

BOSTADSDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT

10

Datum

Dnr

1989-05-25

P1 955/89

Harry Sjöström
Skolhusallén 13
852 31 SUNDSVALL

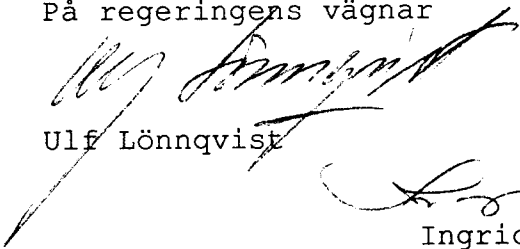
Överklagande av detaljplan för kv Fliten, Sten-
staden, Sundsvalls kommun

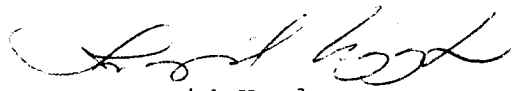
./.
Länsstyrelsen i Västernorrlands län fattade den 20
mars 1989 det beslut som framgår av bilagan.

Harry Sjöström har överklagat beslutet.

Regeringen, som inte finner skäl att ändra läns-
styrelsens beslut, avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

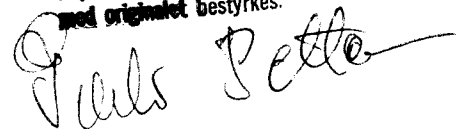

Ulf Lönnqvist


Ingrid Ugglä

Kopia till

plan- och bostadsverket
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
byggnadsnämnden
✓ fastighetsbildningsmyndigheten
✓ fastighetsregistermyndigheten

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.





Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bitr lark K I Marklund

BESLUT

1(3)

1989-03-20

11.104-122-89

Harry Sjöström
Skolhusallén 13
852 31 SUNDSVALL

Besvär över Sundsvalls kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för kvarteret FLITEN i Stenstaden

Den 19 december 1988 antog kommunfullmäktige detaljplanen för kv Fliten.

Ni har överklagat beslutet och bl a anfört följande skäl mot den nybyggnad av bostäder vid Skolhusallén, som detaljplanen avser.

- Genomförda mätningar 1978-79 av luftföroreningarna i Sundsvall, speciellt vid Skolhusallén, har visat synnerligen höga värden av de cancerframkallande kvävedioxiderna. Värdena överskred väsentligt de normer som då kunde refereras till.

- De höga mätningvärdena från 1978-79 har ökat ytterligare vid mätningar 1982-83. Några resultat av eventuella mätningar vid Skolhusallén efter 1983 har inte redovisats.

- I ett yttrande 1983-11-11 har länsstyrelsen ansett miljön närmast Skolhusallén olämplig för bostäder, medan lokaler för handel och kontor godtas.

- Då Varvsgränd och Trädgårdsgatan fått en starkt ökad fordonstrafik under senare år och då dessutom entréer till ett 60-70 tal bilgarageplatser sker från Varvsgränd måste ett friskluftsintag från Varvsgränd anses som en mycket realistisk konstruktion.

- Med omtanke om människors hälsa måste man med kännedom om hälsoriskerna avstå från det aktuella projektet i avvaktan på radikala förbättringar av luftkvaliteten i området.

Kommunfullmäktige antog den 20 februari 1989 en fördjupad översiktsplan för Sundsvalls centrum. I planen betonas bl a vikten av att behålla och öka boendet i de centrala delarna för att skapa ett mer allsidigt och levande centrum. Möjligheterna att bygga fler lägenheter bör därför bevakas. Önskemålet gäller i synnerhet för stenstaden, där man bör vara särskilt observant på möjligheten att ge plats åt fler bostäder i de mest centrala lägena. För kv Fliten och Tillbudet anger översiktsplanen som målsättning att så stort

BESTYRKES

Anders Olsson

1989-03-20

11.104-122-89

inslag av bostäder, som är möjligt med hänsyn till miljöstörningarna längs Skolhusallén och Köpmangatan, bör tillkomma vid nybyggnad.

Den dåliga luftkvalitén i Sundsvalls centrala delar har konstaterats vid ett flertal undersökningstillfällen. Sämst är förhållandena vid de gator som omger Stenstaden, bl a vid Skolhusallén. Av de utredningar som gjorts under senare tid framgår att de förbättringsåtgärder som kan sättas in kommer att ge påtagliga effekter först på längre sikt. Detta innebär att om ny bebyggelse innan dess skall tillföras området så måste den planeras med hänsyn till nuvarande förhållanden.

