



Detaljplan för

del av Venus 2

Ändring av användning från handel och småindustri till bostad

Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 13 juni 2022

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

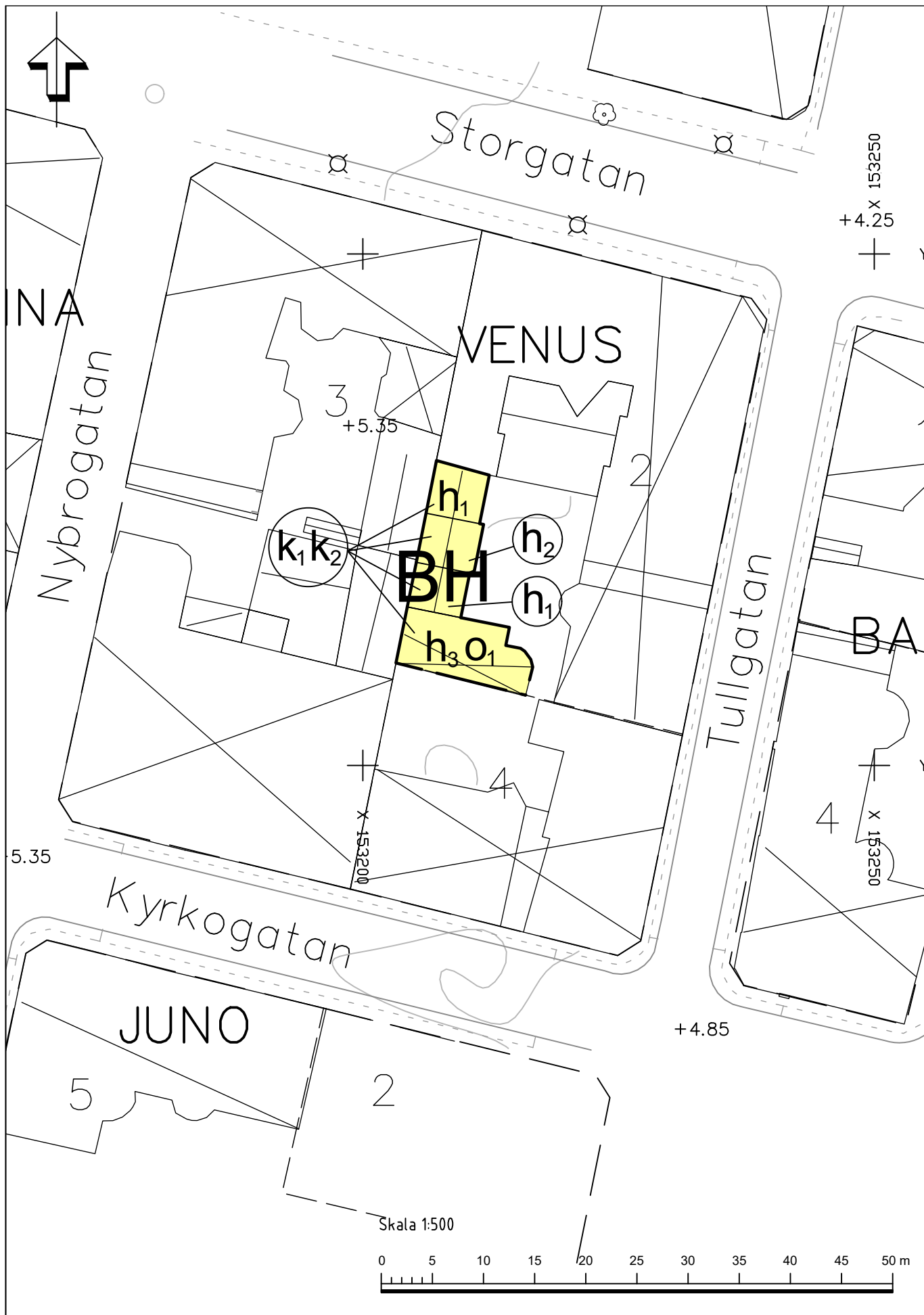
- ☒ Samråd t o m 25 mars 2022
- ☒ Granskning t o m 10 juni 2022
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 24 augusti 2022
- ☒ Laga kraft 25 september 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägoförhållanden	3
Området idag	3
PLANFÖRSLAG.....	4
Bebyggelseområden	5
Barnkonventionen	7
Friytor	7
RISKER/STÖRNINGAR	7
Radon	8
Dagvatten och höga flöden	8
Buller	8
Historisk beskrivning.....	8
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	8
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	8
Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB	9
Strandskydd 7 kap MB.....	9
Undersökning av miljöbedömning.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Konsekvenser utom planområdet.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
Vatten och avlopp	10
Värme	10
El.....	10
Avfall.....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR	11
Tidplan.....	11
Genomförandetid	11
Ansvarsfördelning.....	11
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	11
Fastighetsbildning	11
FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING – SAMMANFATTNING	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13
Planekonomi.....	13
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE
GRANSKNINGSUTLÅTANDE
SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING – karta
BILAGA – Antikvarisk förundersökning (se www.sundsvallväxer.se/venus2)**



