



Antagandehandling

Detaljplan för

Ett område vid Sundsvalls centralstation

Del av Östermalm 1:1 m fl

Östermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 1999-05-11

Handläggare: Ragnhild Widgren Tel 191982

- ☐ Program- och församråd
- ☐ Samråd t om 6 maj 1999
- ☐ Utställning
- ☐ Antagen av SBN *1999.06.07*
- ☐ Laga kraft *1999.07.02*

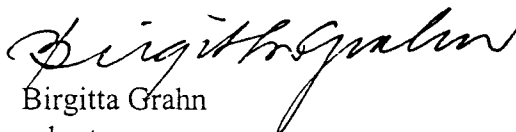


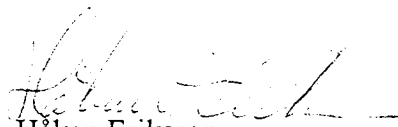
Tid	Kl 14.15-16.10		
Plats	Kommunalhuset rum 434		
Beslutande	s	Håkan Eriksson ordf	
	s	K Lennart Andersson	
	s	Berit Jonsson	
	s	Inger Andersson	
	s	Sören Ullberg	
	v	Malkolm Groth	
	m	Erland Solander	
	m	Bertil Lindström	
	c	Paul Silfwerarm	
	mp	Arne Muhr	
	fp	Ulla Grelsson	
Ersättare	s	Carina Sjölander	
	s	Annica Sjödin	
	v	Kim Ottosson	
	m	Andreas Jonsson	jäv § 130
	fp	Gudrun Alexandersson	
Övriga		Mats Westling	
		Paul Sjödin	
		Bengt Bygdén	
		Paul Sjölander	
		Anita Edlund	
		Göran Sjölen	
		Birgitta Grahm	

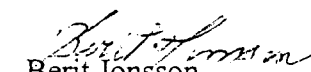
Protokollet omfattar §§ 109-136



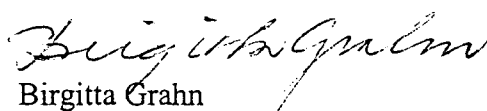
Justerat 1999-06-11


Birgitta Grahn
sekreterare


Håkan Eriksson
ordförande


Bert Jonsson
justerare

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla, kommunalhuset Norrmalmsgatan 4, Sundsvall
1999-06-11 betygar


Birgitta Grahn

§ 112

Dnr 2046/95

Detaljplan för ett område vid Sundsvalls centralstation

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 1999-05-11 upprättat förslag till detaljplan för ett område vid Sundsvalls centralstation.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap 28 § PBL) och stadsbyggnadsnämnden kan därmed, enligt gällande delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige 1992-12-14 anta den nya planen.

Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle till samråd under tiden 1999-04-15—05-06.

Beslutsunderlag

- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 11 maj 1999 och planhandling.
- * Förslag till beslut enligt arbetsutskottets protokoll 20 maj 1999 § 176

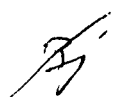
Överläggning, yrkande

Arne Muhr (mp) anför följande: "Enligt planbeskrivningen är syftet "att skapa förutsättningar för en enklare och mer ändamålsenlig trafiksituation framför stationshuset". Det är en vällovlig strävan. Men för det stora och dominerande skärmtak (väderskydd??), som föreslås mellan stationsbyggnaden och Landsvägsallén anges inget motiv. Stationshuset är klassat som byggnadsminnesmärke och har enligt min mening högt bevarandevärde. Dess särpräglade och spänstiga arkitektur skulle påverkas mycket negativt av det föreslagna skärmtaket. Eftersom det finns en rymlig inomhushall, som kan användas av väntande bussresenärer, har jag svårt att inse behovet av det s k väderskyddet."

Med hänvisning till sitt anförande yrkar Arne Muhr avslag på det upprättade planförslaget.

Malkolm Groth (v), Erland Solander (m) och Lennart Andersson (s) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Justerares sign.



Utdragsbestyrkande

§ 112

Dnr 2046/95

Ordföranden ställer under proposition dels bifall till arbetsutskottets förslag och dels bifall till Arne Muhrs förslag och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutat enligt arbetsutskottets förslag.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att detaljplanen antas.