Kommunens miljöskyddskontor gav i tidigt skede av planarbetet för kv Fliten anvisningar med krav om särskilda insatser för den planerade bebyggelsen. Bl a rekommenderades av omgivningshygieniska skäl att inte förlägga bostäder lägre än våningsplan tre mot Skolhusallén och våningsplan två mot övriga gator samt att byggnadens frisklutsintag skulle anordnas över tak mot Varvsgränd. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 1988-07-26 uttala att nämnden inte har några erinringar mot ett genomförande av det upprättade planförslaget.

Detaljplaner skall, se 1 kap 5 § plan- och bygglagen, upprättas med beaktande av såväl allmänna som enskilda intressen. Länsstyrelsen har vid planbesvär bl a att pröva hur avvägningen mellan dessa intressen har skett.

De allmänna intressena i det aktuella fallet framgår av ställningstagandena i tidigare relaterad översiktsplan. Även om denna inte har någon rättsverkan, visar den kommunens vägning av olika allmänna intressen och den politiska inriktningen vad gäller bevarande- och förändringsfrågor. Vad beträffar de enskilda intressena framgår av besvärsskrivelsen inte någon omständighet som visar att Ni - som boende i angränsande kvarteret Tillbudet - skulle få försämrade boendemiljö eller andra nackdelar av den bebyggelse i kv Fliten som detaljplanen avser.

Länsstyrelsen följer plan- och byggverksamheten i länets kommuner genom fortlöpande samråd. Så har även skett beträffande planerna för kv Fliten. I ett tidigare skede antog kommunen ett planförslag för kv Fliten som medgav byggrätt för kontor och/eller bostäder även i gatunivå mot Skolhusallén utan att det förelåg någon utredning som visade hur buller- och avgasproblemen skulle lösas. Det var mot bakgrund av dessa förutsättningar som länsstyrelsen i yttrande 1983-11-11 ansåg att miljön var olämplig för bostäder, medan lokaler för handel och hantverk kunde godtas.

1989-03-20

11.104-122-89

I den nu antagna detaljplanen har hänsyn till miljöstö-
ringarna tagits dels genom att bostäder inte får förläggas
i de två lägst belägna våningsplanen mot Skolhusallén, dels
genom åtgärder mot buller i fasad mot gata samt bestämmelse
om att friskluftsintag skall anordnas på särskilt sätt.

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunens miljö- och häl-
soskyddsnämnd att miljön för bostäderna härigenom blir
godtagbar.

Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att detaljplanen
inte strider mot plan- och bygglagstiftningen. Besvären
skall därför avslås.

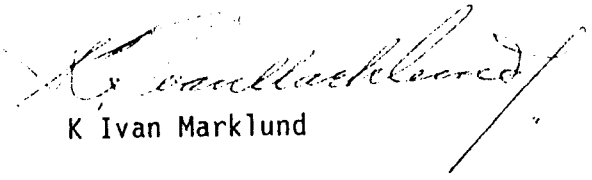
Länsstyrelsen avslår besvären och fastställer kommunens
beslut att antaga detaljplanen.

Den som vill klaga över detta beslut skall skriva till
regeringen, bostadsdepartementet men skicka eller lämna
skrivelsen till länsstyrelsen, postadress: Länsstyrelsen,
planenheten, 871 86 HÄRNÖSAND:

Skrivelsen skall ha kommit in inom tre veckor från den dag
Ni fick del av beslutet. I skrivelsen skall Ni ange vilket
beslut som överklagas och den ändring som begärs. Skriv
även namn, adress, telefonnummer och ärendets nummer,
11.104-122-89. Om Ni önskar ytterligare upplysningar, ta
gärna kontakt med Ivan Marklund, telefon 0611-29727 (di-
rektnummer).

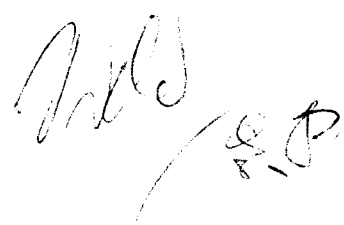
I handläggningen av detta ärende har deltagit länsråd Leif
Byman, beslutande, bitr länsarkitekt K Ivan Marklund, fö-
redragande, byrådirektör Per-Håkan Håkansson och förste
länsassessor Håkan Englund.


