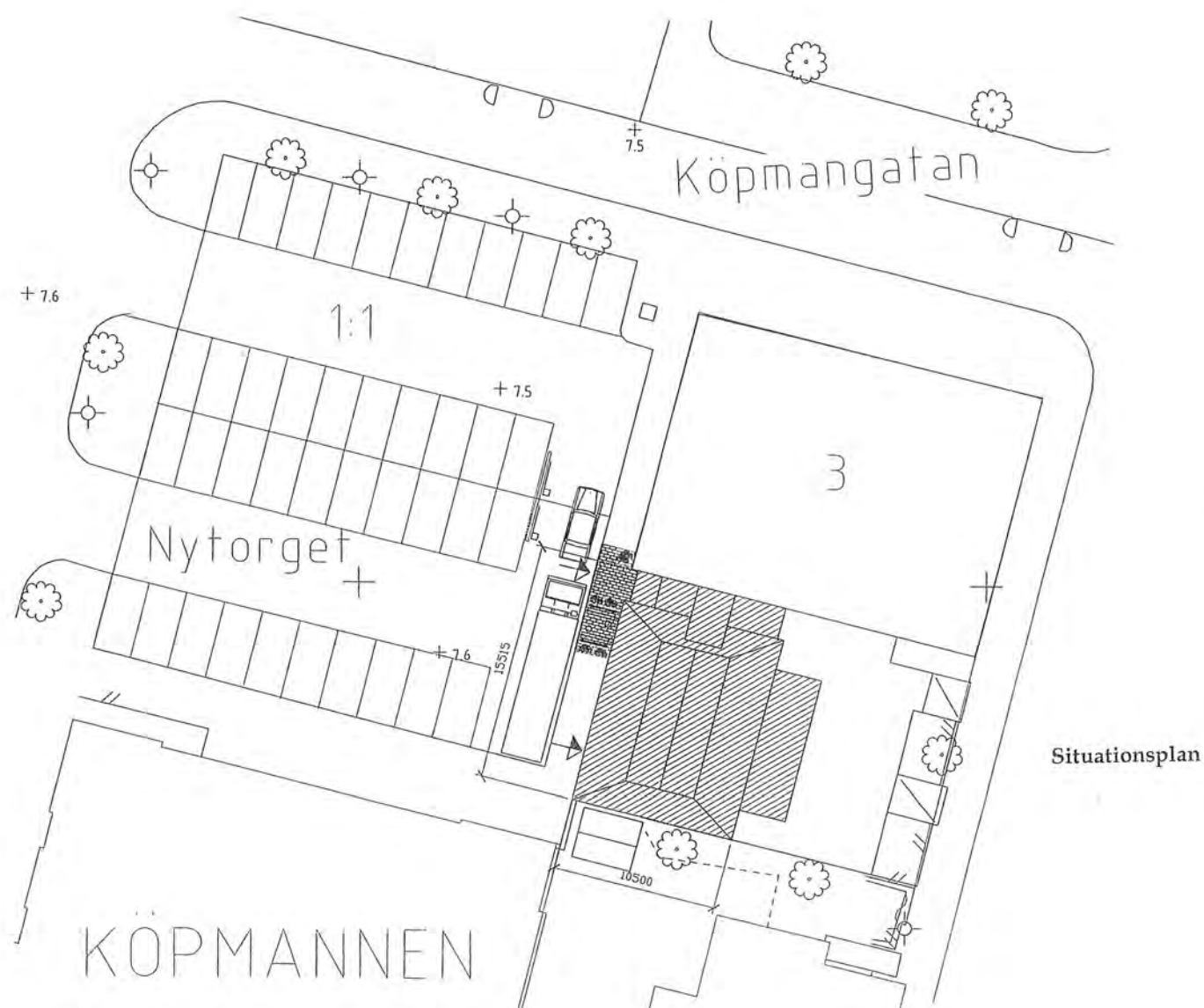
Utdragsbestyrkande



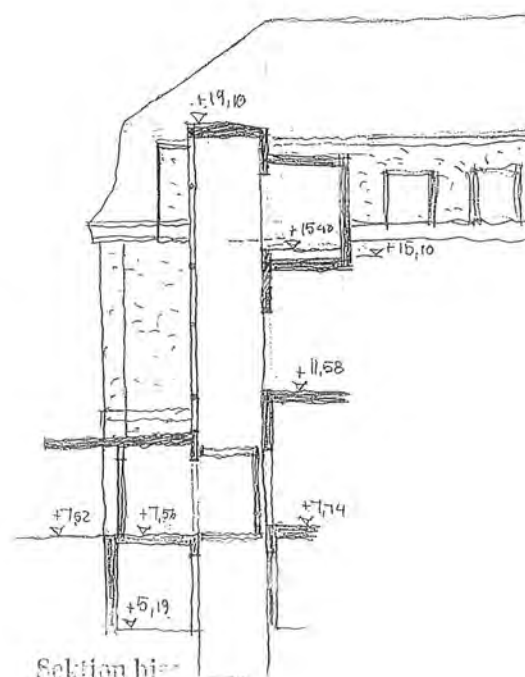
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- * illustrationer
- * plankarta med bestämmelser
- * planbeskrivning
