



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTERNORRLANDS LÄN

MEDDELANDE OM  
BESLUT OM ÖVERPRÖVNING  
LAGAKRAFTBEVIS

2023-665-94

Sundsvalls kommun  
Fastighetsregistermyndigheten  
851 85 SUNDSVALL

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har 1994-01-17 antagit detaljplan för delar av BALDER 2 och NORR-MALM 3:1, Norrmalm.

Länsstyrelsen har 1994-01-24 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 1994-02-10.

*Christina Zetterquist*  
Christina Zetterquist  
Planenheten

Kopia till:

|                                |   |                   |
|--------------------------------|---|-------------------|
| Fastighetsbildningsmyndigheten | + | antagandebeslutet |
| Byggnadsnämnden                | + | - " -             |
| Kommunkansliet                 | + | - " -             |
| Planenheten                    | + | - " -             |

2281-P94/0117/1

94. 01 21

2023-665-94

Tid Kl 14.15-15.15

Plats Kommunalhuset rum 434

|            |                     |    |
|------------|---------------------|----|
| Beslutande | Håkan Eriksson ordf | S  |
|            | Lennart Andersson   | S  |
|            | Berit Jonsson       | S  |
|            | Thor Martinsson     | S  |
|            | Inger Andersson     | S  |
|            | Kurt Sundberg       | m  |
|            | Kjell Englén        | m  |
|            | Martin Lindström    | c  |
|            | Lennart Dahlin      | c  |
|            | Thure Oscarson      | fp |
|            | Malkolm Groth       | v  |

|           |                           |     |
|-----------|---------------------------|-----|
| Ersättare | Sören Ullberg             | S   |
|           | Leif Nilsson              | S   |
|           | Carina Sjölander          | S   |
|           | Lena Österlund-Ångman     | S   |
|           | Marie Sundberg-Westerlund | c   |
|           | Henry Sjöbladh            | fp  |
|           | Bengt Sällstedt           | kds |

Övriga

Mats Westling  
Bengt Bygdén  
Göran Sjölen  
Birgitta Grah

Protokollet omfattar §§ 1-28

Justerat

1994-01-20

sekreterare

*Birgitta Grah*  
Birgitta Grah

ordförande

*Håkan Eriksson*  
Håkan Eriksson

justerare

*Malkolm Groth*  
Malkolm Groth  
utom nr 24

*Berit Jonsson*  
Berit Jonsson  
nr 24

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1994-01-17

2

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på  
kommunens anslagstavla 1994-01-20 betygar

  
Birgitta Grahn

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1994-01-17

10

§ 8

Dnr 1475/93

**DETALJPLAN FÖR DELAR AV BALDER 2 OCH NORRMALM  
3:1, SUNDSVALLS KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret har 1993-09-03 upprättat och 1993-12-03 reviderat förslag till detaljplan för delar av Balder 2 och Norrmalm 3:1, Sundsvall.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap 28 § PBL) och stadsbyggnadsnämnden kan därmed, enligt gällande delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige 1992-12-14 anta den nya planen.

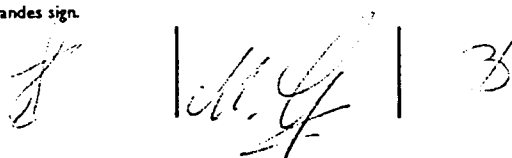
Stadsbyggnadskontoret föreslår enligt skrivelse 1993-12-28 att detaljplanen antas.

