



1986-10-08

11.082-1627-86

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
851 85 SUNDSVALL

Fastställelse av ändring av stadsplan för del av kv MARIEBERG
OCH TIVOLIPARKEN m m, Norrmalm, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden har översänt ett förslag till ändring av stadsplan för del av kv Marieberg och Tivoliparken m m, Norrmalm.

Förslaget består av karta och bestämmelser upprättade av stadsbyggnadschef Lars Rimfors och 1:e planingenjör Axel Ohlsson 1985-06-27, reviderade 1985-10-11. En beskrivning medföljer förslaget.

Kommunfullmäktige antog förslaget 1986-05-26.

Erinringar har kommit in från Vattenfall och bostadsrättsföreningen Marieberg. Vattenfall vill att avståndet mellan den östra fasaden och tillfartsvägen skall vara minst 3.3 m. Bostadsrättsföreningen har inget emot en utbyggnad av Villa Marieberg förutsatt att byggnadens högsta höjd inte ändras och att all avfallslagring sker inomhus och att befintlig sopcontainer tas bort. Föreningen förutsätter även att antalet träd reduceras kraftigt i samband med utbyggnaden och att områdets parkkaraktär återställs.

Länsstyrelsen gör följande bedömning. Det föreslagna gf-området har erhållit sådan bredd att vägen kan läggas på önskat avstånd från husfasaden och därmed tillgodose Vattenfalls önskemål. I planbestämmelserna finns angivet en högsta byggnadshöjd för Villa Marieberg som motsvarar befintlig hushöjd. Bostadsrättsföreningen Mariebergs synpunkter får därför anses tillgodosedda på den punkten. Synpunkterna beträffande sophantering, sopcontainer och skötsel av parkområdet får tillgodoses vid planens genomförande eller via annan lagstiftning eftersom detta är frågor som inte regleras i stadsplanen.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

2281-P86/1008-1



SUNDSVALLS KOMMUN

Tjänsteställe

Stadsbyggnadskontoret

Handläggare

Datum

1985-06-27

Ert datum

Beteckning

114/85

Er beteckning

reviderat 1985-10-11

Del av kv MARIEBERG och TIVOLIPARKEN m m
Norrmalm, Sundsvalls kommun
Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål och därmed samhörig service.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas för parkeringsdäck i två plan.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

~~1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.~~

~~2 mom~~ På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

5 § MARKHÖJD

På med plus jämte siffra i cirkel betecknad mark skall, mellan körbana och fastighetsgräns, ges högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

Postadress

Besöksadress

Telefon

Bankgiro

Postgiro

851 85 SUNDSVALL

Norrmalmsgatan 4

060/19 10 00 växel

991 - 1884

12 58 80 - 5



6 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

7 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger.

8 § EXPLOATERING AV TOMT

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus icke uppta större sammanlagd yta än 180 m².

9 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än resp. 4,4 och 7,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- 4 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.
- 5 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.
- 6 mom På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknad mark får ingen del av byggnad uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

10 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som betecknats med ofyllda cirkclar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
Lars Rimfors

Axel Ohlsson
Axel Ohlsson

var god vänd.

Tillhör det 1985-10-11 reviderade förslaget.

Axel Ohlsson
Axel Ohlsson

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1986-05-26, nr 259, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1986-10-08
i ärende 11. 082-1627-86
beslutet har vunnit laga kraft.

Riigette Hmberg
2281-786/1008-1



Del av kv MARIEBERG och TIVOLIPARKEN m m
Norrmalm, Sundsvalls kommun
Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör, förutom denna beskrivning, formell plankarta i skala 1:1000, betstämmelser, grundkarta och fastighetsförteckning. Modell illustrerar området vid utställning.