- * genomförandebeskrivning
- * samrådsredogörelse del 1
- * samrådsredogörelse del 2
- * utlåtande
- * sändlista
- * fastighetsförteckning

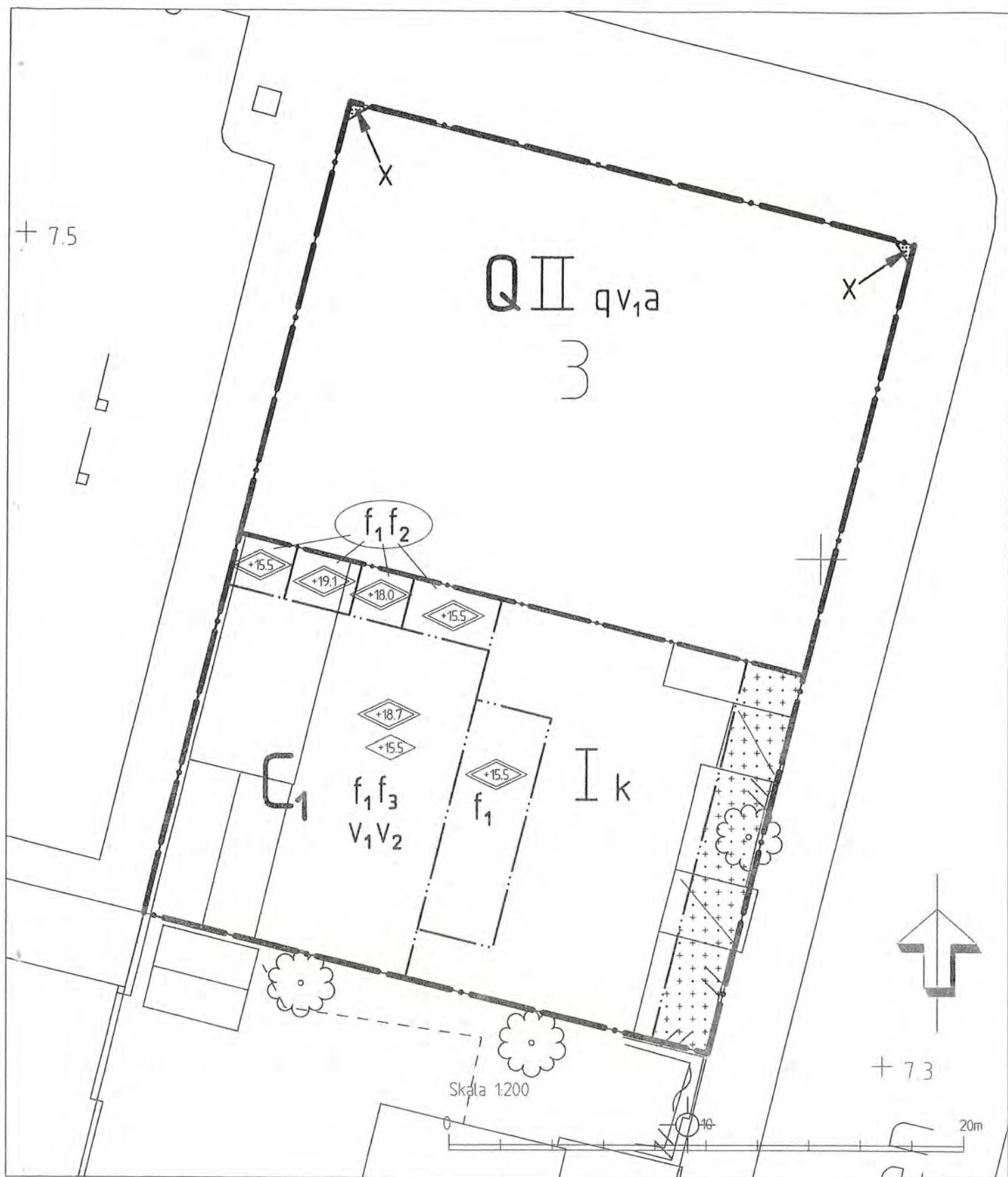
KV KÖPMANNEN 3 SUNDSVALL Tillbyggnad av Odd-Fellow-huset