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — - — — —	Planområdesgräns
— - - - - — — —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder
H	Detaljhandel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 3.8 meter
h_2	Högsta nockhöjd är 6.0 meter
h_3	Högsta nockhöjd är 13.4 meter

Takvinkel

α_1	Tillåten takvinkel 25 grader.
------------	-------------------------------

Varsamhet

k_1	Byggnadernas yttre karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, färgsättning samt fönster- och dörrsättning ska bibehållas.
k_2	Underhåll och ändring av byggnaderna ska utföras varsamt och särskild hänsyn tas till fönsters och dörrars ursprungliga utformning samt takutformning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändring av detaljplan (S1318) för

Del av kvarteret Venus 2

Ändring av användning från handel och småindustri till bostad
Stenstan, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att genom ändrad markanvändning från Hj – Handel och småindustriändamål i gällande detaljplan S1318 till BH – Bostäder och Handel, möjliggöra en tillgänglighetsanpassad bostad i bottenvåningen mot innergården.

BAKGRUND

En förfrågan om planändring har inkommit med en önskan om att få ändra den befintliga ytan för handel och småindustri till lokal för lägenhetsboende och skapa en boendemiljö som är utformad enligt kraven i BBS kapitel 3.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget på Tullgatan 6 mellan Storgatan och Kyrkogatan öster om stora torget i Sundsvalls centrum och omfattar ca 150 m².

Markägoförhållanden

Området är i privat ägo.

Området idag

Den aktuella lokalen är belägen i befintligt flerbostadshus och delvis i ett gårdshus på Tullgatan 6 och utgörs av en f.d. verkstad/förråd och ett gårdshus som från början inrymde häststall, vagnsbod, höskulle etc. men som på senare tid använts som butiks-förråd o dyl.



Antagande
Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Venus 2
Stenstan, Sundsvalls kommun



PLANFÖRSLAG

Det inkomna förslaget syftar till att omvandla bef lagerlokal/förråd till en lokal för lägenhetsboende och skapa en boendemiljö som är utformad enligt kraven i BBS kapitel 3. Se illustration föregående sida.

Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
	Kvartersmark
B (kvartersmark)	Planen möjliggör för lägenhetsboende.
H (kvartersmark)	Planen möjliggör för handel.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
$h_1 - h_3$ (höjd på byggnadsverk)	Högsta nockhöjd mellan 3,8 – 13,4 m. Bekräftat höjd på befintliga byggnader.
k_1	Byggnadernas yttre karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, färgsättning samt fönster- och dörrsättning ska bibehållas.
k_2	Underhåll och ändring av byggnaderna ska utföras varsamt och särskild hänsyn tas till fönsters och dörrars ursprungliga utformning samt takutformning.
α_1 (takvinkel)	Tillåten takvinkel 25 grader.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den tillkommande bostaden är belägen på bottenvåningen i ett flerfamiljshus på Tullgatan 6. Den befintliga lager/förrådsytan på entréväningen, med entré från Tullgatan genom en ”portal” till innergården, kommer att omvandlas till bostad.



Illustration gårdshus, planritning

Kommersiell service

Fastigheten är belägen i centrala Sundsvall och har all tänkbar kommersiell service inom gångavstånd. Sundsvalls busstation (Navet) ligger ca 300 m från bostaden.

Tillgänglighet

Den nya bostaden nås via Tullgatan till innergården där entrén till bostaden är belägen.

Byggnadskultur/kulturmiljö och gestaltning/arkitektur

Den tänkta bostaden är belägen i en äldre byggnad uppförd i början av 1900-talet och ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. ”*Stadsmiljö och centrum i en industriregion. Unikt uttryck för sågverksindustrins expansion och det sena 1800-*

talets burgna stadsbyggande med storstadsmässiga ambitioner samt parallellt härmed utbyggd arbetar- och hantverkarförort”.

Kvarteret Venus 2 ritades av Gustav Hermansson och uppfördes vid sekelskiftet. På innergården byggdes ett stall och ett trevåningshus med magasin och verkstad i de lägre våningsplanen. Till skillnad från många av de vanliga gårdshusen som byggdes kring förra sekelskiftet har stallbyggnaden fått en mer påkostad arkitektonisk gestaltning.



Stallbyggnaden



Magasinsbyggnaden

Sundsvalls museum bedömer att byggnaderna kan omvandlas till bostadsändamål under förutsättningen att man med stor varsamhet tar tillvara på byggnadernas kulturvärden.

Enligt den antikvariska förundersökningen utförd av Johanna Ulfsson, Västernorrlands Museum 2021-12-09 är den blivande bostaden/byggnaden så pass förändrad interiört så konsekvenserna blir inte så betydande. Vatten, ventilation,

nya väggar och ytskikt finns redan monterade. Exteriören är till stor del bevarad, och i vissa fall återställd till ursprungligt utseende, stor varsamhet bör därför iakttas vid ändring av exteriören varför varsamhetsbestämmelser införs i detaljplanen.