PLANDATA

Läge och areal

Området ligger emellan Skönsbergsvägen och Tivolivägen ca 1 km nordnordväst Sundsvalls centrum och omfattar tomtmark delvis av parkkaraktär med en areal av ca 4,4 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Region- och generalplaneförslagen redovisar marken avsedd för i huvudsak bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

För området gäller:

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kv MARIEBERG, del av TIVOLIPARKEN m m, Norrmalm, fastställt med visst undantag av Bostadsdepartementet 1979-03-22 (S 1352) och för den undantagna delen:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område mellan Tivolivägen och Sundsvallsfjärden i Sundsvall fastställt 1966-07-14 av länsstyrelsen i Västernorrlands län, resolution III G1-12-66 (S 251).

Till planområdet gränsar förutom dessa båda:

Särskilda bestämmelser i avseende å sättet för användande av byggnadskvarteren inom viss del av Skönsbergs municipalsamhälles stadsplanelagda område, fastställda av Kungl. Maj:t 1931-11-27 (S 302).

Terrängförhållanden och vegetation

Marken sluttar kraftigt mot söder. Den värdefullaste växtligheten finns inom stg 108 som i sin helhet har parkkaraktär.



Geotekniska förhållanden

Marken består i de lägre delarna av fyllning på torrskorpelera vilande på fast lera och silt. Högre upp finns inga detaljundersökningar men enligt översiktliga bedömningar består marken av morän och svallgrus.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Byggnadsminnen finns heller inte, men villa Marieberg inom stg 108 har sådana kvaliteter att byggnaden stilmässigt bör återfå sitt ursprungliga utseende.

Bebyggelse

Inom området finns Vattenfalls kontor, villa Marieberg och en f d chaufförsbostad samt på Tuppen 4 ett enfamiljshus.

Vägar och trafik

Villa Marieberg kan idag angöras dels från Tivolivägen-Norrlidsgatan och dels från Skönsbergsvägen. Den senare anslutningen är både smal och brant samt mynnar ut mot Skönsbergsvägen i ett siktskynt avsnitt med brant lutning. Vattenfalls kontor har tillfart från Skönsbergsvägen i södra delen av sin parkering.

Markägoförhållanden

Intressenterna Vattenfall och SCA äger övervägande del mark inom området. Övrig erforderlig mark avses upplåtas av kommunen.

PLANFÖRSLAGET

Syftet med förslaget är att dels möjliggöra en utbyggnad av Vattenfalls kontor med ytterligare två flyglar och två mellanskepp och dels att ge SCA möjlighet att uppföra ett kontorshus på stg 108.

Fastigheten Tuppen 4 har tagits med för att en gångväg som ej längre är aktuell att genomföra skall kunna utgå. I samband därmed har stg 108 G på begäran av ägaren och SCA givits en ändamålsenligare utformning.

Arbetsplatser

Vattenfalls nuvarande byggnad har en total bruttoarea på ca 6 800 m² och utbyggnad av de två flyglarna ger ett tillskott på ca 2000 m² vardera. I den totala bruttoarean ingår ca 650 m² installationsutrymmen.



Stadsbyggnadskontoret

1985-06-27

114/85

reviderat 1985-10-11

Den slutliga utbyggnaden inrymmer totalt ca 110 kontorsrum och 1 500 m² entré- förråds- etc. -ytor medan det akuta behovet är 45 rum resp. 300 m².

I bruttoarean har inräknats alla ytor utom bilparkeringarna och rena källarutrymmen. Nuvarande ytbehov täcks genom utbyggnad av en flygel, men den andra flygeln beräknas bli aktuell inom planperioden.

En total utbyggnad nu skulle förutsätta uthyrning av lokaler till intressent med likartad verksamhet. Båda etapperna omfattar vardera 54 kontorsrum.

SCA:s planerade utbyggnad består av en smärre utbyggnad av villa Marieberg västerut och ett kontorshus som avses utföras i två etapper med 3 500 resp. 1 500 m².

Första utbyggnadsetappen omfattar 47 kontorsrum.

Kontorshuset har föreslagits placeras i slänten mot sydväst med en halvcirkelutformning som följer nivåkurvorna och omsluter den planare parken vid villa Marieberg.

Fasaden mot nordost avses få två våningar över mark medan den mot sydväst får tre våningar i terrassutförande.