Fasad mot söder



Sektion bi-



Detaljplan för

Kv. Köpmannen 3

Odd Fellow-huset

Stenstaden, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2002-12-06

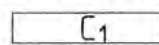
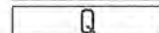
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

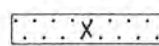
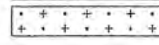
GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns tillika användningsgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Föreningslokaler med restaurang i bottenvåning
	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik och får ej bebyggas
	Planteringszon. Högst två vindfång med tillhörande skärmtak får uppföras. största bredd på vindfång får vara 2,5 m. Minsta avstånd mellan vindfången skall vara 4,5 m.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Takfotshöjd i meter över nollplanet
	Högsta byggnadshöjd/nockhöjd i meter över nollplanet
I II	Högsta antal våningar
v ₁	Vindsvåning får inredas
v ₂	Största taklutning i gavel får vara 60 grader

Utseende (ny bebyggelse)

f ₁	Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart
f ₂	Fasadmaterial skall vara av glas
f ₃	Takkupor får anordnas, dock högst 45% av takfotslinjen mot gatan, 35% av takfotslinjen mot torget och i gavel mot angränsande fastighet med högst 1,5 m per kupa

Värdefulla byggnader

q	Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär (se planbeskrivningen)
---	--

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k	Ändring av byggnaden får endast göras med anpassning till omgivning (se planbeskrivningen)
---	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a	Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft
a	Bygglov krävs för utvändigt underhåll. Samråd med Sundsvalls museum vad avser de antikvariska frågorna skall föregå bygglovansökan.



Detaljplan för
Kv. Köpmannen 3
Odd Fellow-huset
Stenstaden, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning. Dessutom bifogas illustrationer.

PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att medge bygg rätt för en utbyggnad av Odd Fellow-huset med en våning + vindsvåning ovanpå befintlig restaurangdel. Tillbyggnaden frångår befintligt Odd Fellow-hus med en glasad del.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i centrala Sundsvall vid hörnet Köpmangatan - Esplanaden - Nytorget. Planområdets areal är 743 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs och förvaltas av Byggnads AB FMF.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Kvarteret ligger inom riksintresseområdet för Stenstaden med mycket stort bevarandevärde.

Program

Under tiden 21 mars – 12 april har samråd skett kring ett program till detaljplan. Programmet redovisar bl a fasad- och planskisser för planerad tillbyggnad. En "situationsplan" visar förslag till entréplats och ev förändringar för p-platser på Nytorget. Inkomna synpunkter har sammanställts i Samrådsredogörelse, del 1.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Planförslaget innebär inte någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras.

Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan DP-205 från 1995 som anger centrumverksamhet (C) och kulturbyggnad (Q).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

Hela kvartersytan är i princip exploaterad. En lind finns planterad vid entrén mot Esplanaden.

Geotekniska förhållanden

Inför upprättandet av detaljplan DP-205 genomfördes en geoteknisk undersökning av J&W bygg och anläggning 1994. Syftet var att ge dimensioneringsförutsättningar för grundkonstruktion för tillbyggnader i två plan. Undersökningen visade att tomtens stabilitet var betryggande för de belastningar och ingrepp som var aktuella i det då planerade byggprojektet. Marksättningarna bedömdes bli mycket små eller obetydliga p.g.a. uppfyllnader och huslaster enligt gällande dimensioneringsförutsättningar.

Radon

Radonmätning utfördes av J&W bygg och anläggning 1995 och marken klassas som lågradonmark.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Fastigheten inrymmer idag Odd Fellow-huset, en byggnad på 2-våningar + vindsvåning med restaurang i bottenplan och Odd Fellow-loger på övriga plan. Byggnaden är uppförd 1908-1909. Byggherre var Odd Fellows Byggnads AB. Syftet var att skapa ett eget ordenshus, bottenvåningen har under alla år varit utarrenderad för restaurangverksamhet. En tillbyggd restaurangdel i 1-plan uppfördes 1995.

Fastighetsägaren vill bygga ut Odd Fellow-logerna där tillbyggnaden ska innehålla lokaler för denna föreningsverksamhet på en våningsyta av ca 310 m².

Tillbyggnaden är tänkt att uppföras med påbyggnad av en våning + vindsvåning ovanpå befintlig restaurangdel i fastighetsgräns mot Nytorget och Köpmannen 1.

