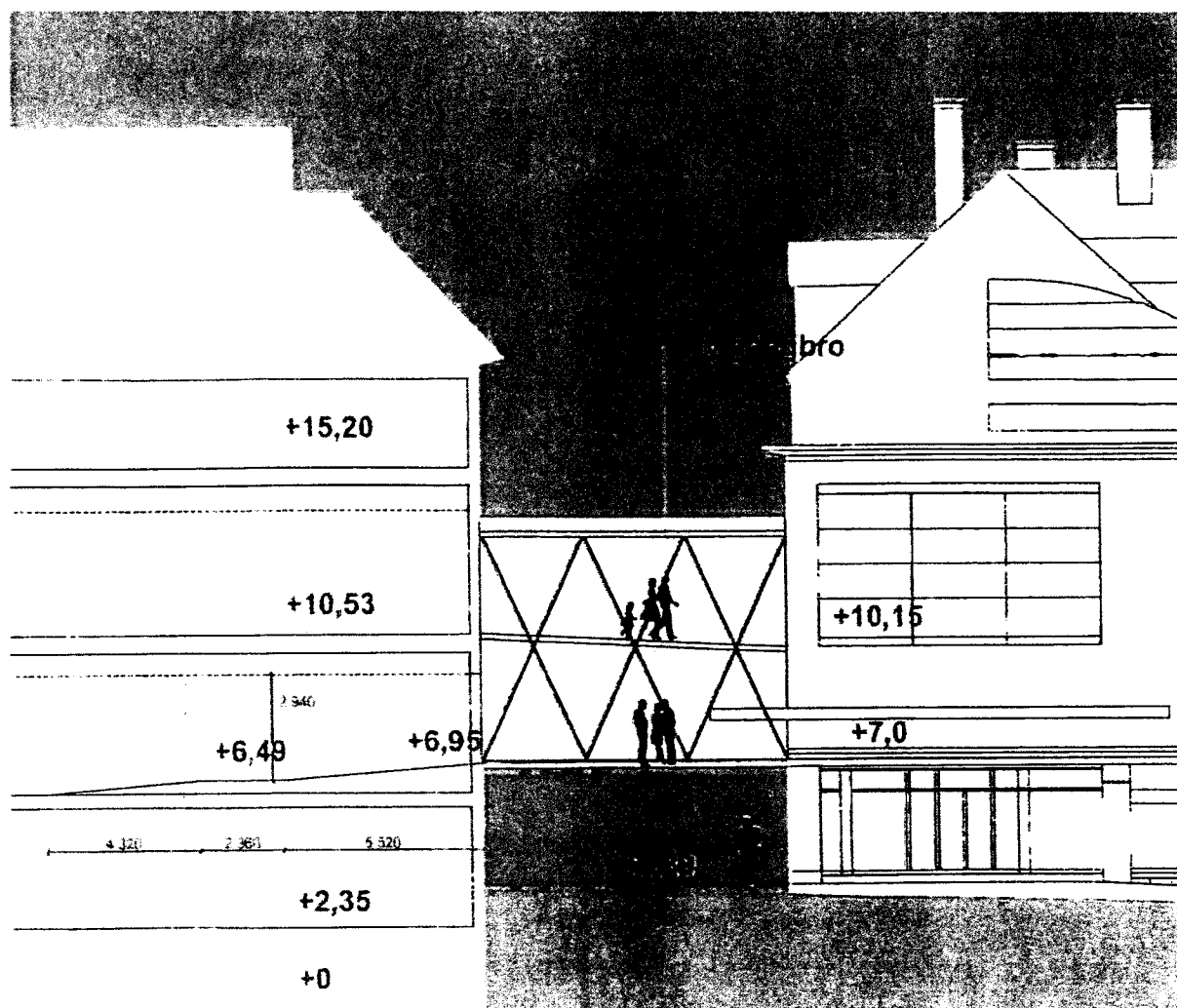


ANTAGANDE



Detaljplan för

GÅNGBROAR

mellan kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan,
Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2006-04-05

Handläggare: Torbjörn Lindgren, telefon 19 19 82

- ☒ Programsamråd t o m 10 februari 2006
- ☒ Samråd t o m 3 april 2006
- ☒ Utställning t o m 12 maj
- ☒ Antagen av KF 19 juni 2006
- ☒ Laga kraft 17 juli 2006



SUNDSVALLS
KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret



Dnr 147/06 214 samt 8/06 214

§ 698 Detaljplan för gångbroar mellan kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan, Sundsvalls kommun

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

att anta detaljplanen; samt

att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att utarbeta ett program för hur Stenstadens kulturvärden skall tillgodoses i ärenden om förändring och utveckling.

Bakgrund

Detaljplanen för gångbroar mellan Lyckan, Glädjen och Hälsan avser att underlätta passage mellan byggnaderna som avses utformas som en sammanhängande galleria.