Leif Byman


K Ivan Marklund

Kopia till

Sundsvalls kommun, 851 85 SUNDSVALL
Miljövårdsenheten
Juridiska enheten
Planenheten
Akten





1988-12-19

25

1989 -01- 02

Nr 57

Dnr 650/88, 061.316

165/88

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR KV FLITEN, STENSTADEN

Byggnadsnämnden har i skrivelse 1988-10-19 föreslagit kommunfullmäktige att anta det av stadsbyggnadskontoret 1988-05-05 upprättade förslaget till detaljplan för kv Fliten, Stenstaden, Sundsvalls kommun.

Planområdet ligger i Stenstaden vid korsningen Skolhusallén - Trädgårdsgatan. Planen omfattar kv Fliten, ca 2.200 m² och ca 100 m² gatuområde (Varvsgränd).

Ändamålet med planen är dels att återföra kvartersgränsen mot Varvsgränd till vad som gällt tidigare och dels att genom att ange ett mer flexibelt användningssätt få anpassning till variationer i efterfrågesituationen beträffande lokaler för bostäder, handel och kontor.

Stadsbyggnadskontoret har i utlåtande 1988-08-25 meddelat att planförslaget under tiden 1988-07-11--1988-08-19 varit utställt enligt 5 kap 23 § PBL samt kommenterat under utställningstiden inkomna synpunkter.

Vid ärendets behandling i kommunstyrelsen förklarar Erik Jonsson (c) att han är tveksam till att lägenheter ska byggas mot Skolhusallén. Han yrkar att ärendet ska återremitteras till planeringsutskottet för ytterligare beredning.

Håkan Eriksson (s) förklarar att i ingen del av bottenvåningen får byggas bostäder. Ej heller i andra våningen mot Skolhusallén.

Ake Dahlberg (s) yrkar bifall till förslaget.

Lena Almén (fp) yrkar också bifall till förslaget. Hon förutsätter även att förbättring av miljön vid Skolhusallén kommer att ske.

Lena Almén



Sedan ordföranden Sten-Olof Öberg (s) ställt proposition på dels ärendets avgörande omedelbart vid sammanträdet (idag) enligt Åke Dahlbergs (s) med instämmande av Lena Almén (fp) yrkande om bifall till planeringsutskottets förslag och dels senare enligt Erik Jonssons återremissyrkande; förklarar han, att kommunstyrelsen beslutat bifalla förstnämnda förslag.

Ordföranden konstaterar därmed att endast ett förslag föreligger dvs tillstyrkan av planeringsutskottets förslag.

Mot beslutet reserverar sig Erik Jonsson och Gustaf Martinsson (c).

Vid ärendets behandling i kommunfullmäktige 1988-12-19 yrkar Erik Jonsson (c) att ärendet ska återremitteras till kommunstyrelsen för ytterligare beredning.

Ulf Ståhlbröst (mp) ansluter sig till Jonssons återremissyrkande.

Håkan Eriksson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Inlägg görs även av miljö- och hälsoskyddsnämndens ordförande Ingvar Jacobsson (s).

Sedan ordföranden Bo Forslund ställt proposition på de båda yrkandena - återremiss och beslut enligt kommunstyrelsens förslag - förklarar han, att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

Mot beslutet reserverar sig med hänvisning till Erik Jonssons yrkande c-gruppen nämligen, Lennart Dahlin, Birgitta Sellén, Edith Sundberg, Jan Olov Sellén, Per Dahlin, Erik Öhlén, Erik Jonsson, Stig Selin, Bengt Lindahl, Bertil Bäckwall och Bengt Ljusberg.

Mot beslutet reserverar sig med hänvisning till Ulf Ståhlbrösts yrkande mp-gruppen, nämligen Jan Norin, Lena Schölander, Margareta Rudbo, Ulf Ståhlbröst, Jan-Olof Tedebrand, Solveig Henriksson och Runa Forsman.



1988-12-19

27

Kommunfullmäktige hade sålunda, med bifall till kommunstyrelsens förslag 1988-11-15, beslutat

att anta det av stadsbyggnadskontoret 1988-05-05 upprättade förslaget till detaljplan för kv Fliten, Stenstaden, Sundsvalls kommun.

