

Länsstyrelsen  
Västernorrlands län  
Juridiska enheten  
Planenheten  
Landskanslist L Viberg

BESLUT

1974-07-25

11.082-1923-74

STADSINGENJÖRS KONTORET  
SUNDSVALL

INK. DEN 27/7 1974

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun  
Fack  
851 85 SUNDSVALL

Fastställelse av ändrad stadsplan för kvarteren Hoppet  
och Lyckan i centrala Sundsvall, Sundsvalls kommun

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1974-03-18 antaget förslag till ändrad stadsplan för kvarteren Hoppet och Lyckan i centrala Sundsvall, Sundsvalls kommun.

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av stadsbyggnadschefen L Ringmar och stadsarkitekten Hans Schlyter 1973-09-25. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

De markägare, som anmärkt mot förslaget har genom remiss enligt förvaltningslagen beretts tillfälle att ta del av vad planförfattarna och byggnadsnämnden yttrat. Remissen har besvarats dels av AB A G Dahlman, som anser att lokaler med tämligen låg rumshöjd erfordras och att därför fyra våningar i stället för föreslagna tre våningar kan rymmas inom den i planen angivna hushöjden, dels av Strömbergs Färg, som ej åtnöjer sig med den i bestämmelserna (9 §) nu införda hänvisningen till 53 § byggnadsstadgan. Sedan J M Bäckström, som förvärvat Lyckan 1, godtagit planen, föreligger ej längre någon anmärkning beträffande denna fastighet.

Länsstyrelsen gör följande bedömning av de kvarstående anmärkningarna.

Anmärkningen från Strömbergs Färg synes ha beaktats i största möjliga grad genom det tillägg som gjorts till stadsplanebestämmelsernas 9 §, innebärande att den specificerade bestämmelsen i paragrafen om lastnings- och lossningsutrymme ej skall tillämpas för tomten Lyckan 4. I stället gäller 53 § 3 mom byggnadsstadgan. Dispens från denna föreskrift kan ej lämpligen ges genom stadsplanenestämmelse. Beträffande anmärkningen från AB A G Dahlman förtjänar framhållas att det ur stadsbildssynpunkt - särskilt med hänsyn till fasaden mot Ågatan i kvarteret Lyckans västra del - är önskvärt att en 3-våningsbebyggelse av den i stadsplanen i huvudsak angivna utformningen kommer till stånd. Som framgår av beskrivningen skulle därvid de två övre våningsplanen i en byggnad mot Ågatan inom Lyckan 2 + 3 motsvara de två lägre våningsplanen i befintlig byggnad mot Storgatan på denna tomt. Frågan om bjälklagens antal och höjdlägen kan dock bli föremål för mer ingående bedömning i samband med blivande projekt till ny bebyggelse utmed Ågatan. Stadsplanen får tillsvidare

1974-07-

11.082-1923-74

anses utgöra en lämplig ram för denna bebyggelse. Anmärkningarna bör därför ej utgöra hinder för fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilaga (bl PLY nr 4).

I handläggningen av detta ärende, vari t f länsarkitekten Bengt Linnarsson beslutat och landskanslisten Lisa Viberg varit föredragande, har även deltagit förste länsassessorn T Ljunggren, bitr överlantmätaren Hans Yngve Eriksson och byrådirektören Carl Axel Andersson.

Bengt Linnarsson

Lisa Viberg

Bestyrkes

*Gertrud Wiklund*

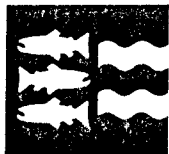
Kopia till  
Statens Planverk  
Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun  
FBM YK1

PE  
LE  
NE  
PK  
Akten

Underrättelse till  
AB A G Dahlman  
Box 150  
851 03 SUNDSVALL

Strömbergs Färg i Sundsvall AB  
Box 109  
851 03 SUNDSVALL

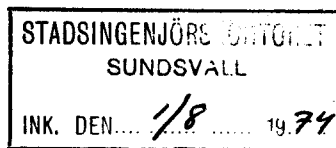
9  
Kopia



Länsstyrelsen  
Västernorrlands län  
Planenheten  
T f länsarkitekten  
B Linnarsson

1974-07-26

11.082-1923-74



Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun  
Fack  
851 85 SUNDSVALL

Rättelse av felskrivning i beslut 1974-07-25  
om fastställelse av stadsplan för kvarteren  
Hoppet och Lyckan i Sundsvalls kommun

I det utsända beslutet, andra stycket, skall  
namnet Ringmar utbytas mot Rimfors.