Stadsbyggnadsnämnden behandlade ärendet den 24 maj 2006, § 163, och beslutade då att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsunderlag

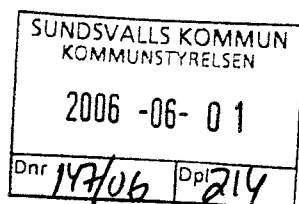
- Kommunstyrelsens protokoll 2006-06-02, § 136
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2006-05-22
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2006-05-24, § 163
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2006-05-18
- Detaljplan för gångbroar mellan kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan, Antagande

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande

2006-05-22

698

1(2)



Kommunfullmäktige

Detaljplan för gångbroar mellan kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan, Sundsvalls kommun

Kommunstyrelsekontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen under förutsättning av att stadsbyggnadsnämnden godkänner densamma

att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att utarbeta ett program för hur Stenstadens kulturvärden skall tillgodoses i ärenden om förändring och utveckling.

Bakgrund

Detaljplanen för gångbroar mellan Lyckan, Glädjen och Hälsan avser att underlätta passage mellan byggnaderna som avses utformas som en sammanhängande galleria. Planen som upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen 5:21 beräknas godkännas av stadsbyggnadsnämnden den 24 maj 2006.

Ärendets tidigare handläggning

Kommunstyrelsekontoret har yttrat sig under programsamråd, samråd och utställning. Kommunstyrelsekontoret har i sina yttranden ifrågasatt behovet av en bro i två våningar över Ågatan och efterfrågat underlag som kan visa hur gallerian kan utformas med endast bro i en våning även över Ågatan.

Stenstaden är ett riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen har att i sitt yttrande bl a att se till hur riksintressena skyddas och säkerställs. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över utställningen angett att den föreslagna gångbron i två våningar ur kulturmiljösynpunkt har en mycket negativ påverkan på gaturummet och att kommunen bör skaffa sig en helhetsbild av hur man bevarar riksintressena och att detta kan ske genom att kommunen utarbetar ett handlingsprogram med riktlinjer för hur

2006-05-22

Stenstadens kulturvärden skall tillgodoses i ärenden om förändring och utveckling. Länsstyrelsen föreslår att kommunen tar ställning till ett sådant program samtidigt som detaljplanen behandlas. Eftersom broarna dessutom utförs maximalt genomskiktliga och att byggnadshöjden minimeras finner länsstyrelsen att planen kan godtas.

Kommunstyrelsekontorets överväganden

Kommunstyrelsekontoret konstaterar att inga fakta har lämnats i ärendet som visar påverkan inom fastigheterna beträffande storlek i butiksytor, beräknad omsättning per kvm eller andra värden som kan ge ett pris på den föreslagna bron i två våningar jämfört med lösningar inom fastigheterna.

Då länsstyrelsen finner att detaljplanen kan antas och föreslår att ett handlingsprogram för hur Stenstadens kulturvärden skall tillgodoses finner kommunstyrelsekontoret att länsstyrelsen bedömer att riksintresset kan klara tillkomsten av dessa broar. I avvaktan på att ett handlingsprogram utarbetas bör dock inga ytterligare broar tillkomma inom riksintresseområdet Stenstaden.

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen under förutsättning av att stadsbyggnadsnämnden godkänner densamma

att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att utarbeta ett program för hur Stenstadens kulturvärden skall tillgodoses i ärenden om utveckling och förändring.



Peter Gavelin
Kommundirektör



Helén Lundahl
Bitr. utvecklingschef



Tid Klockan 13.00-19.10 med ajournering klockan 15.00-15.20
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Åke Svensson
Justeras 2006-06-26

Underskrifter

sekr.

Åke Svensson

ordf.

Fredd Sandberg

just.

Monica Andersson

Hans Brynolfsson

Protokollet omfattar §§ 685-714

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på
Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus
2006-06-26, betygar

Ex officio

Åke Svensson

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — Planområdesgräns, belägen 3 meter utanför planområdet
- · · — Användningsgräns tillika egenskapsgräns

BEGRÄNSNINGAR AV MARKANVÄNDNINGEN

- y₁ Zon där gångbro med en fri höjd av minst 3,4 meter över gatan får anordnas.
- y₂ Zon där gångbro med en fri höjd av minst 5,7 meter över gatan får anordnas.

UTFORMNING; UTSEENDE



- +0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- q₁ Värdefull miljö. Gångbro utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- q₂ Gångbro utformas som fackverkskonstruktion.

Fasadmaterial skall vara glas med maximal genomsiktighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje. Avgränsar kvarteren som behandlas i planförslagets programskede.