- - -

Justeras 1988-12-28

Underskrifter sekr Gösta Sjöström

ordf Bo Forslund

Just Per Dahlin Åsa Englund

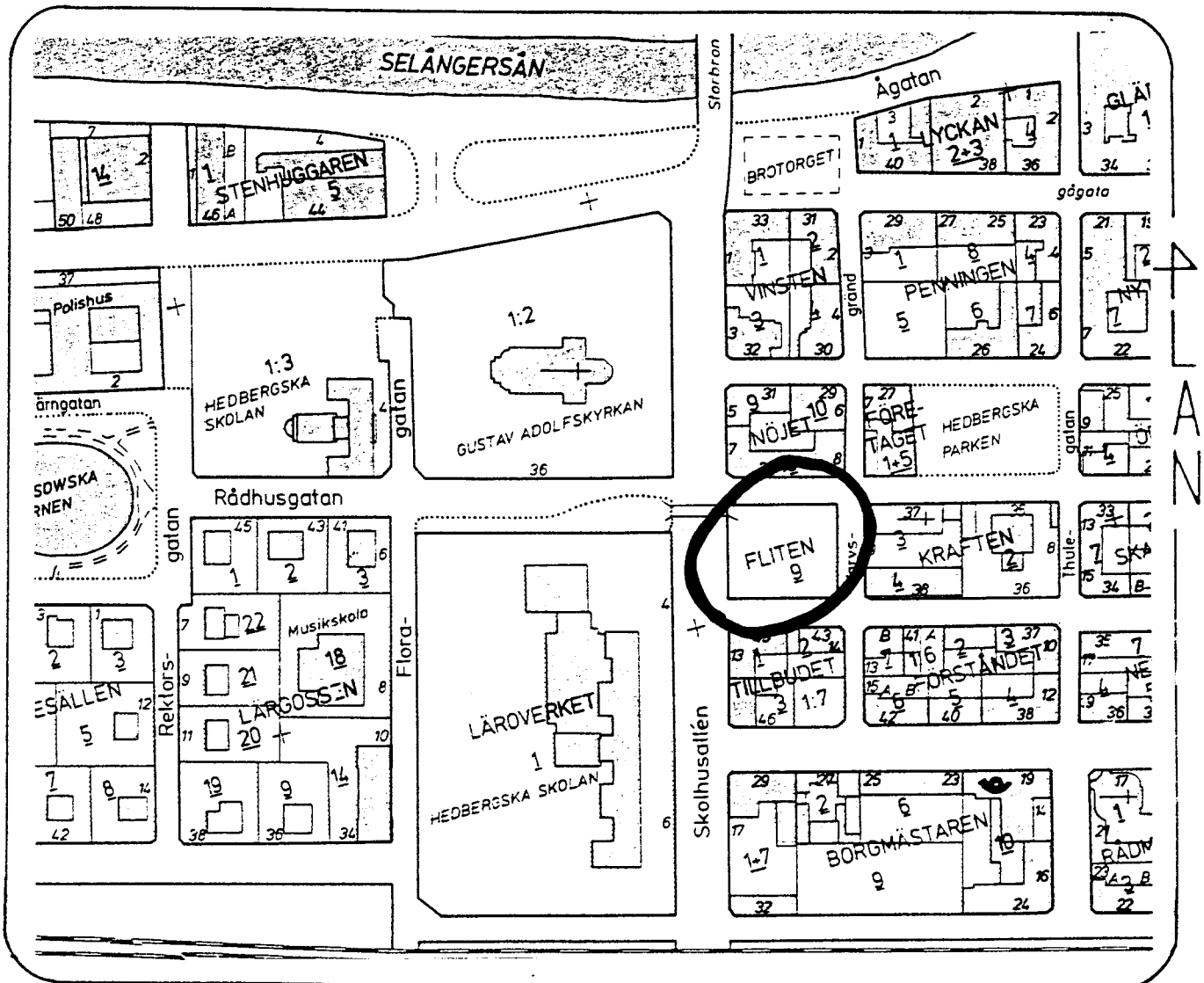
Protokollet omfattar ärendena 48 - 90

Tillkännagivandet angående justeringen av detta protokoll anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus 1988-12-28, betygar

Ex officio

Gösta Sjöström

Sanja Ljung



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Kv FLITEN

STENSTADEN; SUNDSVALLS KOMMUN

UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET 1988- 05- 05

Handläggare:

AXEL OHLSSON

TEL: 19 13 30

**SUNDSVALLS KOMMUN**

Tjänsteställe

Stadsbyggnadskontoret

Handläggare

Datum

1988-05-05

Ert datum

Beteckning

165/88

Er beteckning

Detaljplan för
kv FLITEN, stenstaden
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning, planillustration och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Ändamålet med planen är dels att återföra kvartersgränsen mot Varvsgränd till vad som gällt tidigare och dels att genom att ange ett mer flexibelt användningssätt få anpassning till variationer i efterfrågesituationen beträffande lokaler för bostäder, handel och kontor.