Tillgänglighet

Utbyggnaden görs handikapptillgänglig enligt gällande bestämmelser.

Byggnadskultur och gestaltning***Befintlig bebyggelse***

Fasaderna skall vara slätputsade med bibehållande av rustik och ornamentering och kalkputs och kalkfärg ska användas. Takmaterial skall vara falsad skivplåt. Fönsterutformning skall följa den ursprungliga, dvs. korspostfönster med tre resp. fyra spröjsade lufter. Den senare tillbyggda restaurangdelen (i 1-våning) är diskret anpassad till huvudbyggnaden. Södra fasaden är putsad. Takmaterialet är falsad skivplåt.

Ny bebyggelse

Den nya byggnaden underordnas befintligt Odd Fellow-hus i skala och höjd. Fasad- och takmaterial samt färgsättning anpassas till omgivande bebyggelses egenart. Tillbyggnaden skall vara tydligt franskild befintlig byggnad med en byggnadsdel med glasade fasader.

Skyddsrum

Fastigheten ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbesked enligt Plan- och bygglagen behöver ej göras.

Gator och trafik***Varumottagning, parkering***

Ny entré till Odd Fellow-huset planeras från Nytorget. Även varuhantering och sophantering sker från torget. 2 p-platser på Nytorget kan tas bort för att underlätta varumottagning och sophantering med lastbil. (se illustration).

Personal och gäster hänvisas till närliggande allmänna parkeringar.

Störningar

Trafikbullermätning från 1995 visar en ekvivalent dygnsnivå på över 65 dBA vid Köpmangatan och mellan 60 – 65 dBA vid Esplanaden.

Teknisk försörjning***Värme, Vatten och avlopp***

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme samt kommunens vatten- och avloppsnät.

El

Eldistributör är Sundsvall Energi.

2002-12-06

01/140

4

Avfall

Avfallshanteringen sker från Nytorget.

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl



Magnus Ericsson



Detaljplan för
Kv. Köpmannen 3
Odd fellow-huset
Stenstaden, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2003.
Byggstart planeras tidigast andra kvartalet 2003.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för åtgärder på fastigheten.

Avtal

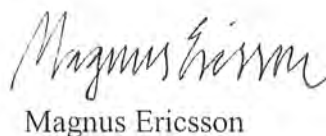
Avtal om detaljplaneändring har träffats mellan fastighetsägaren och stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget överensstämmer med gällande fastighetsindelning. Servitut avseende rätt till allmän gångtrafik inom x-område till förmån för kommunens gatufastighet Stenstaden 1:1 på Köpmannen 3 bildas lämpligen genom avtalsservitut.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Magnus Ericsson



Detaljplan för
Kv. Köpmannen 3
Odd Fellow-huset
Stenstaden, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1

Samrådsredogörelse över Program

Under tiden 21/3 – 12/4 har samråd enligt PBL 5:20 skett kring program till detaljplan. Sakägare och fastighetsägare i nära anslutning till planområdet har fått programmet tilldelat per post.

INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen, Sundsvall Vatten AB, Skanova Networks har inget att erinra.

Sundsvalls museum

Tillbyggnaden är alldeles för stor i sin volym. Är det till exempel nödvändigt att ha en vindsvåning? Nu är byggnaden nästan lika hög som Odd Fellow och det är inte alls bra. Markeringen att den nya byggnaden är en fristående tillbyggnad bör göras mycket tydligare. Som förslaget ligger nu har byggnaderna nästan växt ihop. Den glasade delen som binder samman de två byggnadskropparna har fått ett allt för stort och markerat tak.

Den viktigaste invändningen är dock att byggnaden blivit lite av en pastisch på Odd Fellow-huset och det är mycket olyckligt. Taket är i detta sammanhang viktigt men också fönstren. Taket bör inte vara så högt, inte brutet och valmat och fönstren bör inte vara bågformade. Istället vore det bra om tillbyggnaden kunde få en alldeles egen, avvikande arkitektonisk form.

Kommentarer:

Enligt stadsbyggnadskontorets mening kan aktuella byggnadsskisser ligga till grund för detaljplan. Byggnadens volym med vindsvåning krävs för den planerade verksamhetens utrymme. Olika utformningsdetaljer diskuteras mellan stadsbyggnadskontoret, byggherre och konsulterad husarkitekt under pågående planarbete.

Socialtjänsten finner förslaget väl genomtänkt vad gäller lokalisering och handikappanpassning av tillbyggnaden.