Bengt Linnarsson

Bestyrkes

*Majlis Olsson*

Kopia till  
Statens Planverk  
Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun  
FBM Yk 1

PE  
LE  
NE  
Akten  
Pk

Underrättelse till  
AB A G Dahlman  
Box 150  
851 03 SUNDSVALL

Strömbergs Färg i Sundsvall AB  
Box 109  
851 03 SUNDSVALL



Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall  
beträffande kvarteren HOPPET och LYCKAN.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

74

- 1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING *11082.122374*
- 1 mom. Byggnadskvarter
- a) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
  - b) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
  - c) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål samt, där byggnadsnämnden med hänsyn till sundhet och trevnad så finner kunna ske utan olägenhet, jämväl för bostadsändamål.
- 2 mom. Specialområde
- Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- 2 § GÅRDSÖVERBYGGNAD ELLER ANNAN TERRASSBYGGNAD
- Med ringprickning betecknad mark får överbyggas. Såvida icke den villkorliga byggnadsrätt som anges i 7 § nedan utnyttjas skall tak över byggnad på så betecknad mark anordnas såsom gårdsbjälklag.
- 3 § VÅNINGSENTAL
- 1 mom. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom. På med romersk siffra inom parentes betecknat område får under den förutsättning som anges i 7 § nedan och utan hinder av vad i 1 mom. ovan sägs byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran inom parentes anger.
- 3 mom. På med romersk siffra eller romersk siffra inom parentes betecknat område skall såvida området gränsar till både Storgatan och Ågatan eller eljest icke gränsar till gata våningsantalet räknas från Storgatan.

## 4 § BYGGNADS HÖJD

1 mom. På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

2 mom. På med plus jämte siffra inom parentes i romb betecknat område får under den förutsättning som anges i 7 § nedan och utan hinder av vad i 1 mom. ovan sägs byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran inom parentes anger.

## 5 § TAK

1 mom. På med plus jämte siffra i rektangel betecknat område får byggnads tak ej överskjuta den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

2 mom. På med plus jämte siffra inom parentes i rektangel betecknat område får under den förutsättning som anges i 7 § nedan byggnads tak ej överskjuta den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

## 6 § BYGGNADS YTTRE AV STÖRRE VÄRDE UR KULTURHISTORISK OCH KONSTNÄRLIG SYNPUNKT

Av sådan del av befintlig byggnad som är belägen på med fk betecknat område skall dess från allmän plats synliga yttre anses äga större värde ur kulturhistorisk och konstnärlig synpunkt och får därför icke förvanskas. Innan fråga om byggnadslov som avser ändring av byggnadsdelens yttre avgöres skall byggnadsnämnden inhämta yttrande av riksantikvarieämbetet.

## 7 § VILLKORLIG BYGGNADSRÄTT

De i 3 § 2 mom., 4 § 2 mom. och 5 § 2 mom. ovan angivna bestämmelserna angående respektive våningsantal, byggnads höjd och tak får tillämpas endast under förutsättning att sådan del av byggnad som är belägen på med fk betecknat område bevaras åtminstone med avseende på sitt yttre. Huru i sådant fall än må förfaras med den befintliga byggnaden skall vad i 6 § ovan

sägs angående dess yttre äga giltighet.

8 §

#### UTRYMME OVAN VÅNING

I utrymme ovan bjälklag närmast över den övers-  
ta våningen i sådan del av byggnad som är belä-  
gen på med fk betecknat område får inredas rum  
som fordrar dagsljus endast i den mån byggnads-  
nämnden finner inredandet icke medföra förvansk-  
ning av byggnadens yttre.