Stallbyggnaden och huvudbyggnaden har mycket höga kulturhistoriska värden. Fastigheten klassas som grön i den inventeringen som gjordes 2009. GRÖN = Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Barnkonventionen

Brist råder på lekplatser/idrottsanläggningar i områdets omedelbara närhet.

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste lekpark är belägen vid Kulturmagasinet och i Hamnparken som ligger ca 200 m från planområdet. Övriga närliggande parker är Vängåvan och Stadshusparken.

Park och naturmiljö

Ett utbud av naturmiljöer finns på de omgivande stadsbergen. I omgivande stadsmiljö saknas stadsdelspark samt kvarterspark för rekreation och lek, men mindre parker och lekplatser finns som lekparken utanför Kulturmagasinet och i Hamnparken.

Bostadsnära grönska – Vängåvan, parken vid Kulturmagasinet och Hamnparken ca 200 m från området.

Kvarterspark – uppfyller inte rekommendationen.

Stadsdelspark – uppfyller inte rekommendationen.

Rekreationsområde – Inre hamnen och Selångerfjärden ca 200–250 m från området och Norra berget på ca 800 m avstånd från planområdet.

Grönt stråk – Esplanaden ca 200 m och stråket längs Selångersån ca 300 m från området.

Risker/Störningar

En ändring av detaljplanen från Hj till HB bedöms inte innebära några risker eller störningar på omgivande bostäder eller verksamheter. Fastigheten kommer nu bl a

att generera mindre trafikerörelser än när den aktuella lokalen nyttjades som lagerlokal med godshantering.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler och mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Dagvatten och höga flöden

Dagvattnet leds till kommunens dagvattensystem genom befintlig anslutning. Ingen förändring av marken eller befintliga utomhusmiljön kommer att ske med anledning av ändring av markanvändningen från lokal för småindustri till bostad.

Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Den aktuella lokalen ligger på innergård och utsätts därför inte för trafikbuller.

Historisk beskrivning

Ingen historisk beskrivning finns upprättad då det inte bedöms nödvändigt på platsen utifrån tidigare verksamhet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3.4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken**Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB**

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljö, Sundsvall Y8. *Kulturvärdena är en tillgång för utvecklingen och stenstadens kvaliteter ska tas tillvara och utvecklas.*

Efter genomförandet av detaljplanen med de valda planbestämmelserna bedöms att riksintresset inte kommer att skadas.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

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, MKN Buller

Planens genomförande med en obefintlig ökning av trafik bedöms måttlig och inte innebära någon nämnvärd påverkan på MKN för vare sig buller eller utomhusluft.

MKN Vatten

Vattenförekomst för planområdet är Sundsvallsåsen, vilket är en grundvattenförekomst (VISS EU_CD: SE692090-157723) samt ytvattenförekomst Selångersån (VISS EU_CD: SE692111-157577). Grundvattenförekomsten är en sand och grus-förekomst. Vattenförekomsterna omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för yt- respektive grundvatten beslutade år 2017 av Vattenmyndigheten. Planområdet utgörs av en mycket liten yta i förhållande till vattenförekomsterna, därav bedöms planförslagets påverkan på recipienterna vara begränsad.

Strandskydd 7 kap MB

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Undersökning av miljöbedömning

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet omfattas av tomtindelning, akt 2281K-T67, dåtidens fastighetsindelningsbestämmelser. Där ny detaljplan uppförs upphävs tomtindelningen inom Venus 2.

Området är sedan tidigare detaljplanelagt med stadsplan S1318 från 1974 med område för handel och småindustri.

Planområdet ingår i ett område som pekas ut i Sundsvalls Översiktsplan 2021 som område för stadsutveckling och förtätning. *Sundsvalls stenstad ska fortsätta att utvecklas som en tät och attraktiv innerstad med en blandning av bostäder, handel, service, näringsliv och kulturutbud.*

Området ingår också i riksintresse för kulturmiljö, Sundsvall Y8. *Kulturvärdena är en tillgång för utvecklingen och stenstadens kvaliteter ska tas tillvara och utvecklas.*

2021-08-25 fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut om positivt planbesked samt att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt PBL 4:2, §138.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planavdelningen anser att åtgärden bidrar till målen om en växande stadskärna. Planarbetet bedöms vara ringa och gå i linje med en positiv utveckling för Sundsvall.

Ytterligare bostäder i centrum kan ge positiva effekter på hållbart resande.
Konsekvenser utom planområdet

Då den aktuella lokalen omvandlas till bostad genererar det ett färre antal trafikorörelser till och från området än när lokalen nyttjades som lager med godshantering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

El

Fastigheten är ansluten till kommunens eldistributionsnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas tredje kvartalet 2022.

Genomförandetid

Detaljplanens 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.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen. Sökanden finansierar och ansvarar för utförandet av omvandling av bostaden samt framtagande av erforderade utredningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Ett tredimensionellt utrymme(3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän Plats

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostads- och handelsändamål (BH), genom avstyckning från Venus 2.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

För att trygga access till ny fastighet måste ny rättighet bildas över Venus 2 t.ex. genom portiken mot Tullgatan.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostads- och handelsändamål (BH), inom Norrmalm Venus 2, kan avstyckas till egna fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planeekonomi**

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom avtal mellan sökanden och Sundsvalls kommun.