**STADSBYGGNADSNÄMNDENS BESLUT** enligt arbetsutskottets förslag 1994-01-10, § 9

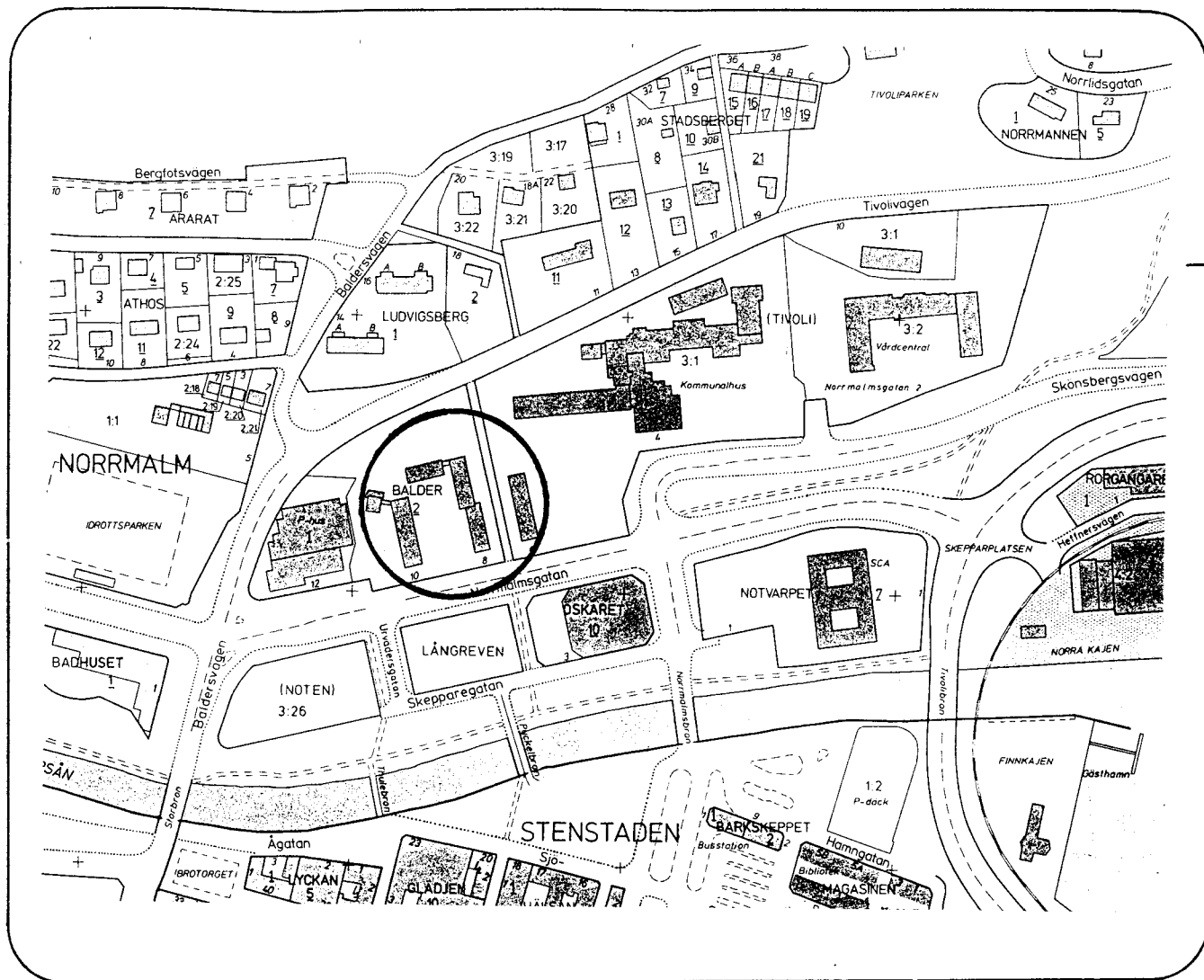
Detaljplanen antas.

-----

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande



# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## Delar av BALDER 2 och NORRMALM 3:1

Norrmalm

Sundsvalls kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 1993-09-03 reviderad 1993-12-03

Handläggare: Gunvor Lundström tel 191326

## PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med \* gäller inom hela planområdet.  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

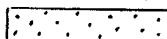
-  Planområdesgräns 3 m utanför planområdet  
 Användningsgräns  
 Egenskapsgräns

### MARKANVÄNDNING

#### Kvartersmark

|   |          |
|---|----------|
| B | Bostäder |
| K | Kontor   |

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

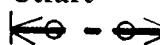
-  Marken får inte bebyggas  
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar  
 x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik  
 z Marken skall vara tillgänglig för biltrafik

### MARKENS ANORDNANDE

#### Mark och vegetation

- n Befintliga träd ska bevaras  
 parkering Parkering skall finnas  
 tillfartsväg Gemensam tillfart

#### Utfart

-  Utfart får inte anordnas

### UTFORMNING; UTFÖRANDE

#### Utformning

- I- X Högsta antal våningar  
 v Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

#### Värdefulla byggnader och områden

- q Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Se beskrivningen.