PLANBESTÄMMELSER

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

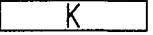
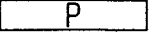
GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

-  Lokaltrafik
-  Gång- och cykelväg

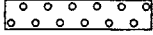
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Kontor
-  Parkering
-  Järnvägsstation

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- taxi Utrymme för taxistation
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får byggas under med körbart bjälklag
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

-  Utfart får inte anordnas
Trädet skall bevaras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

-  Högsta byggnadshöjd i meter
-  Föreskriven höjd på gårdsbjälklag
-  Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- II Högsta antal våningar
- väderskydd Utrymme för väderskydd

Värdefulla byggnader och områden

- q Statligt byggnadsminne (förordning 1988:1229) med närliggande område.
Av regeringen angivna skyddsföreskrifter skall tillämpas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

Verkan på fastighetsplan

För Byggmästaren 2 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1962-11-10 (akt 2281K-679).
Enligt 6 kap 11 § PBL upphör fastighetsplanen att gälla i sin helhet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.



Detaljplan för
ETT OMRÅDE VID SUNDSVALLS CENTRALSTATION
del av Östermalm 1:1 m fl
Östermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning. Dessutom bifogas illustrationer.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att skapa förutsättningar för en enklare och mer ändamålsenlig trafiksituation framför stationshuset.

Området mellan stationshuset och Landsvägsallén omdisponeras. Detta påverkar gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark. Planen innebär också en mer ändamålsenlig utformning av kvarteret Byggmästaren.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar Sundsvalls Centralstation med anslutande markområden för angöring och parkering samt den intilliggande kontorsfastigheten Byggmästaren 2. Området avgränsas av järnvägsspåren i söder, Landsvägsallén i norr, Parkgatan i väster och utfarten mot Landsvägsallén vid Kolvägen i öster. Arealen är ca 1,75 ha.

Markägförhållanden

Stationsområdet och den angränsande bangården ägs av staten genom SJ Fastighetsdivision. Kontorsfastigheten Byggmästaren 2 ägs av Vasakronan Sundsvallsfastigheter KB. Övrig mark inom planområdet ägs av Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Planområdet berörs av den översiktsplanering som bedrivits under lång tid avseende väg- och järnvägsnätet i Sundsvall. I den fördjupade översiktsplanen ÖPL/ TRAFIK 92, antagen av kommunfullmäktige 1993-09-20, redovisas huvuddragen i ett framtida väg- och järnvägsnät. Vid tillkomsten av planerad ny E4 och bro över Sundsvallsfjärden kommer genomfartstrafiken på Landsvägsallén att reduceras. Avsnittet vid järnvägsstationen kan då återfå karaktären av stadsgata. ÖPL/ TRAFIK 92 innehåller också en redovisning av planerad utbyggnad av järnvägsnätet i Sundsvall. Tillkomsten av snabbtåg och upprustningen av Ostkustbanan söder om Sundsvall har lett till en markant ökning av persontrafiken. Den aviserade utbyggnaden av Botniabanan kommer att verka i samma riktning. Detta ställer ökade krav på utformningen av stationsområdet.

Södra infarten till Sundsvall - en pilotstudie för bättre stadsinfarter.

Åren 1994/ 95 genomfördes en pilotstudie avseende södra infarten till Sundsvall. Med södra infarten menas i detta fall planerad ny E4 från Stockvik till Vindskärsudde och vidare Landsvägsallén fram till Selångersån i centrala Sundsvall. Delta-gande parter var Vägverket Region Mitt, Sundsvalls kommun och Movium (sekretariatet för den yttre miljön vid Sveriges lantbruksuniversitet). Enligt slutrapporten från projektet bör korsningarna Landsvägsallén/ Parkgatan liksom Landsvägsallén/ Kolvägen byggas om till cirkulationsplatser. Landsvägsallén mellan dessa korsningar bör få prägel av stadsgata med kantsten, bredare mitt-refug och mer välordnade gräs- eller planteringsytor intill körfälten.

Program

Planen handlar enbart om områdets inre organisation och innebär inte någon förändring gentemot omgivningen. Något regelrätt planprogram har därför inte utarbetats och remissbehandlats.

SJ Fastighetsdivision och kommunen har diskuterat parkeringsfrågorna vid Centralstationen resp Västra stationen och kommit överens om vissa principer. Dessa innebär bl a att kommunen överlåter sitt parkeringsområde vid Centralstationen till SJ. För detta fordras emellertid ändring av detaljplanen.