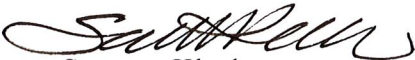
ÄNDRING EFTER SAMRÅD

- Revidering av text under rubriken ”Byggnadskultur/kulturmiljö och gestaltning/arkitektur”.
- Nya planbestämmelser – k₁ och k₂.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Siv Nordin, planingenjör och Helén Svang, planarkitekt, Planavd.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
PlanchefSiv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för

Del av Venus 2

Ändring av användning från handel och småindustri till bostad

Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2022-02-10

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 7 – 25 mars 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 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Sundsvall stenstad. Även innergårdar och komplementbebyggelse utgör ett inslag i riksintresset. Länsstyrelsen anser att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses innebära en betydande påverkan på riksintressets värden.

Läs mer under *Övriga synpunkter, Kulturmiljö*

Övriga synpunkter

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

Kulturmiljö

För att säkerställa att inga kulturvärden ska komma till skada har Sundsvalls kommun låtit göra en antikvarisk förundersökning, 2021-12-09, som underlag till detaljplanen. I förundersökningen och i planbeskrivningen framgår att det

är viktigt att bevara tak, fasad samt alla befintliga fönster, pardörrar och portar och att detta bör skyddas i detaljplanen.

Länsstyrelsen ställer sig därför frågande till varför kommunen valt att inte skydda eller värna varken fasad, tak eller fönster med lämpliga planbestämmelser i detaljplanen, antingen med skyddsbestämmelser och/eller med varsamhetsbestämmelser. I planförslaget regleras endast skydd mot förvanskning för befintliga dörrar –*Dörrar på stallbyggnaden ska bevaras (q1), Pardörren på magasinsbyggnaden kan ersättas med dörr som är gestaltningssmässigt väl anpassad till byggnaden med omgivning, befintlig dörr bevaras och lagras i byggnaden (q2).*

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera detaljplanen med relevanta planbestämmelser som säkerställer att kulturhistoriska värden, identifierade i den antikvariska förundersökningen, inte förvanskas. Byggnadens exteriör får inte förändras och portar och fönster ska underhållas så att de kulturhistoriska värdena inte förvanskas. Det som inte anses gå att restaurera ska bevaras och lagras i byggnaden. Detaljer med utformning och i material lika förlaga kan möjligen komma i fråga där detta behöver kompletteras, men då i samråd med antikvarisk expertis.

Kommentar: Skyddsbestämmelserna i samrådshandlingen har ersatts med två stycken varsamhetsbestämmelser, **k₁** - *Byggnadernas yttre karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, färgsättning samt fönster- och dörrsättning ska bibehållas* och **k₂** – *Underhåll och ändring av byggnaderna ska utföras varsamt och särskild hänsyn tas till fönsters och dörrars ursprungliga utformning samt takutformning.*

Länsstyrelsen anser därutöver att kommunen med fördel bör överväga om det vore lämpligt att också införa bestämmelse om utökad lovplikt i detaljplanen för att kontrollera att planbestämmelserna om skydd av kulturvärden följs.

Kommentar: För denna byggnad finns inga generella lättnader i lovplikten vilket gör en utökad lovplikt verkningslös.

Länsstyrelsen vill också påtala att om kommunen använder bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) kan den som äger en fastighet som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Länsstyrelsen anser att detta bör framgå av planhandlingen samt hur kommunen avser att hantera frågan gentemot fastighetsägaren vad gäller eventuella ersättningsanspråk i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 26§, 28§.

Kommentar: Varsamhetsbestämmelser kan inte vara grund för ersättning.

Kommunala myndigheter och bolag:

Drakfastigheter

Inga synpunkter.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

Inga synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Planen tillskapar ny bostad, vilket anses vara positivt för bostadsutvecklingen i centrum.

Översiktsplanering

Planen stämmer med intentionerna i gällande översiktsplan och förslag till kommande översiktsplan. Förslaget går i linje med intentionen att Sundsvalls stenstad ska fortsätta att utvecklas som en tät och attraktiv innerstad med en blandning av bostäder, handel, service, näringsliv och kulturutbud.

Förslaget innebär en omvandling av befintlig lagerlokal/förråd till en lokal för lägenhetsboende. Förändringen bevarar den befintliga kvartersstrukturen och bedöms ta till vara på byggnadens karaktärsdrag, vilket går i linje med översiktsplanens riktlinjer för stadsdelen.

Landsbygdsutveckling

Ej relevant.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Närmsta hållplats för stadsbuss finns inom 300 meter. Sundsvalls resecentrum med bland annat tågförbindelser finns inom 600 meter.