Detaljplan för

GÅNGBROAR

mellan kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan,
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

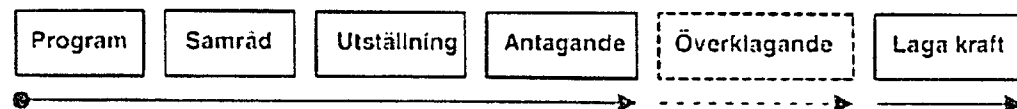
Till planen hör även

- samrådsredogörelse del 1,

som avser samråd över det program som föregått planen, Program till ändring av detaljplan för kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan.

PLANPROCESSEN

här är vi nu



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte överklagats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra två nya gångbroar över Thulegatan respektive Torggatan i Sundsvalls centrum. De föreslagna broarna binder samman gångstråken i en blivande galleria, som sträcker sig genom kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan.

Den befintliga bron över Thulegatan avses att ersättas med en ny bro i samma läge men i två plan. Över Torggatan byggs en ny bro i ett plan.

Broarnas uppgift är att binda samman respektive våningsplan och skapa sammanhängande flöden genom alla tre kvarteren.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Kommunens preliminära bedömning är att planen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken, och att någon särskild miljöbedömning/MKB inte behöver göras. Samråd har skett med Länsstyrelsen, som delar kommunens uppfattning.

PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Sundsvalls centrum. Det avgränsas till att omfatta två delområden, ett för vart och ett av de båda föreslagna gångbrolägena.

Gallerian i övrigt etableras på kvartersmark mot bakgrund av oförändrad markanvändning enligt gällande detaljplaner.

Planområdets markareal är ca 100m², dvs. 50 m² per bro.

Markägförhållanden

Marken under de båda broarna ägs av Sundsvalls kommun. (Angränsande fastigheter ägs av Norrvidden Fastigheter AB.)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Sundsvalls kommun 2005

Området ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården, Y8a, Sundsvalls stenstad, innebärande bevarande och utveckling med hänsyn till stadsmiljöns särdrag. I riktlinjer för markanvändning ingår området i Centrum: Blandad centrumverksamhet – handel, kontor, kultur, bostäder mm. och markanvändningen förväntas bestå.

Detaljplaner

För kv. Lyckan inklusive befintlig gångbro över Thulegatan gäller Dp 185 från 1993. För kv. Glädjen och Torggatan gäller S 1334 från 1977, och för kv. Hälsan gäller S 197 från 1961.

Stadsmiljöprogram för Sundsvalls stenstad

Stadsmiljöprogrammet från 2002 är ett "program för bevarande och utveckling av stadskärnans bebyggelse samt gatu- och grönmiljöer" enligt fullmäktigebeslut i september 1999. Stadsmiljöprogrammets utgångspunkter är att "stenstaden vårdas och förändringar och nybyggnader ska vara av högsta arkitektoniska klass".

Program för planområdet

Ett "Program till ändring av detaljplan för kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan" har varit föremål för samråd under januari-februari 2006.

Kommunala beslut i övrigt

2005-03-16 beslutade Stadsbyggnadsnämnden om planändring för kv. Lyckan 6 och del av Olof Palmes torg.

I och med branden i kv. Lyckan, som redan ägt rum vid beslutsdatum, avbröts detta arbete, och fastighetsägarens planer ändrade inriktning mot det aktuella galleriaprojektet.

I beslut 2005-06-22 (Lyckan – information) uttalade sig Stadsbyggnadsnämnden positiv till det redovisade projektet, innebärande bl. a att kvarteren förbinds.

2005-12-07 beslutade Stadsbyggnadsnämnden om planändring för kv. Lyckan, Glädjen och Hälsan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH
KONSEKVENSER****Mark**

Marken under respektive gångbro är gatumark.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse är sluten kvartersbebyggelse i 4–5 våningar, huvudsakligen handel, i övrigt kontor och enstaka bostäder. Tillkommande byggnader är de båda föreslagna, glasade gångbroarna, som utformas så att de gör minsta möjliga intrång i gaturummen.

Galleriaprojektet utvecklas i de omgivande kvarteren, huvudsakligen i gatuplanet (Storgatans plan) och våningen ovanför. Broarnas uppgift är att skapa sammanhängande stråk i respektive plan, vilket ger en envåningsbro över Torggatan och en tvåvåningsbro över Thulegatan, som lutar i sådan grad att gatuplanet under bron ligger en våning lägre än Storgatan.

Byggnadskultur och gestaltning

Broarnas föreslagna utformning är fackverkskonstruktioner, som ger begränsade dimensioner och gör att broarna kan upplevas som lätta. Glas väljs med utgångspunkt från maximal genomsiktighet.

Norrviddens referens när det gäller gångbroarnas uttryck är gångbryggorna till flygplanen på Midlanda flygplats.

Gångbroarnas uttryck skall kännetecknas av god formgivning, som kan bli ett tillskott i gatubilden, men som baseras på en enkel, geometrisk grundform och inte konkurrerar med husfasaderna.