#### Störningsskydd

-  Vid ombyggnad skall nya fönster vara ljudrutor efter samråd med miljökontoret

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

DETALJPLANEN HANDLÄGGES ENLIGT PBL 5:28 - ENKELT FÖRFARANDE



**Sundsvalls kommun**  
Stadsbyggnadskontoret

2/  
1993-09-03  
rev 1993-12-03

1475/93

1

Detaljplan för  
**Delar av BALDER 2 och NORRMALM 3:1**  
Norrmalm, Sundsvalls kommun

---

## **PLANBESKRIVNING**

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

### **PLANENS SYFTE**

Planen syftar till att ändra användningssätt från A (allmänt område) till B, K (bostäder och kontor), för att möjliggöra försäljning.

### **PLANDATA**

#### **Områdets läge och areal**

Området ligger sydväst om kommunhuset mellan Tivolivägen och Norrmalmsgatan. Areal ca 1,5 ha.

#### **Markägoförhållanden**

Kommunen äger marken

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 1993-08-19 om planändring.

#### **Översiktsplan**

Fördjupad översiktsplan antagen febr 1989, anger kontors och institutionskvarter. (Området används idag delvis för bostäder).

#### **Detaljplaner**

För området gäller detaljplan S 121 från 52-02-15 som anger allmänt område.

#### **Bostadsförsörjningsprogram**

Finns ej med i programmet

1993-09-03  
rev 1993-12-03

1475/93

2

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Området ligger i en sydsluttning. Marken består av mindre grönytor och några lövträd som ska bevaras .

### **Radon**

Radonförekomst provas i bygglovet vid ombyggnad av fastigheterna.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar.

### **Bebyggelseområden**

Balder 2 är bebyggd med 2st 4-vånings lamellhus samt ett 10-våningar högt punkthus.

Aktuell del av Norrmalm 3:1 är bebyggd med 1 st 4-vånings lamellhus.

Alla byggnader har slätputsade fasader och är relativt intakta. Byggnaden på Norrmalm 3:1 är friliggande medan de andra är förlagda runt en gårdsbildning, där fondbyggnaden är artikulerad med ett valmat tak. Strax bakom ligger punkthuset. Vissa byggnader står i förbindelse med glasade kommunikationsgångar.

Husen nyttjas idag till kontor och utbildningslokaler samt delvis till bostäder.

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Byggnaderna uppfördes på 1940- och 1950-talet, och ingår i den kulturmiljöinventering som utförts av Sundsvalls museum 1990-91, och har ett högt bevarandevärde.

Gårdsrummets grönytor har numera till stor del asfalterats, de ursprungliga entrédörrarna i teak har ersatts av aluminiumdörrar och takmaterialet har i flera fall bytts ut. Men byggnadernas karaktär är än idag präglade av det synsätt som rådde vid uppförandet och de har mycket stor inverkan på stadsbilden i Norrmalmsområdet.

Exteriörer värdefulla att bevara:

- fasaderna bör vid renovering slätputsas med ren kalkputs samt målas med kalkfärg. Färgsättningen bör vara av varierad karaktär dvs. de olika volymerna kan variera sinsemellan.
- takmaterial bör vid ev utbyte vara tvåkupigt lertegel.
- fönster och dörrar bör vid renovering utföras i trä lika ursprungligt utseende.
- fasadutsmyckning bör bibehållas
- smidesräcken i balkonger samt betongfönster i länkade delar bör bibehållas.
- plåtdetaljer målas på plats in i underliggande kulörer.

**Kontakt kan tas med Sundsvalls museum som ger råd och anvisningar.**

### **Service**

Gångavstånd till centrum

1993-09-03  
rev 1993-12-03

1475/93

3

**Skyddsrum**

2 skyddsrum med 93 resp 80 platser finns i byggnaderna på Balder 2.