Folkhälsa

Detaljplaneområdet utgör en del av Stenstadens befintliga struktur och medför inga förändringar gällande trafik till eller grönytor. Möjligheter till gång- och cykeltrafik är relativt goda. Tillgång till grönytor i centrala Sundsvalls centrum är dock begränsad. Kommande steg av detaljplaneprocessen kan med fördel utreda möjligheten att tillskapa en grönyta lokalt på fastighetens innergård.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Jämställdhet

Planförslaget tillskapar en tillgänglighetsanpassad boendemiljö, vilket välkomnas ur jämställdhetssynpunkt.

VA-planering, klimat, avfallsplanering

Planförslaget medför inga förändringar på VA-nätet eller avfallshantering. Befintliga system kan användas. Klimatpåverkan anses vara begränsad med tanke på planens omfattning.

Övriga miljöstrategiska frågor

KSK delar bedömningen att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

Kultur&Fritid

Inga synpunkter.

Barn- och utbildning

Inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

Miljöförvaltningen

Avstår från att yttra sig.

Sundsvall Energi AB, elnät

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Inga synpunkter.

MittSverige Vatten&Avfall

Sundsvall Vatten har inget att invända mot att man ändrar användningen av del av Venus 2 till bostadsändamål. Vid ombyggnation ska detta anmälas till MittSverige Vattens kundservice och tillkommande anläggnings- och brukningsavgift ska erläggas.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för

del av Venus 2

Ändring av användning från handel och småindustri till bostad
Stenstan, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 24 maj – 10 juni 2022.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

Inga synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

I området råder brist på friyta och ytor för rekreation. Kommunstyrelsen har tidigare yttrat sig i samrådet över samma plan och har inga ytterligare synpunkter.

Miljönämnden

Avstår från yttrande.

Kultur&Fritid

Inga synpunkter.

MittSverige Vatten AB

Inga synpunkter. Vid ombyggnation ska detta anmälas till MittSverige Vattens kundservice och tillkommande anläggnings- och bruksavgift ska erläggas.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Sundsvall Elnät AB

Inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

Företag:**TS Skanova Access AB**

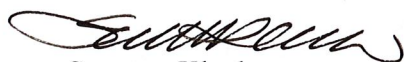
Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Detaljplan för

Del av Venus 2

Ändring av användning från handel och småindustri till bostad och handel

Stenstan, Sundsvalls kommun

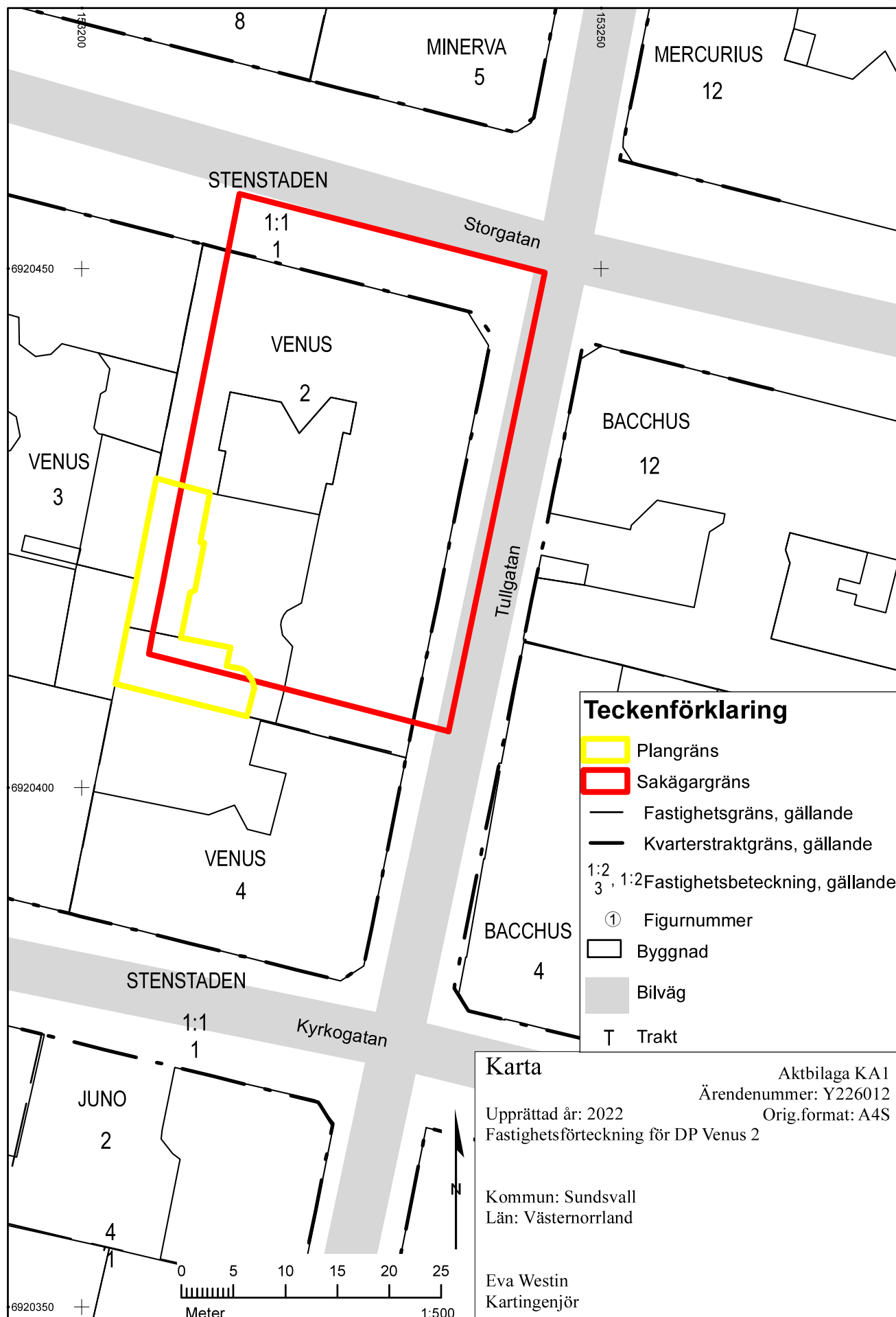
SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar m.fl.