Miljökontoret har inget att erinra mot förslaget till ändring av planen men kan senare i bygglovskedet återkomma med synpunkter på planlösning och utformning av livsmedelslokalen i tillbyggnaden.

Sundsvall Energi Elnät AB

Mot förslaget finns inget att erinra. Vi förutsätter att anläggningsägaren delger Sundsvall Energi Elnät AB för detta projekt kommande och avsedda elservisärenden.

Förvaltnings AB Castor (ägare till Köpmannen 1) vill meddela att vi i nuläget inte har någon positiv syn på denna tillbyggnad.

Kommentar:

Diskussioner pågår mellan sakägare och byggherre.

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl



Magnus Ericsson



Detaljplan för
Kv. Köpmannen 3
Odd Fellow-huset
Stenstaden, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 2

Under tiden 14/6 – 26/7 har samråd enligt PBL 5:20 skett kring förslag till detaljplan. Sakägare och fastighetsägare i nära anslutning till planområdet har fått programmet tilldelat per post.

INKOMNA SYNpunkTER

Fastighetskontoret, Sundsvall Vatten AB, Miljökontoret, Sundsvall Energi Elnät AB och Skanova Networks AB har inga erinringar.

Länsstyrelsen (sammanfattning av skrivelse)

Länsstyrelsen har inget att erinra mot detaljplanen men anser dock att tillbyggnaden arkitektoniskt bör avspejla vår tids byggnadsskick istället för den pastischartade stilen. Detta avser såväl fasader som tak.

Kommentar:

Tillbyggnadsförslaget har omarbetats vad avser fasader och tak mm. (se fasadritningar i planbeskrivning)

Räddningstjänsten

Avståndet till fastigheten Köpmannen 2 kommer att understiga 8 meter varför hänsyn till detta måste tas vid den fortsatta projekteringen.

Parkera, Sundsvalls kommun parkerings AB

Detaljplaneförslaget innebär att 4-6 parkeringsplatser försvinner på angränsande Nytorgsparkering.

Under de senaste åren har Sundsvalls citys attraktivitet ökat och därmed även efterfrågan på parkeringsplatser. Nytorgsparkeringen har en mycket hög beläggningsgrad och utgör således en synnerligen viktig parkeringsresurs för

Stenstaden. Det är därför av stor vikt att i första hand behålla befintliga parkeringsplatser och om möjligt även tillskapa fler platser.

Vi bedömer det därför nödvändigt att bevara parkeringsplatserna i största möjliga utsträckning och om detta inte är möjligt skapa ersättningsplatser på andra platser i stenstaden. I samband med detta måste naturligtvis beaktas att, förutom intäktsbortfall från borttagna platser, uppstår merkostnader för anläggande av nya dito. Kostnader som bör bäras av planerat byggnadsprojekt.

Förutom ovanstående synpunkter anser vi det nödvändigt att parkeringsplatser för tillbyggnadens alstrade behov tillskapas och säkerställs.

Avslutningsvis måste således parkeringsfrågorna beaktas med hänsyn till dess betydelse för stenstadens tillgänglighet och attraktivitet.

Kommentarer:

I den omarbetade situationsplanen (se planbeskrivningen) föreslås att max 2 p-platser tas bort i sydöstra hörnet av Nytorget. Bortfallet av p-platser ersätts av lovsökande genom avtal.

Parkeringsfrågor angående behovet av parkeringsplatser i centrala Sundsvall ingår i det långsiktiga miljö- och översiktsplanarbetet för Sundsvall.

Förvaltnings AB Castor (ägare till Köpmannen 1)

Som ägare av fastigheten Köpmannen 1, har vi erhållit detaljplaneförslag avseende rubricerade och har följande synpunkter.

Med tanke på att vi i vår fastighets norra fasad har begränsat ljusinsläpp, kommer den tilltänkta byggnaden att bidra till ännu sämre dagsljusvärden. Den tilltänkta byggnaden är alltför stor och hög, vilket innebär att avståndet till vår byggnad kommer att upplevas alltför nära.

Det framgår inte av beskrivningen men däremot kan fasadskissen mot Nytorget tolkas så att man avser att ta vårt förråd i anspråk för sophämtning. Vi kan ju ha missuppfattat detta, men om planerna är sådana är vi inte villiga att godkänna en sådan lösning.

Nuvarande utformning av kvarteret Köpmannen ger en vacker inramning mot parkområdet vid Esplanaden. Öppningen mot Nytorget ger enligt vårt förmenande också en nödvändig volym och ljusinsläpp. Det vore därför olyckligt om vår fastighet Köpmannen 1 skulle inklämmas mellan alltför dominerande byggnadskroppar enligt det tilltänkta byggförslaget.