**Friytor****Lek och rekreation**

På Balder 2 finns som nämnts en gårdsbildning mellan husen. Till den från Norrmalm 3:1 bildade fastigheten finns grönyta på husets västra sida mot gångvägen. I fastigheternas närhet finns kommunhusets och stadsbackens grönområden samt Norra bergets rekreationsområde.

**Gator och trafik**

Området nås med bil från Norrmalmsgatan, en marksamfällighet bildas för tillfartsvägen.

Om behov föreligger kan gemensamhetsanläggning bildas för skötsel och underhåll av den gemensamma tillfartsvägen.

Till Balder 2 hör p-platser och även på del av Norrmalm 3:1 finns p-platser. För att täcka parkeringsbehovet finns p-platser att hyra i parkeringsgaragen Balder och Norrmalm som ligger på gångavstånd.

Allmän gång- och cykelväg till centrum går genom området.

**Störningar**

Norrmalmsgatan är hårt trafikerad. Enligt utförd bullerutredning är ljudnivån vid kortfasad mot Norrmalmsgatan 65 dBA, vid Balder 2 mellan husen 50 m från Norrmalmsgatan 58 dBA. Mätningarna har givit 1 till 2 dBA högre värden. Detta innebär att ljudrutor måste installeras på fasad och sidofasader mot Norrmalmsgatan vid bygglovprövning av ny och ombyggnadsåtgärder. Beträffande utomhusnivåerna är dessa svårare att klara. De åtgärder som kan komma att fodras är beroende dels på verksamheten (bostad/kontor) och dels på typen av ev bostäder. För att klara utemiljön för Balder 2 kan bullerplank mot Norrmalmsgatan komma att krävas.

Friskluftsintag för ventilationsanläggning skall läggas över tak så långt från Norrmalmsgatan som möjligt.

**TEKNISK FÖRSÖRJNING****Vatten och avlopp**

Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA.

**Värme**

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme.

**El**

Sundsvall-Energi är eldistributör.

**Avfall**

Kommunal sophantering

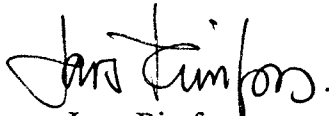
1993-09-03  
rev 1993-12-03

1475/93

4

**Administrativa frågor**

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

**STADSBYGGNADSKONTORET**  
Lars Rimfors  
Gunvor Lundström



**Sundsvalls kommun**  
Stadsbyggnadskontoret

1993-09-03  
rev 1993-12-03

1475/93

1

Detaljplan för  
Delar av **BALDER 2** och **NORRMALM 3:1**  
Norrmalm, Sundsvalls kommun

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 1994.

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom avstyckning från Balder 2 och Norrmalm 3:1 nybildas två fastigheter för bostads- och kontorsändamål. Mindre område av Balder 2 belägen i gatumark (Norrmalmmsg.) överförs genom fastighetsreglering till gatufastigheten Norrmalm 1:1. Balder 2 ombildas till att utgöra fastighet för Sundsvalls kommunhus genom marköverföring från Norrmalm 3:1 och Norrmalm 1:1.

Servitut nybildas avseende allmän gång och cykeltrafik samt biltrafik till förmån för Balder 2 inom x-, z-område på den västra bostads/kontorsfastigheten. Vidare nybildas servitut avseende rätt till allmän gång- och cykeltrafik inom område betecknat med x för kommunens gatufastighet Norrmalm 1:1 på Balder 2.

En marksamfällighet nybildas genom fastighetsreglering utgörande gemensam tillfart till Balder 1 (bensinstation/parkeringshus), Balder 2 (kommunhus) samt de nybildade bostads/kontorsfastigheterna. Vid behov kan gemensamhetsanläggning(ar) bildas avseende drift och underhåll av tillfartsvägarna inom den nybildade marksamfälligheten.

1993-09-03  
rev 1993-12-03

1475/93

2

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

Stadsbyggnadskontorets plankostnader regleras i avtal mellan Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret, planavdelningen.

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av Fastighetskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Lars Rimfors

  
Gunvor Lundström