Överläggningar har också skett mellan kommunen och ägaren till kvarteret Byggmästaren samt en av hyresgästerna, Sydkraft. Parterna är överens om att viss justering av kvartersgränsen vore önskvärd. Sydkraft har uttryckt önskemål om en förbättring av den yttre miljön vid sin huvudentré.

Under våren 1996 utarbetade SJ Fastighetsdivision och kommunen ett program för området. Detta låg till grund för ett konsultuppdrag under hösten samma år. Uppdraget syftade till att ge idéer till utformning av stationsområdet. Det förslag som presenterades under senhösten 1996 har varit föremål för överläggningar med de närmast berörda. Detaljplanen bygger på förslaget samt de synpunkter som kommit fram vid samråd med nuvarande ägare till kvarteret Byggmästaren.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

I takt med att tågtrafiken utvecklas, växer kraven på stationsområdet. Det skall var lätt att orientera sig och hitta rätt information. Parkeringsytorna skall vara tillräckligt stora och kunna nyttjas effektivt. Det skall var enkelt och bekvämt att gå, cykla, angöra samt vänta på anslutande fordon. Stationsområdet fyller också en representativ funktion och bör ha ett vackert och välkomnande utseende.

Nuvarande situation har en del svagheter. Ytorna framför stationshuset är funktionsuppdelade med refuger och skyltar. Trots detta är det svårt att orientera sig för en ny besökare. Parkering och angöring sker på olika ställen beroende på vilken trafikantgrupp man tillhör, vilket ibland leder till missförstånd.

Det förslag som utgör underlag till detaljplanen innebär att all angöring och parkering förenklas. Det blir lättare att hitta och bekvämare att vänta vid det väderskydd som planeras. Det till ytan begränsade stationsområdet kan utnyttjas effektivare och helhetsintrycket blir förhoppningsvis mer tilltalande.

Trafiken längs Landsvägsallén påverkas inte av förslaget eftersom in- och utfart kommer att ske på samma sätt som tidigare.

Detaljplaner

Området berörs av tre gällande detaljplaner, nämligen:

- S 45, fastställd 1922. Denna plan gäller för bangården och stationshuset samt anslutande områden i planområdets södra del. Gällande markanvändning är här järnvägsändamål.
- S 200, fastställd 1961. Denna plan gäller för kvarteret Byggmästaren.
- S 1338, fastställd 1977. Planen gäller för gatu- och parkeringsområdet norr om stationshuset samt de allmänna grönytorna mot Landsvägsallén och Parkgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Stationshuset ligger på en plan terrass i nivå med bangården. Från denna terrass sluttar marken norrut ned mot Landsvägsallén. Området mellan stationshuset och Landsvägsallén är till större delen hårdgjort och präglas av körytor, refuger och

parkeringsplatser. I slutet av 1980-talet gjordes vissa miljöförbättringar närmast stationshuset. Betongplattor lades på gångytorna vid entrén och ut mot spåren. Några nya träd planterades också. Området framför stationshuset är dock som helhet fattigt på grönska. Gräsyterna är få och slitna. Samtliga träd längs Landsvägsallén har dött. Vägsaltet är här ett allvarligt problem.

Kontorsfastigheten Byggmästaren 2 ligger också på en plan terrass. Mot norr och väster sluttar marken brant ned mot Parkgatan resp den gång- och cykelväg som i väster avslutas med en tunnel under Parkgatan. Den stora gården i fastighetens sydöstra del används som parkering och entréområde för den sydligare huskroppen. Under gården finns ett garage. Den nordligare huskroppen har sin huvudentré mot Landsvägsallén. Den branta slänten ned mot gångtunneln är planterad med måbär.

Det förslag, som ligger till grund för planen innebär inga större nivåförändringar. Markområdet norr om stationshuset kommer dock att omdisponeras, vilket innebär att nya ytskikt och erforderlig underbyggnad för gata, parkering, gräs och planteringsytor, m m måste utföras.

Tre träd inom planområdet framstår som särskilt värdefulla och har fått en bestämmelse, som innebär att de skall bevaras. Det är två hästkastanjer och en lönn.