Kommentarer:

Stadsbyggnadskontoret är av den uppfattningen att med aktuell utformning i skala och höjd på tillbyggnaden minimeras intrång på kringliggande bebyggelse samtidigt som byggnaden ger Nytorget lite av den inramning som idag saknas.

Tillbyggnadens djup in i kvarteret är reglerad för att undvika en parallellt gående vägg med byggnaden på Köpmannen 1 som kan ge negativ inverkan på exempelvis ljusinsläpp.

Detaljplanen reglerar endast fastigheten Köpmannen 3 och sophanteringens hanteras fortsättningsvis som den görs idag.

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl



Magnus Ericsson

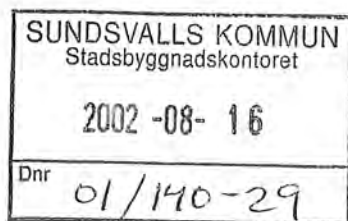


LÄNSSTYRELSEN
VÄSTERNORRLANDS LÄN

SAMRÅDSYTTRANDE

2002-08-15

402-10705-02



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 SUNDSVALL

Samråd enligt PBL 5:20 om detaljplan för Kv. Köpmannen 3, Odd Fellow- huset, Stenstaden, Sundsvalls kommun

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad för utökad verksamhet av Odd Fellow-orden i kv. Köpmannen 3 i centrala Sundsvall.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram, som Länsstyrelsen yttrat sig över 2002-04-04.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot detaljplanen.

Länsstyrelsen anser dock att tillbyggnaden arkitektoniskt bör spegla vår tids byggnadsskick i stället för den föreslagna pastischartade stilen. Detta avser såväl fasader som tak.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr. länsarkitekt Bo Halvarsson, beslutande, byråsekreterare Gerd Åhman, föredragande samt antikvarie Torbjörn Svaan och förste länsassessor Håkan Englund.

Bo Halvarsson
Bo Halvarsson

Gerd Åhman
Gerd Åhman
Samhällsbyggnadsavdelningen
Hållbar samhällsplanering och boende

Kopia till:

Vägverket Region Mitt
Samhällsbyggnadsavdelningen



POSTADRESS Box 343, 851 05 Sundsvall.
 BESÖKSADRESS Skepparegatan 5.
 TELEFON 060-12 92 50. FAX 060-12 97 94.
 E-POST parkera@sundsvall.se www.parkera.com

SUNDSVALLS KOMMUN Stadsbyggnadskontoret	
2002-08-08	
Dnr	01/140-28

Sundsvalls kommun
 Stadsbyggnadskontoret
 Planavdelningen
 851 05 SUNDSVALL

2002.08.06.

Yttrande över

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR KV. KÖPMANNEN 3.

Vi vill härmed lämna våra synpunkter med anledning av översänd samrådsremiss i rubr. ärende.

Detaljplaneförslaget innebär att 4-6 parkeringsplatser försvinner på angränsande Nytorgsparkering.

Under de senaste åren har Sundsvalls citys attraktivitet ökat och därmed även efterfrågan på parkeringsplatser. Nytorgsparkeringen har en mycket hög belägningsgrad och utgör således en synnerligen viktig parkeringsresurs för stenstaden. Det är därför av stor vikt att i första hand behålla befintliga parkeringsplatser och om möjligt även tillskapa fler platser.

Vi bedömer det därför nödvändigt att bevara parkeringsplatserna i största möjliga utsträckning och om detta inte är möjligt skapa ersättningsplatser på andra platser i stenstaden. I samband med detta måste naturligtvis beaktas att, förutom intäktsbortfall från borttagna platser, uppstår merkostnader för anläggande av nya dito. Kostnader som bör bäras av planerat byggnadsprojekt.

Förutom ovanstående synpunkter anser vi det nödvändigt att parkeringsplatser för tillbyggnadens alstrade behov tillskapas och säkerställs.

Avslutningsvis måste således parkeringsfrågorna beaktas med hänsyn till dess betydelse för stenstadens tillgänglighet och attraktivitet.

Sundsvall som ovan

PARKERA

Sundsvalls kommuns Parkerings AB

Leif Westlund



CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Esplanaden 16, Box 795
851 22 Sundsvall
Tel 060 - 12 80 00
Fax 060 - 61 41 87
www.castor.se

SUNDSVALLS KOMMUN	
Stadsbyggnadskontoret	
2002 -07- 04	
Dnr	01/140-26

Stadsbyggnadskontoret
Magnus Eriksson
851 85 Sundsvall

Sundsvall den 3 juli 2002

Angående detaljplan för Köpmannen 3

Som ägare av fastigheten Köpmannen 1, har Vi erhållit detaljplaneförslag avse-
ende rubricerade och har följande synpunkter.