9 §

#### UTRYMME TILL LASTNING OCH LOSSNING AV FORDON

På tomt skall finnas ett eller flera särskilda  
utrymmen till lastning och lossning av fordon  
för den eller de handelsrörelser som bedrives  
på tomten. Sådant utrymme skall ha den storlek  
och den förläggning som byggnadsnämnden prövar  
lämpliga. Angående utfart från sådant utrymme  
se särskild bestämmelse nedan.<sup>1)</sup>

10 §

#### UTFARTSFÖRBUD

Utfart får ej anordnas över sådan kvartersgräns  
som betecknats med ofyllda cirkelar.

11 §

#### KÄLLARVÅNING, KÄLLARDJUP

Byggnad får ej anordnas med flera än en källar-  
våning. Källare får ej nedföras till större  
djup under gata än 3,5 meter.

Sundsvall 1973-09-25

*Lars Rimfors. Hans Schlyter*

Lars Rimfors                      Hans Schlyter  
stadsbyggnadschef              stadsarkitekt

Stadsbyggnadskontoret

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

beslut

i ärende

1974-07-25

1082-1923-74

*Majbritt Olsson*

<sup>1)</sup> Enligt beslut av byggnadsnämnden 1974-02-11 nr 70 har  
till 9 § ovan fogats följande mening: I fråga om den del  
av kvarteret Lyckan som nu utgöres av Lyckan 4 skall dock  
beträffande sådant utrymme endast gälla 53 § 3 mom. bygg-  
nadsstadgan.

Bestyrkes:

*Bengt Wiklander*  
byggnadsnämndens sekreterare

Överensstämmelsen med Sundsvalls  
kommunfullmäktiges beslut 1974-03-18  
nr 94, betygar

Ex officio  
*Sten Zackari*  
kommunfullmäktiges sekr.



Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall  
beträffande kvarteren HOPPET och LYCKAN.

---

BESKRIVNING

Kvarteret Lyckan är beläget vid norra sidan av Storgatan längs den del av den som ligger mellan Varvsgränd och Thulegatan. Kvarteret innehåller tre tomter, samtliga bebyggda och i enskild ägo. Närmast väster om kvarteret Lyckan ligger kvarteret Hoppet. Det är obebyggt; marken tillhör kommunen.

Beträffande de flesta övriga stenstadskvarteren längs Storgatan har det "Stadsfullmäktiges förslag till reglering" av stadsplanen för det dåvarande Sundsvall som fastställdes av Kungl. Maj:t den 31 januari 1890 successivt ändrats på senare år. 1890 års stadsplan innehåller som bekant inte stadsplanebestämmelser. Ändringarna har i första hand haft till syfte att införa sådana. Den första ändringen gällde kvarteret Vinsten och fastställdes 1948. Den senaste gällde kvarteret Jupiter och har fastställts i år. Beträffande kvarteren längs den del av Storgatan som ligger mellan Esplanaden och Skolhusallén är det bara Hoppet och Lyckan för vilka 1890 års plan alltså gäller.

Kvarteret Hoppet är i 1890 års plan omgivet av gatumark på alla sidor. Det är som nämnts obebyggt och ingår i en befintlig plantering som sträcker sig från kvarteret Lyckan fram till Skolhusalléns anslutning till Storbron och som upptar den här rådande starka nivåskillnaden mellan Storgatan och Ågatan. Kvarteret Hoppet är betydligt mindre än övriga kvarter i Stenstaden ( $457 \text{ m}^2$ ); det är ett rudiment av ett äldre och större kvarter och fick sin nuvarande form genom 1890 års planreglering. Vid all hittills företagen översiktlig planläggning i Stenstaden har kvarteret Hoppet betraktats som obefintligt: ett bebyggande av det skulle utgöra ett inkräktande på en önskvärd rymlighet inom den del av gatunätet där Storgatan - i plan - och Ågatan - planskilt - korsar Skolhus-

allén.