Geotekniska förhållanden

Enligt grundundersökning för kvarteret Byggmästaren består grunden av fyllning till varierande djup. Under denna vidtar 2-3 meter lera, ett tunt lager silt och därunder sand. Ytterligare undersökningar erfordras ej för nu aktuella anläggningsarbeten.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet innehåller fastigheten Byggmästaren 2 med en befintlig kontorsbyggnad. Denna fastighet får en mer ändamålsenlig utformning. Gränserna justeras så att mark tillförs fastigheten mot norr och väster. Mot öster reduceras fastigheten något för att ge utrymme för huvudgångstråket till centralstationen. Befintlig byggrätt bibehålls. Beteckningen "kontor" utgör en anpassning till nuvarande lagstiftning.

Centralstationen med tillhörande uthusbyggnad ingår i ett större, sammanhängande järnvägsområde, som innefattar Sundsvalls bangård. Byggnaderna uppfördes 1925-26 efter ritningar av Folke Zettervall och utgör statliga byggnadsminnen. Enligt förordningen (1988:1229) om statliga byggnadsminnen skall regeringen

ange vilka skyddsföreskrifter som skall gälla för varje objekt. Riksantikvarieämbetet har utarbetat ett förslag till sådana föreskrifter. I avvaktan på regeringens beslut gäller övergångsbestämmelser. I det här fallet skall 21§ kungörelsen (1920:744) med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet tillämpas. Beteckningen q på plankartan används för att markera det område där skyddsföreskrifterna skall tillämpas.

Parkeringsområdet mot Landsvägsallén är i huvudsak avsett för markparkering. I dess västra del får ett större väderskydd uppföras. Vid utformningen skall särskild hänsyn tas till det närbelägna stationshuset. Även parkeringsområdet har därför fått bestämmelsen q på plankartan.

Tillgänglighet

För hela området gäller höga krav på tillgänglighet för handikappade. Tillgänglighetsfrågorna kommer att granskas och bedömas vid bygglovprövningen.

Skyddsrum

Inom och i närheten av planområdet finns skyddsrum. Eftersom planen inte innebär någon utökad byggrätt, behöver frågan om skyddsrum inte prövas i samband med bygglov för aktuella anläggningar.

Friytor

För Byggmästaren 2 innebär förslaget, att mark tillförs fastigheten mot norr och väster. Byggnadens entré mot norr utgör huvudentré för en av hyresgästerna, Sydkraft. Genom att ett område utanför denna entré införlivas med fastigheten, finns bättre möjligheter att åstadkomma och underhålla en utformning, som är anpassad till byggnadens funktion. För närvarande finns bl a konferenslokaler i bottenplanet.

Gator och trafik

Hela området mellan stationshuset och Landsvägsallén kommer att förändras. Dock bibehålls nuvarande anslutningar av lokalgatan mot Landsvägsallén, varvid en smärre justering görs vid den västra infarten. Planen är utformad så att de ombyggnadsarbeten, som föreslås i pilotstudien "Södra infarten till Sundsvall" (sid 2), kan utföras utan hinder av föreliggande förslag.

Längs Landsvägsallén finns en gång- och cykelväg från tunneln under Parkgatan fram till korsningen med Kolvägen. En avstickare från denna väg leder in till järnvägsstationen. Befintligt system av gång- och cykelvägar skall bevaras. Viss justering av sträckningen och vissa standardhöjande åtgärder ingår i den planerade ombyggnaden av trafikytorna.

För taxi anordnas en uppställning väster om parkeringsområdet. Utrymme skall här finnas för såväl förbeställd som icke förbeställd taxi.

Korttidsangöring av privatbilar kan ske dels i anslutning till Sydkrafts entréområde vid kv Byggmästaren, dels utanför den västra delen av stationshuset, där det finns en kioskbutik.

En viss justering av tomtinfarterna vid kv Byggmästaren och för expressgodshandlingen i stationshusets östra del blir nödvändig, när förslaget genomförs.

Busstrafiken vid stationen består av expressbussar, samt de extrabussar som sätts in vid störningar i tågtrafiken. Även bussangöring skall ske längs lokalgatan norr om stationshuset med fast plats för expressbussen öster om huvudentrén.

I planen finns utrymme för viss expansion av busstrafiken. Möjlighet finns att ordna hållplatser för tätortstrafiken längs lokalgatan öster om stationshuset.