Med tanke på att vi i vår fastighets norra fasad har begränsat ljusinsläpp, kom-
mer den tilltänkta byggnaden att bidra till ännu sämre dagsljusvärden.
Den tilltänkta byggnaden är också alltför stor och hög, vilket innebär att avstån-
det till vår byggnad kommer att upplevas alltför nära.

Det framgår inte av beskrivningen, men däremot kan fasadskissen mot Nytorget
tolkas så, att man avser att ta vårt förråd i anspråk för sophämtning. Vi kan ju
ha missuppfattat detta, men om planerna är sådana är vi inte villiga att godkänna
en sådan lösning.

Nuvarande utformning av kvarteret Köpmannen ger en vacker inramning mot
parkområdet vid Esplanaden. Öppningen mot Nytorget ger enligt vår förmenande
också en nödvändig volym och ljusinsläpp. Det vore därför olyckligt om vår fas-
tighet Köpmannen 1 skulle inklämmas mellan alltför dominerande byggnadskrop-
par enligt det tilltänkta byggförslaget.

Vänliga hälsningar

Förvaltnings AB Castor


Christer Brander/
gm Tomas Paulsson



Detaljplan för
Kv. Köpmannen 3
Odd Fellow-huset
Stenstaden, Sundsvalls kommun

UTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 20/1 – 17/2 2003.

Den planerade tillbyggnadens utformning har diskuterats mellan Stadsbyggnadskontoret, Sundsvalls museum, byggherre och konsulterad arkitekt under planprocessens gång. I detaljplanen har vissa ändringar gjorts från program- och samrådsskedet fram till utställning. Antagandehandlingen överensstämmer med utställningsförslaget.

INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

Av det utställda planförslaget framgår inte något som föranleder överprövning enligt 12:1 PBL.

Förvaltnings AB Castor

Vi har tagit del av förslaget till ny detaljplan för Kv. Köpmannen 3. Några förändringar i utförandet som tar hänsyn till våra synpunkter enligt vårt brev den 3 juli 2002 kan vi ej finna.

Vi delar således inte Stadsbyggnadskontorets uppfattning, utan anser att en tillbyggnad av kv. Köpmannen 3, till alltför stor del kommer att försämra vår byggnads läge på fastigheten Köpmannen 1, i första hand genom begränsning av ljusinsläpp, samt även fastighetens inramning mot parkområdet vid Esplanaden.

Den tilltänkta byggnaden är enligt vårt förmenande också för hög i förhållande till det avstånd som finns till vår byggnad.

Vår bedömning är också att de enligt vår mening negativa effekterna av en tillbyggnad av Köpmannen 3 på sikt kan komma att försämra vår fastighets värdeutveckling.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att detaljplanen inte påverkar Köpmannen 1 negativt vad beträffar ljusinsläpp eftersom planerad tillbyggnad ligger på norra sidan. Från Esplanaden sett kommer insynen mot Castors byggnad inte att försämrast jämfört med idag.

Tidigare inkomna yttranden:

Se samrådsredogörelse del 1 och 2.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Magnus Ericsson

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Förvaltnings AB Castor, Box 795, 851 22 Sundsvall



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTERNORRLANDS LÄN

SAMRÅDSYTTRANDE

2003-01-30

402-707-03

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 SUNDVALL

SUNDSVALLS KOMMUN Stadsbyggnadskontoret
2003 -01- 31
Dnr 01/140-33

Samråd enligt PBL 5:24 om detaljplan för kv. KÖPMANNEN 3, Odd Fellow-huset, Stenstaden, Sundsvalls kommun

Detaljplanen för kv. Köpmannen 3, Odd Fellow-huset, är utställd för granskning under tiden 2003-01-20 – 02-17. Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av Odd Fellow-huset.

Av det utställda planförslaget framgår inte något som föranleder överprövning enligt 12:1 PBL.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr. länsarkitekt Bo Halvarsson, beslutande, byråsekreterare Gerd Åhman, föredragande och antikvarie Torbjörn Svaan.