Gångbroarna utförs i princip horisontella. Nivåskillnader tas upp med ramper i anslutande byggnader.

Galleriakvarteren innehåller två byggnadsminnen, Bernska huset i kv. Glädjen och Grahnska huset i kv. Hälsan. Inget av dem berörs dock av gångbroarna.

Tillgänglighet

Genom att sammanlänka våningsplanen bidrar broarna till tillgängligheten inom gallerian.

Gator och trafik

De berörda gatorna är gågator med mycket begränsad fordonstrafik. Broarna inverkar på trafiken genom att den fria höjden begränsas.

I Torggatan utgör detta inget problem, då den fria höjden blir ca 6 meter, medan den fria höjden under bron i Thulegatan, ca 3,4 m begränsar framkomligheten för t.ex. räddningsfordon. Räddningstjänsten har godtagit detta mot att Torggatan är fortsatt fullt körbar.

Risker/Störningar

Låg fri höjd medför risk för påkörning, särskilt i Thulegatan, där bron behöver kompletteras med lämplig form av skydd eller varningssystem. Val och utformning av detta skall styras av hänsyn till gatubilden.

Teknisk försörjning

Takvatten avleds till befintliga stuprör.

Värme

Vad gäller inomhusklimat är gångbroarna en del av den planerade gallerian.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Gångbroarna har konsekvenser på två områden, positiva för handeln i centrum och negativa för stenstadens kulturmiljö.

För handelns del medför gångbroarna att gallerian kan genomföras enligt planerna, vilket gynnar utvecklingen av centrumhandeln och därmed stenstadens attraktivitet i det avseendet. Detta är i sin tur en del i balansen gentemot expansionen i Birsta.

För stenstaden som riksintressant kulturmiljö innebär gångbroarna ett avsteg från rutnätsstadens "grammatik", som kännetecknas av slutna byggnadskvarter och öppna gaturum, där flertalet gatuperspektiv även öppnar sig mot omgivningen.

Gångbroarnas inverkan på gaturummet kan bedömas med utgångspunkt från den befintliga bron i Thulegatan, som ger ett relativt kompakt intryck. Dess fasadhöjd

är ca 5,5 meter ut mot ån och ca 4,5 meter in mot Thulegatan. Den fria höjden under bron är 5,9 meter.

Den föreslagna tvåvåningsbron är ca 7,5 meter hög och lämnar en fri höjd på 3,4 meter, innebärande att hela ökningen tas neråt i förhållande till den befintliga bron. Strävan är att kompensera detta med slanka konstruktioner och större genomsiktlighet.

Den föreslagna nya gångbron över Torggatan får med 6 meters fri höjd och ca 4 meters fasadhöjd ungefär samma måttförhållanden som den befintliga bron över Thulegatan, sedd från Storgatan, men med större genomsiktlighet enligt ovan.

Någon objektiv vägning kan knappast ske mellan å ena sidan gallerians inre funktion och dess betydelse för centrumhandeln och å andra sidan gångbroarnas inverkan på stadsmiljön.

Det positiva mottagande som galleriaprojektet fått i det skick det presenterats för Sundsvalls kommun och andra intressenter tyder dock på acceptans för de föreslagna gångbroarna.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar



Torbjörn Lindgren



Detaljplan för

GÅNGBROAR

mellan kvarteren Lyckan, Glädjen och Hälsan,
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft i juli 2006.

Byggstart har redan skett för galleriaprojektet, där gångbroarna ingår, i och med de rivnings- och grundläggningsarbeten som pågår i kv Lyckan.

Byggstart för gångbroarna planeras snarast efter att planen vunnit laga kraft och bygglovsprocessen genomförts.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun

Kommunen ansvarar för gatumarken i samma utsträckning som idag.

Norrvidden Fastigheter AB

Norrvidden ansvarar som ägare för byggande och underhåll av gångbroarna och övriga frågor som uppkommer till följd av broarna.

Markupplåtelse regleras i avtal mellan kommunen och Norrvidden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom fastighetsreglering ändras befintligt servitut till förmån för Lyckan 6 och Glädjen 4 avseende gångbro i ett plan på Stenstaden 1:1 (Thulegatan) till att omfatta gångbro i två plan samt nybildas servitut till förmån för Glädjen 4 och Hälsan 7 avseende gångbro i ett plan på Stenstaden 1:1 (Torggatan).
Behov av fastighetsplan föreligger ej.

EKONOMISKA FRÅGOR

Norrvidden svarar för alla kostnader som gångbroarna medför.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Alternativa brolösningar i Thulegatan inklusive konsekvenser i de anslutande byggnaderna utreds av Norrvidden.

Säkerhetslösning för skydd mot påkörning redovisas i bygglovsskedet.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar



Torbjörn Lindgren