Utbyggnaden av villa Marieberg förutsätts anpassas till byggnadens arkitektur, färg och material. Byggnaden bör på sikt stilmässigt återställas i ursprungligt skick.

Parkering

I första etappen klaras Vattenfalls bilplatsbehov genom underbyggnad av den befintliga parkeringen och garaget samt utökning av det övre planet med nio parkeringsplatser. Totalt 112 platser. Vid den slutliga utbyggnaden krävs ytterligare 32 platser som avses anordnas under gårdsplanet mellan tredje och fjärde flygeln. Antalet parkeringsplatser har beräknats efter normen 17 platser per 1000 m² effektiv kontorsyta, utslaget på den totala bruttoarea som angivits i planförslaget blir det 13 platser per 1000 m².

SCA:s totala utbyggnad kräver ca 65 bilplatser, förutsatt att villa Marieberg, som hittills, klarar sig med markparkering. Behovet täcks genom att ett parkeringsdäck i två plan byggs i tomtens sydvästra del.

Natur

Byggnader, parkeringsdäck och vägar har placerats så att befintlig värdefull vegetation skall sparas och minsta möjliga terrängingrepp behöver göras.



På modell för området framtagna av SCA och Vattenfall redovisas också en välbehövlig kompletteringsplantering mot Skönsbergsvägen.

Trafik

Infarterna till området föreslås ske från Skönsbergsvägen. Den befintliga infarten till Vattenfall flyttas något västerut för att ge bättre svängrum till både entrén och p-däckets undre del. En ny gemensam infart har dessutom föreslagits i blivande fastighetsgränsen SCA - Vattenfall mellan respektive anläggningars parkeringsdäck. Meningen är att denna väg skall förlängas så att den går förbi SCA:s planerade kontorshus och fångar upp trafiken både från stg 108 C, 108 G och villa Marieberg.

Infarten har planerats i ett läge som kräver urschaktning av en sikttriangel mot Skönsbergsvägen innebärande flyttning av befintlig stenmur.

Sikttriangeln redovisas med markhöjdsättning på plankartan. Den befintliga infarten i gränsen mot stg 108 C förutsätts avstängas för motorfordonstrafik.

Infarten från Norrlidsgatan är kvar men blir mindre trafikerad. Genomfartstrafik bör förhindras. Gångväg kommer att byggas längs Skönsbergsvägen men den tidigare planerade gångvägen mellan Norrlidsgatan och Lotsgatan utgår eftersom gatukontoret bedömer att det inte finns något allmänt behov av den.

Gemensamhetsanläggningar

Den norra infarten från Skönsbergsvägen avses nyttjas av stg 1355 Bp, stg 108, stg 108 C och stg 108 G varför gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen förutsätts.

Uppvärmning

Vattenfall utnyttjar i sin befintliga anläggning överskottsvärmen från Tivoliverkets avloppsvatten med tillskott av elvärme vid högbelastning.

SCA erbjuds anslutning till fjärrvärmenätet vars huvudledning passerar längs Skönsbergsvägens norra sida.

Skyddsrum

Inga ytterligare skyddsrum krävs inom området.



SUNDSVALLS KOMMUN

5 (5)

Stadsbyggnadskontoret

Datum

Beteckning

1985-06-27

114/85

reviderat 1985-10-11

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med berörda statliga och kommunala organ samt berörda sakägare. Redogörelse fogas till handlingarna vid ärendets fortsatta behandling.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
Lars Rimfors

Axel Ohlsson
Axel Ohlsson

Tillägg

Utställningshandlingarna redovisar en förlängning av gångvägen utefter Vattenfalls norra fasad upp till Norrlidsgatan. På bostadsrättsföreningens begäran och efter samråd med gatukontoret och fastighetskontoret har denna utgått som allmän gångväg.

Axel Ohlsson
Axel Ohlsson

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1986-05-26, nr 259, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1986-10-08
i ärende 11. 082-1627-86
beslutet har vunnit laga kraft.

Regitze Kinnberg
2281-P86/1008-1