Det nu föreliggande förslaget till stadsplaneändring äsyftar i fråga om kvarteret Hoppet en anpassning till det faktiskt rådande förhållandet: kvarteret föreslås utgå ur stadsplanen och ersättas av parkmark, I fråga om kvarteret Lyckan syftar förslaget i första hand till att täcka den formella brist som avsaknaden av stadsplanbestämmelser utgör.

De tre tomterna i kvarteret Lyckan gränsar både till Storgatan och den norr om kvarteret belägna Ågatan. Ågatan ligger lägre än Storgatan; nivåskillnaden varierar mellan ca 2 meter i kvarterets östra ände och ca 4,5 meter i dess västra. Till skillnad från de andra stenstadskvarteren mellan Storgatan och Ågatan är kvartersdjupet påfallande ringa. Kvarterets bebyggelse, äldre byggnader för huvudsakligen merkantila ändamål - butiker, varuhus och kontor - , är sådan den ter sig mot Storgatan arkitektoniskt vårdad. Vad som framträder av den i stadsbilden längs Ågatan har till skillnad från de andra stenstadskvarteren längs Ågatan en karaktär av baksida.

Den nuvarande bebyggelsen på de olika tomterna framgår i stora drag av följande. Tomten 1 innehåller en huvudbyggnad uppförd i Storgatans byggnadslinje enligt ett 1896 meddelat byggnadslov; med huvudbyggnaden är sammanbyggt ett samtida gårdshus på tomtens nordöstra del, i gränsen mot granntomten. Arkitekt var den i Sundsvall då verksamme Knut Gyllencreutz. Huvudbyggnadens våningsantal varierar; mot Storgatan utgör det tre våningar; fasaden mot väster är i två våningar. Huvudbyggnaden innehåller butiker, kontor och bostäder.

Tomten 2+3 har bebyggts i ett flertal etapper. På tomtens västra hälft, den gamla tomten 2, byggdes enligt ett 1894 meddelat byggnadslov ett trevåningshus i Storgatans byggnadslinje och en från detta utgående gårdsflygel längs östra gränsen av tomten 2 fram till Ågatans byggnadslinje. Byggherre var handlanden A. G. Dahlman, arkitekt var Gustaf Hermansson. Huset innehöll från början butikslokaler för Dahlmans garnhandel och i övrigt bostäder. På 1920-bebyggdes östra hälften av tomten 2+3, den gamla tomten 3, med en tillbyggnad till det äldre huset, därvid det

äldre huset byggdes om. Tillbyggnaden fick samma våningsantal och hushöjd som detta. Resultatet blev det i Storgatans gatubild enhetliga huskomplex som kom att bli Dahlmans Varuhus. Omkring 1960 gavs lov till en gårdsöverbyggnad på tomtens nordöstra del, med en envåningsfasad i Ågatan byggnadslinje.

Även tomten 4 har bebyggts i etapper. Tomtens södra hälft upptas av ett trevåningshus uppfört kort tid efter stadsbranden 1888. Byggherre var en fabrikör G. Strömberg; arkitekten hette Ernst Stenhammar, verksam i Stockholm. Byggnadslovet hade avsett ett projekt på hela tomten men endast projektets södra hälft kom till utförande. Tomtens norra hälft bebyggdes omkring 1940 med en tillbyggnad i tre våningar till det äldre huset. Sedermera överbyggdes fastighetens gård. Fastigheten innehåller huvudsakligen butiker, kontor och lagerlokaler, bl a för dess nuvarande ägare, Strömbergs Färg i Sundsvall AB.

---

Vad som framträder av kvarteret Lyckans bebyggelse i stadsbilden längs Storgatan är i stort sett präglad av samma tidsskede som de allra flesta andra stenstadskvarteren längs gatans norra sida och bör, liksom i fråga om flertalet av de andra kvarteren, få anses besitta kulturhistoriskt och konstnärligt värde. Det nu uppgjorda stadsplaneförslaget är baserat på den principen att byggnadsrätten längs kvarterets södra och västra sidor anpassas till de befintliga byggnadskropparna medan samtidigt möjlighet anvisas till ansemliga tillbyggnader fram till byggnadslinjen mot Ågatan i syfte att där ernå en mindre splittrad kvartersfasad än den nuvarande.