PLANDATA

Läge

Området ligger i stenstaden vid korsningen Skolhusallén-Trädgårdsgatan.

Area

Planen omfattar kv FLITEN, ca 2 200 m² och ca 100 m² gatuområde (Varvsgränd).

Markägförhållanden

JCC, Johnsson Construction Company, äger all nuvarande kvartersmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGADEN

Översiktsplanen för Sundsvalls centrum anger kvarteret lämpligt för kommersiella aktiviteter men kommer vid revidering även att föreslå bostäder.

Stadsplan fastställd 1983-10-27 anger handels- och kontorsändamål inom kvarteret.

Förslag till bostadsförsörjningsprogram 1988-92 anger lägenhetskön för centrum bestå av 810 sökande. Programmet upptar ca 215 lägenheter, varav 50 i kv Fliten med byggstart 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Kvarteret är avrivet, saknar egentlig vegetation och sluttar 1,5-2,0 m mot öster.

Postadress

Besöksadress

Telefon

Bankgiro

Postgiro

851 85 SUNDSVALL

Normalmogatan 4

080/19 10 00 växel

991 - 1884

12 58 80 - 5


SUNDSVALLS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Datum

1988-05-05

Beteckning

165/88

 Geotekniska
förhållanden

 Grundundersökning utförd av Herolf Ingenjörbyrå
AB med uppdragsnummer 12355 redovisar:

- naturlig jord är bortschaktad till 2-4 m djup
och ersatt med husgrunder etc eller överfylld
med huvudsakligen friktionsjord
- naturlig jord består huvudsakligen av silt till
6-10 m djup
- grundvatten påträffades inte vid korttidsobserva-
tion
- fyllningarna är måttligt tjälfarliga
- silten är fast lagrad och flytbenägen.

 Stabiliteten är god men problem kan uppstå vid
schaktning under grundvattenytan eller vid neder-
bördsrik väderlek.

 Skadliga sättningar kan uppstå vid grundläggning
i lokal lerkropp, i övrigt utan praktisk betydelse.

 Undersökningen är översiktlig och skall kompletteras
vid detaljplaneringen då även grundvattennivån och
radonförekomst skall kartläggas.

Fornlämningar

 Kvarteret utgör lägskyddat fornminnesområde. Detta
innebär att kontakt skall tas med länsantikvarien
redan vid planering av markarbeten.

 Bebyggelseområden
Bostäder

 Eftersom det är stor efterfrågan på centralt be-
lägna bostäder och miljöskyddskontoret uttalat sig
inte ha några invändningar ges möjlighet till an-
ordnande av ca 50 lägenheter. Dessa får dock av om-
givningshygieniska skäl ej förläggas lägre än i
våningsplan 3 mot Skolhusallén och våningsplan 2
mot övriga gator.

 Byggnaden avses uppföras i fyra våningar med inredd
vind.

Arbetsplatser

 I gatuplanet, och mot Skolhusallén, skall lokaler
för handel eller kontor inrymmas även i våningsplan
2. Planen ger dock möjlighet till lokalisering av
sådana verksamheter i hela byggnaden.

 Service
Tillgänglighet

 Kvarteret är så centralt beläget att all erforder-
lig service finns inom gångavstånd.

 Byggnaden nyproduceras och full tillgänglighet för
rörelsehindrade uppnås.