Vatten och avlopp

På plankartan markeras u-områden för två dagvattenledningar. En sådan ledning berör Byggmästaren 2, öster om byggnaderna och garaget. Den andra dagvattenledningen berör det stora parkeringsområdet intill Landsvägsallén.

Dagvattnet från trafikytorna skall renas, innan det släpps på kommunens nät.

Värme

Fastigheterna är anslutna till kommunens fjärrvärmenät. Ledningen in till stationsbyggnaden berör en del av fastigheten Byggmästaren 2. Detta avsnitt har markerats som u-område på plankartan.

El, tele

Sundsvall Energi äger en högspänningsledning, som berör fastigheten Byggmästaren 2 i dess nordvästra och norra del. Från denna går en lågspänningsledning mot järnvägsstationen. Ledningsområdena har markerats som u-områden på plankartan till de delar de berör kvartersmark.

Telia äger också kablar i den nordvästra och norra delen av fastigheten Byggmästaren 2. Redovisat u-område inrymmer även Telias kablar. Telekablar finns vidare inom parkerings- och trafikytorna norr om Centralstationen och har markerats som u-områden i den utsträckning de berör kvartersmark.

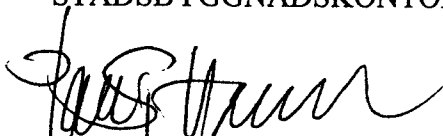
Banyerket äger telekablar norr om järnvägsspåren, vilka också berör den sydvästra delen av fastigheten Byggmästaren 2. Även detta kabelstråk ingår i u-område på plankartan.

Utöver de el- och telekablar som nämnts, finns en hel del interna servisledningar inom området, vilket motiverar en noggrann kabelutsättning vid alla typer av markarbeten.

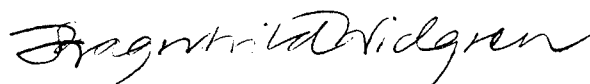
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET



Paul Sjölander
planchef



Ragnhild Widgren
planarkitekt



Detaljplan för
ETT OMRÅDE VID SUNDSVALLS CENTRALSTATION
del av Östermalm 1:1 m fl
Östermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 1999.
Byggstart planeras kunna ske sommaren 1999.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ansvaret för genomförandet åvilar berörda fastighetsägare. Efter överenskommelse mellan parterna kommer en gemensam, samordnad upphandling att ske av de åtgärder parterna är överens om. Framför allt gäller detta trafikytorna norr om stationshuset, där SJ Fastighetsdivision och Sundsvalls kommun har ett gemensamt ansvar för genomförandet. Åtgärder inom fastigheten Byggmästaren 2 kan genomföras samordnat med dessa arbeten, om fastighetsägaren så önskar.

Förvaltningen av anläggningen åvilar respektive fastighetsägare.

Avtal

Sundsvalls kommun och SJ Fastighetsdivision kommer att teckna ett kombinerat markbytes- och exploateringsavtal, där genomförandefrågorna regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Byggmästaren 2, ombildas genom fastighetsreglering (mark-överföring) av område av gatumarksfastigheten Stenstaden 1:1, samt genom markbyte med kommunens gatumarksfastighet Östermalm 1:2. Servitut nybildas genom fastighetsreglering till förmån för Byggmästaren 2, avseende rätt till infart över gc-väg på fastigheten Östermalm 1:2.

Genom fastighetsreglering (markbyte) ombildas järnvägsfastigheten Östermalm 1:1 och gatumarksfastigheten Östermalm 1:2 i enlighet med planförslaget.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål.

Fastighetsplan

För Byggmästaren 2 gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1962-11-10 (akt 2281K-679). Enligt 6 kap 11 § PBL upphör fastighetsplanen att gälla i sin helhet. Ny fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

I genomförandeaftalet mellan kommunen och SJ fastighetsdivision regleras kostnaderna för planläggning, fastighetsbildning och plangenomförandet. Aftal kommer också att tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Byggmästaren 2 angående markbyte. Kommunen svarar för plankostnaden och ägaren till Byggmästaren 2 svarar för kostnaden för fastighetsreglering.

Inlösen, ersättning

Förhandlingar med berörda fastighetsägare har inletts angående aktuella markbyten.

STADSBYGGNADSKONTORET



Paul Sjölander
planchef



Ragnhild Widgren
planarkitekt