Antikvarisk förundersökning

F. d stall och uthus, Venus 2

Johanna Ulfsdotter

2021 12 09



**VÄSTER
NORRLANDS
MUSEUM**

Innehåll

1. Bakgrund.....	4
2. Avgränsning	5
3. Historik	5
3.1 Planlösning.....	5
3.2 Förändringar	6
4. Beskrivning	7
4.1 Stallbyggnaden.....	7
4.2 Interiör	8
4.3 Magasinslokalen i huvudbyggnaden	8
5. Bedömning kulturvärde	9
5.1 Kulturvärden att bevara	10
5.1.1 Exteriör stallbyggnad och magasinslokal.....	10
5.1.2 Interiör	10
5.1.3 Förslag till skydd i detaljplan.....	10
6. Bilder.....	11
6.1 Historiska bilder	12
7. Konsekvensanalys	12
8. Källor	13

Västernorrlands museum

Murbergsvägen 31
871 50 Härnösand

www.vnmuseum.se

Beställare: Nils Persson Bygg

Äldre fotografier: Sundsvalls Museum

Nytagna fotografier: Nils Persson och Johanna Ulfsdotter

Antikvarisk förundersökning och bedömning

ISSN 2000-0111

© 2021 Västernorrlands museum, Härnösand.

Upphovsrätt, om inget annat anges, enligt Creative Commons licens CC BY

1. Bakgrund

Gårdshus i kvarteret Venus 2 i Sundsvall ska byggas om från verkstad till bostad och därmed måste detaljplanen ändras. Förundersökningen har begärts in av Sundsvalls stadsbyggnadskontor för att säkerställa att inga kulturvärden kommer till skada vid ändrad användning och ombyggnation. Dokumentet är tänkt att fungera som underlag vid planändring och kommande bygglovsprövning.

Ett bygglov är inlämnat nov -21. Ärende BYGG 2021–001503.

Handläggare Anna Jermolajeva Höglund. Pågående ombyggnation försvårar besiktningen något. Men detta dokument kan även användas i bedömning av bygglovsprocessen. Både Bygglovsavdelning och planavdelningen för underrättas om respektive ärende.

2. Avgränsning

Planerade åtgärder påverkar byggnaderna både interiört och exteriört.

Interiört påverkas båda våningsplanen. Denna rapport behandlar därför bottenvåningen i magasinet och våning 1 och 2 i ”stallbyggnaden”.

Exteriört berörs byggnadernas fasad genom önskemål att ersätta dörrparti och montera en par balkongdörr.

3. Historik

Arkitekt: Gustaf Hermansson Byggherre: Skeppsredaren W Widerstedt

Byggår 1903

Kvarteret Venus 2 ritades av Gustav Hermansson och uppfördes vid sekelskiftet. På innergården byggdes ett stall och ett trevåningshus med magasin och verkstad i de lägre våningsplanen.

Stallbyggnaden inrymde ett större utedass för boende, gödselkammare, stall, selkammare, höskulle och vagnsbod. Bottenplan i trevåningshuset användes som magasin. Genom åren har användningsområdet skiftat för fastigheten. När det upphörde att användas som stall är ovisst. Likaså när utedassen ersattes med vattenklosetter i lägenheterna.