SUNDSVALLS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Datum

1988-05-05

Beteckning

165/88

Skyddsrum	Området ligger inom riskzonen och anordnandet av erforderliga skyddsrum bestäms vid bygglov-prövningen.
Friytor Lek och rekreation	Anordnas bostäder i byggnaden skall friytor för lek tillskapas i den omfattning som kan krävas i ett litet stenstadskvarter.
Parkering	Inom kvarteret anordnas 60 p-platser. Kombineras maximala antalet lägenheter (70 st) med minimi-kravet på kontorsyta enligt planen erfordras $70 \times 0,7 + 2,3 \times 17 = 88$ p-platser. Ökas andelen kontorsyta ökar också behovet av p-platser. De boendes p-platsbehov kan avklaras inom kvarteret men minst 28 platser måste inköpas.
Inlastning	Inlastningsytor anordnas i anslutning till infart från Varvsgränd.
Gator och trafik Gatunät	Kvarteret omges av en gata i huvudnätet (Skolhusallén) och tre lokalgator.
Gång- cykel- och mopedtrafik	Gångtrafiken sker på trottoarer och den lokala cykel- och mopedtrafiken blandas med biltrafiken förutom genom tunneln under Skolhusallén och uppfarten från denna i kvarterets norra del.
Störningar	Skolhusallén utgör en av de mest belastade trafiklederna i Sundsvall, varför närliggande bebyggelse berörs av både buller och avgaser från trafiken. För att i aktuellt projekt komma till rätta med dessa problem skall bostädernas lokalisering, fönstrens dämpningseffekt och entréernas placering följa planbestämmelsernas direktiv. Med föreslagna ljudrutor erhålls en ljudnivå i bostäderna som underskrider 30 dBA och i övriga lokaler 35 dBA. Friskluftsintag skall ske över tak österifrån. Detta gäller även för inglasade balkonger mot Skolhusallén.
Teknisk försörjning	Planerad bebyggelse ansluts till befintligt va-nät.
Vatten och avlopp	Grundvattenfrågorna belyses i bifogad grundundersökning. Objektet ansluts till befintligt va-nät.


SUNDSVALLS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Datum

1988-05-05

Beteckning

165/88

Värme

Objektet ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen och transportvägarna prövas i samband med bygglovet.

Utformning

Det är viktigt att bebyggelsen inom kvarteret visuellt anpassas till omgivande byggnader beträffande materialval, volym, utformning och placering.

Av särskild vikt är att avbrott i fasaderna markeras, antingen via olika höjdsättningar eller att intryck på annat sätt ges av att bebyggelsen består av flera huskroppar.

Medverkande tjänstemän

Aktuella fastighetsbildningsfrågor handhas av Mats Westling, stadsingenjörskontoret, exploateringsfrågorna av Lennart Ledin, fastighetskontoret och planfrågorna av Axel Ohlsson, stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Rimfors



Axel Ohlsson

**SUNDSVALLS KOMMUN**

Tjänsteställe

Stadsbyggnadskontoret

Handläggare

Datum

1988-05-05

Ert datum

Beteckning

165/88

Er beteckning

Detaljplan för
kv FLITEN, stenstaden
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Aktuella lägenheter finns medtagna i bostadsförsörjningsprogrammet 1988-92 med föreslagen byggstart 1989.

Gator och va-ledningar är utbyggda.

Projektet avser enskild bebyggelse. Kontors- och bostadslägenheter avses upplåtas med hyresrätt.

Genomförandetid

Det är angeläget både ur stadsbilda- och efterfrågesynpunkt att kvarteret snarast bebyggs, genomförandetiden har därför satts till fem år från det planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Genomförandeansvar

JCC blir byggherre för objektet som ännu inte detaljprojekterats.

Trafikanordningarna inom x-områdena har byggts och sköts av kommunen. Servituten är bildade.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För kvarteret Fliten gäller tomtindelning fastställd 1984-01-31, enligt vilken hela kvarteret utgör en tomt. Tomtindelningen är genomförd. Även enligt den ändrade detaljplanen bör kvarteret utläggas som en tomt. Ändrad fastighetsplan bedöms kunna undvaras om nedan redovisad fastighetsbildning genomförs.

Genom fastighetsreglering överföres dels område av stadsägan 1357 (del av Varvsgränd) till Fliten 9 och dels två s k hörnavskärningar mot Skolhusallén från Fliten 9 till stadsägan 1357.

Servitut avseende allmän gångtrafik i gatuplan längs Skolhusallén till förmån för stadsägan 1357 och som belastar Fliten 9 upphävs.

Bygglov på berörd fastighet kan ges när angiven fastighetsbildning verkställts.

Postadress

Besöksadress

Telefon

Bankgiro

Postgiro

851 85 SUNDSVALL

Normalmagatan 4

080/19 10 00 växel

991 - 1884

12 58 80 - 5

**SUNDSVALLS KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret

Datum

1988-05-05

Beteckning

165/88

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaderna bekostas av JCC.

STADSBYGGNADSKONTORET

Axel Ohlsson