Bo Halvarsson
Bo Halvarsson

Gerd Åhman
Gerd Åhman
Samhällsbyggnadsavdelningen
Hållbar samhällsplanering och boende

Kopia till:

Vägverket Region Mitt
Samhällsbyggnadsavdelningen



CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Esplanaden 16, Box 795
851 22 Sundsvall
Tel 060 - 12 80 00
Fax 060 - 61 41 87
www.castor.se

SUNDSVALLS KOMMUN	
Stadsbyggnadskontoret	
2003 -01- 24	
Dnr	01/140-32

Stadsbyggnadsnämnden
851 85 Sundsvall

Att. Magnus Ericsson

Detaljplan för Köpmannen 3

Vi har tagit del av förslaget till ny detaljplan för Kv. Köpmannen 3. Några förändringar i utförandet som tar hänsyn till våra synpunkter enligt vårt brev den 3 juli 2002 kan vi ej finna.

Vi delar således inte Stadsbyggnadskontorets uppfattning, utan anser att en tillbyggnad av kv. Köpmannen 3, till alltför stor del kommer att försämra vår byggnads läge på fastigheten Köpmannen 1, i första hand genom begränsning av ljusinsläpp, samt även fastighetens inramning mot parkområdet vid Esplanaden. Den tilltänkta byggnaden är enligt vår förmenande också för hög i förhållandet till det avstånd som finns till vår byggnad.

Vår bedömning är också att de enligt vår mening negativa effekterna av en tillbyggnad av Köpmannen 3, på sikt kan komma att försämra vår fastighets värdeutveckling.

Sundsvall den 17 januari 2003

Förvaltnings AB Castor


 Christer Brander
 Vd



Detaljplan för
Kv. Köpmannen 3
Odd Fellow-huset
Stenstaden, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten, 871 86 HÄRNÖSAND
Skanova Networks, 851 87 SUNDSVALL
Sydkraft Elnät Nord AB, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL
Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL

SBN, Håkan Eriksson
Fastighetskontoret (Åke Henriksson)
- utemiljö (Björn Nilsson)
Lantmäterikontoret
Miljökontoret
Stadsbyggnadskontoret (Mats Westling)
- byggavdelningen
- gatu- och markavdelningen
- mät- och kartavdelningen
Kommunstyrelsekontoret (Christer Tarberg)
Kultur och fritid
Socialkontoret
REKO Sundsvall (Hans-Erik Olsson)
Sundsvall Vatten AB
Sundsvall-Timrå Räddningstjänstförbund (Leif Fällman),
Sundsvall Energi, el (Bo Berglund)
Sundsvall Energi, fjärrvärme (Börje Hofling)
Sundsvalls museum (Peter Sundborg)
Parkeringsbolaget, Box 343, 851 01 SUNDSVALL

Sundsvalls arkitektbyrå AB, Kungsvägen 5, 856 40 SUNDSVALL

samt berörda fastighetsägare

Reviderad

2002-06-04

2002-12-06

Fastighetsförteckning tillhörande en på stadsbyggnadskontorets planavdelning
2002-12-06, upprättad detaljplan för KÖPMANNEN 3, Odd Fellow-huset,
Stenstaden, Sundsvalls kommun

Avdelning A Fastigheter:

Fastighet:

Ägare och adress:

Inom planområdet

KÖPMANNEN 3

BYGGNADSAKTIEBOLAGET F.M.F
BOX 374
851 06 SUNDSVALL

Utom planområdet

STENSTADEN, 1:1

SUNDSVALLS KOMMUN
GATU- OCH MARKAVDELNINGEN
851 85 SUNDSVALL

BRUTTO 6

SUNDSVALLS TIDNINGS AB
851 72 SUNDSVALL

KASSÖREN 1

SUNDSVALLS KOMMUN
GATU- OCH MARKAVDELNINGEN
851 85 SUNDSVALL

KASSÖREN 6

SUNDSVALLS KOMMUN
GATU- OCH MARKAVDELNINGEN
851 85 SUNDSVALL

KÖPMANNEN 1

FÖRVALTNINGS AB CASTOR
BOX 795
851 22 SUNDSVALL

KÖPMANNEN 2

SUNDSVALLS BAPTISTFÖRSAMLING
NYTORGET 3
852 32 SUNDSVALL

MARS 3

TVÄTTBJÖRNEN FÖRVALTNING AB
BJÖRNEBORGSG 27
854 60 SUNDSVALL

RÅDMANNEN 5

LINDAHL, BENGT-ARNE
GRÖNVIKEN 155
865 92 ALNÖ

TARA 2

HOLMQVIST, KENT
ESPLANADEN 14, II
852 32 SUNDSVALL

LANTMÄTERIKONTORET

Ingrid Norman

Ingrid Norman
kartingenjör