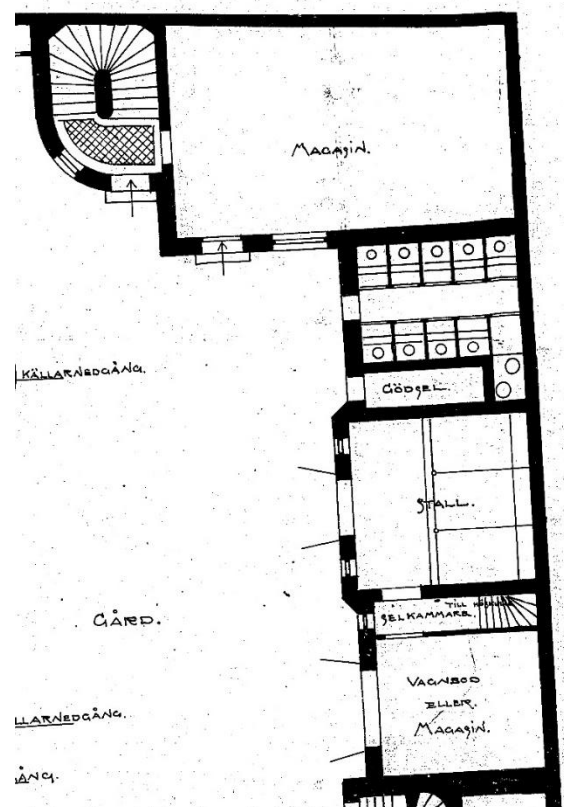
Senaste 60 åren har lokalerna använts som lager.

3.1 Planlösning

Till skillnad från många av de vanliga gårdshusen som byggdes kring förra sekelskiftet har stallbyggnaden fått en mer påkostad arkitektonisk gestaltning. Byggnaderna har sedan tillkomsttiden genomgått relativt få exteriöra förändringar, trots skiftande verksamheter och användningsområden.

Byggnaderna är uppförda i tegel med invändigt och utvändigt putsade fasader. Bottenplan i magasinet utgörs av en ett stort sammanhängande utrymme med över 3 meters takhöjd. Golvet i båda byggnaderna har betonggolv.

På vindsplanet i stallbyggnaden utgörs stolparna av sågade trästockar som tillsammans med ytterväggarna bär upp en tämligen komplex takkonstruktion utförd i grovt virke



3.2 Förändringar

I takt med att hästverksamheten upphörde och lägenheterna i huset fick vattenklosetter kom lokalerna att hyras ut till två olika hyresgäster vilket föregicks av vissa ombyggnader. På 1950-talet inrymde stallet ett storkök från vilket man bar maten över gatan till matserveringen. Under 1960-tyrde radiobutiker, Norrlands Radio större delen av bottenplanen i kvarteret. Det var även då man byggde ut butiken på Storgatan 9 mot innergården. Därefter hyrde en cykelhandlare lokalerna. Senaste 25 åren har butiken Ljuspunkten haft butik och lager i lokalerna.

Under mitten av 1900-talet togs en garageport upp vänster om entrédörren- det syns tydligt på historiska foton längre ner i dokumentet. Idag är igensatt och originalutformningen återställd.

Bilden nedan visar stallbyggnaden efter att garageport tagits upp.



4. Beskrivning

Stallbyggnaden är välbevarad trots flera förändringar över åren. Dessa Stall- och uthusbyggnader är viktiga inslag i stadsmiljön. Det aktuella området utgörs dels av den äldre stallbyggnaden som ligger separat på innergården, dels ett magasinsutrymme inrymt i huvudbyggnaden.

4.1 Stallbyggnaden

Taket är valmat med grön falsat plåttak. Stallbyggnadens fasad är putsad i en beige kulör,

Stallbyggnaden har en pardörr som leder in mitt på husets långsida. De är äldre spegeldörrar målade i mörkbeige kulör. Tidigare var dörrarna bruna. Till höger om denna finns ett par äldre välvalda portar i samma kulör. Pardörren är med karmyttermått 150 cm x 230 cm.

Till vänster om entrédörrarna finns en mindre dörr med överljusfönster med mått: 90x210 cm. Ovan entrédörrarna finns ytterligare pardörrar som vetter in mot vind. Här har varor och kanske foder lastats in med vinsch. Dörren har, liksom entrédörren tre speglar, men i enklare mer kvadratisk form.



Alla fönster på stallbyggnaden är äldre original. Kring entrédörren finns två mindre fönster med bågar i trä och två spröjs. Fönstren är målade i mörkbeige kulör, samma som entrédörrar och övre vindsdörr. Fönstren har plåtbleck på utsidan. Blecken är monterade med spik i fönsterkarmarnas bottenstycken. Fönstrens bedöms vara original från tidigt 1900-tal.

En äldre ingång till höger om lilla före detta dassingången på väster sida om entrén är igensatt.

4.2 Interiör

Stallbyggnadens interiör är under ombyggnation när besiktningen gjordes. Nya väggar, gipsskivor och installationer har dragits, planlösning delvis förändras. Ny trappa till vinden har byggts. Äldre bärande väggpartier är dock bevarade. Vinden är ännu oförändrad.

Stallbyggnadens vind är en öppen kallvind med synligt bjälklag. Undertaket är väl synligt och det gamla trägolvet är bevarat. De murade och putsade tegelväggarna är väl synliga och visar tydligt takstolarnas konstruktion och bjälklagens infästning i murverket. Bjälklagen är av hand bilat virke och sammanfogat med enkla hophuggningar, låsta med trädymling (grov träplugg) eller smidd spik (Info: Nils Persson).



Väggarna är på vinden murade och putsade. Bjälklaget är förstärkt med två järnbalkar i varje huskropp. Golvbrädorna är förmodligen från den tid då stallet byggdes, Bjälklaget är oisolerat.