De föreslagna stadsplanebestämmelserna beträffande tomten 1 har anpassats till den befintliga huvudbyggnadens volym och medger därutöver, under förutsättning att den befintliga byggnadens exteriör mot söder och väster bevaras, dels en påbyggnad av dess vid Storgatan belägna del så att dess mot gården vettande del höjes till samma nivå som delen mot Storgatan dels en helt ny byggnadsvolym på de delar av tomten som nu utgör gård respektive upptas av det befintliga gårdshuset. Den nya byggnadsvolymen föreslås erhålla samma höjd som den befintliga huvudbyggnaden har i byggnadslinjen mot Ågatan. Den nya voly-

men förutsättes erhålla ett i stadsbilden synligt yttertak och därmed en inredningsbar vind. Den del av fastigheten som upptas av den befintliga huvudbyggnaden anges för handelsändamål samt, där så befinnes lämpligt, även för bostadsändamål; övrig del anges för handelsändamål.

Tomten 2+3 har sedan länge använts enbart för handelsändamål. Stadsplaneförslaget anger den för sådant ändamål. Det räknar vidare med att av tomtens nuvarande bebyggelse åtminstone det huskomplex som ligger invid Storgatan kommer att kvarligga under överskådlig tid samt att behov kan komma att uppstå att tillbygga det. I Ågatans byggnadslinje anges därför en tänkt ny byggnadsvolym i tre våningar av vilka våningarna två och tre trappor upp motsvarar bottenvåningen och våningen en trappa upp i det befintliga byggnadskomplexet invid Storgatan. Den tänkta nya byggnadskroppen når fram till tomtgränsen invid gårdsöverbyggnaden på tomt 4. Den förutsättes erhålla ett i stadsbilden längs Ågatan synligt yttertak och därmed en inredningsbar vind.

Den nuvarande bebyggelsen på tomten 4 antas kvarligga under överskådlig tid. Stadsplaneförslaget har anpassats därefter, dock har våningsantalet på den del av tomt 4 som nu upptas av den omkring 1940 uppförda trevåningsbyggnaden angivits till högst fyra våningar, detta av hänsyn till den här rådande gatumuljön i stort.

Vad som framträder i Storgatans stadsbild av kvarterets befintliga bebyggelse beröres av en av de föreslagna stadsplanebestämmelserna, 6 §. Bestämmelsen utsäger att de befintliga, längs kvarterets södra och västra sida belägna byggnadskropparnas yttre skall anses ha större värde ur kulturhistorisk och konstnärlig synpunkt. Bestämmelsen är endast avsedd att fattas som ett påpekande av ett rådande förhållande; den pålägger inte fastigheternas ägare större förpliktelse än den som följer av 38 § byggnadsstadgan.

Om Ågatans framtida roll i Stenstadens gatusystem har vid de senaste årtiondens översiktliga planläggning rått varierande uppfattningar. Stadsplaneförslaget grundar

sig på den på senare tid framkomna uppfattningen att Ågatan inte bör ifrågakomma som huvudtrafikled och inte heller kan förväntas behöva sådan kapacitet att en breddning av den på kvarteret Lyckans bekostnad skulle behöva företas; inte heller ett behov av förbud mot utfart från kvarteret Lyckan mot Ågatan skulle kunna väntas uppstå. Å andra sidan har ansetts lämpligt att genom en särskild stadsplanebestämmelse, 9 §, betona vikten av att lastning och lossning av fordon avseende de handelsrörelser som bedrives inom kvarteret ovillkorligen sker inom fastigheterna och alltså inte på närbelägen gatumark.

Sundsvall 1973-09-25

*Lars Rimfors. Hans Schlyter*

Lars Rimfors                      Hans Schlyter  
stadsbyggnadschef      stadsarkitekt

Stadsbyggnadskontoret

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall  
1974-03-18, nr 94, betygar i tjänsten;

*Sten Zackari*  
Sten Zackari  
sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

beslut 1974-07-25

i ärende 11 082-1923-74

*Majlis Olsson*