4.3 Magasinslokalen i huvudbyggnaden

Fasaden på huvudbyggnaden är putsad och målad i en ljus gulbeige kulör.

Bottenvåningen har äldre originalfönster, äldre kopplade träbågar som öppnas dels inåt, dels utåt. Det stora fönstret är stort för maximalt ljusinsläpp och består av flerlufter i två sektioner. Tre större fönsterbågar samt tre mindre bågar över dem. Fönstren är målade i en ljus kulör på insida och grön kulör exteriört.

Till vänster om det stora fönstret finns en äldre pardörr med överljusfönster. Två mindre bågar med spröjs. En av dörrarna har kompletterats med en extra skiva monterad på insidan som bör tas bort. Alla fönster och dörrar bör restaureras.



Äldre dörrpartier och fönster med höga kulturvärden.



Inbygd ventilatio och vattenledningar i magasinlokalen. Magasinlokalens exteriör.

5. Bedömning kulturvärde

Stallbyggnaden och huvudbyggnaden har mycket höga kulturhistoriska värden. Gustaf Hermansson var Sundsvalls arkitekt framför andra, och hade arbetat en kort tid för IG Clason i Stockholm – som gjorde sig känd för Bünsowska huset på Strandvägen just på grund av den förnyande och friare utformningen. Venus 2 är ett sådant exempel, liksom närliggande Venus 3 på Storg. och Mercurius 12, alla av samma arkitekt. Fastigheten klassas som grön i den inventeringen som gjordes 2009.

GRÖN= Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

5.1 Kulturvärden att bevara

Originalritningar stämmer väl överens med dagens utseende och de flesta originaldetaljer finns bevarade. Såväl dörrar som fönster. Detta innebär att byggnadens originalutseende har återskapats på senare tid. Exteriören är mycket välbevarad medan bottenvåningens interiör är förändrad.

Följande värden bör bevaras för att inte strida mot plan – och bygglagens krav på varsamt underhåll och förbud mot förvanskning enligt 8 kap §§ 13, 14 och 17.

5.1.1 *Exteriör stallbyggnad och magasinslokal*

1. Fönster och dörrar

Samtliga fönster och dörr- samt portpartier är äldre och ska bevaras. Gäller både magasinslokalen och gamla stallbyggnaden. Inga nya håilupptagningar bör göras. Äldre snickerier såsom fönsterbågar och spegeldörrar har mycket stor betydelse för byggnadens karaktär och kulturhistoriska, arkitektoniska och autentiska värden. Gäller både stallbyggnad och magasinutrymme i huvudbyggnad.

- Äldre pardörr in till magasinet kan restaureras och uppnå krav på tillgänglighet.
- Äldre fönster kan restaureras och på så vis nå krav på täthet och energibesparing. Kontakta erfaren kulturhantverkare, målare och antikvarisk konsult för åtgärdsförslag.

2. Den putsade fasaden

5.1.2 *Interiör*

Mycket av interiören är förändrad, men varsamhet måste ändå iakttas vid ombyggnad.

Viktigt att bevara är:

3. Bärande originalväggar

4. Ursprunglig planlösning

5. Vindsbjälklag och undertak, trägolv på vinden samt portar mot gården.

- att isolera vindar är mycket svårt då man bygger in möjligheten att kontrollera undertaket som plåten vilar på. Detsamma gäller vindsbjälklag. Därför måste det göras med metoder och material om är kompatibla med byggnadens konstruktion. Det vill säga träfiber eller linisolering. Luftspalter bör byggas och inspektionsluckor så undertaken kan kontrolleras.

5.1.3 *Förslag till skydd i detaljplan*

- Byggnadens exteriör för inte förändras.
- Fönster och portar får en bytas ut utan ska underhållas så dess kulturhistoriska värden inte förvanskas.
- Bärande väggpartier på bottenvåningen får ej rivas eller flyttas.
- Vindsbjälklag, trägolv på vind samt undertak ska bevaras och hållas i gott skick.

6. Bilder



6.1 Historiska bilder



Bilden är från 60-talet. Till vänster i bilden står gårdspumpen, fortfarande i drift.



7. Konsekvensanalys

Att förändra användning från verkstad till bostad skapar naturligtvis större risk för att kulturvärden går förlorade. Särskilt när det gäller äldre interiör och spår efter stall, dass och magasinsverksamhet. Nu är bygganden så pass förändrad interiört så konsekvenserna blir inte så betydande. Vatten, ventilation nya väggar och ytskikt finns redan monterade.

Dessdå viktigare blir det att bevara de få spår som finns kvar. Det vill säga alla befintliga fönster, pardörrar och portar. Bevara exteriör och tak. Allt detta bör skyddas vid upprättade av ny detaljplan.

8. Källor

[Stenstadsinventering | Sundsvalls minnen](#) Venus 2

Historik och del av beskrivning, Nils Persson.

Sundsvalls kommuns digitala byggarkiv. [Tekis-AGS v1.2.6 \(sundsvall.se\)](#)