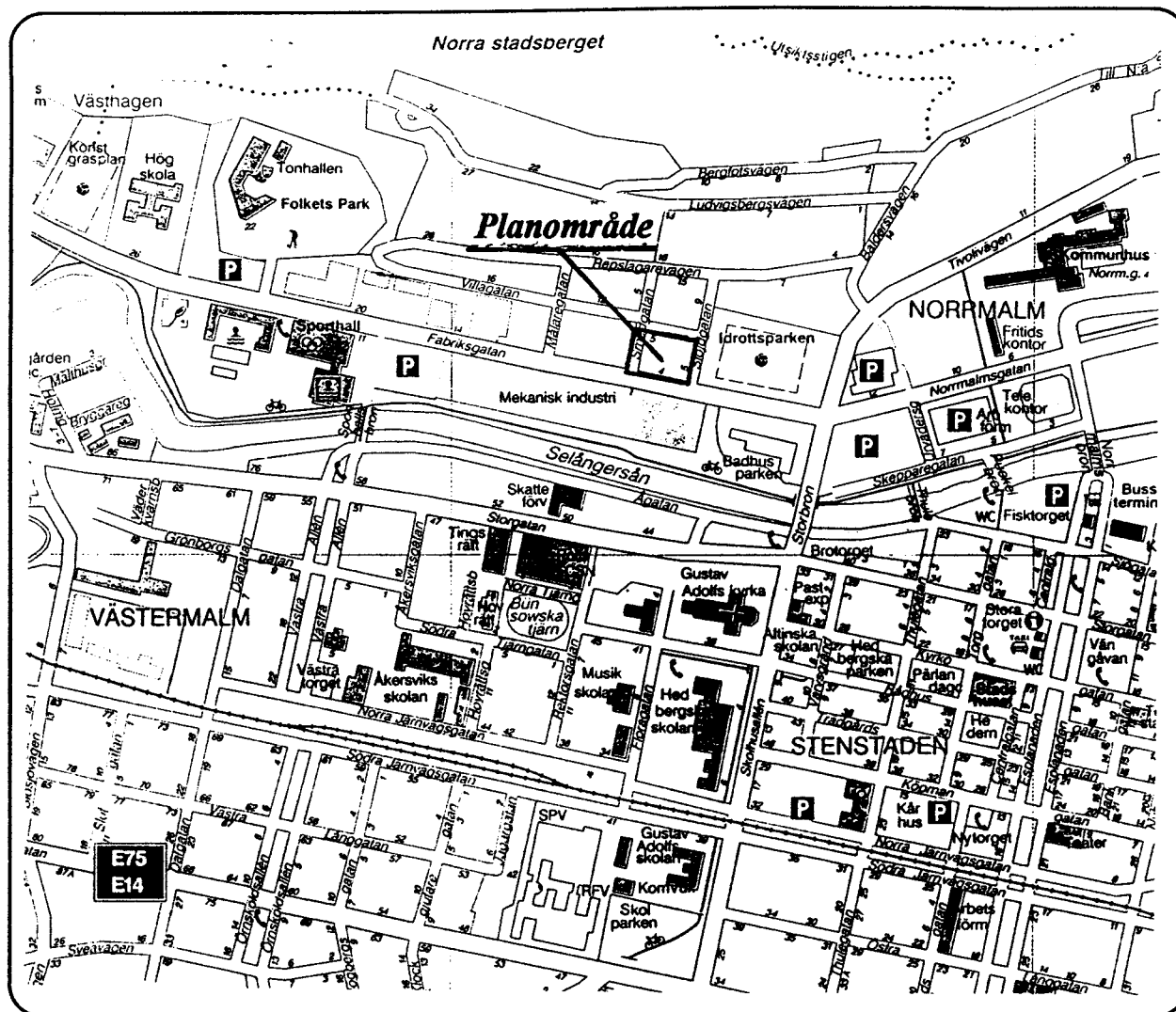




ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Afrika 1 och 6 och Alliero 11-14

Bevarandeplan

Norrmalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoreti februari 1996

ändrad juni 1996

Handläggare: Ewa Westling

Stadsbyggnadsnämnden

1996-06-24

1(59)

Tid Kl 14.15-15.30

Plats Kommunalhuset rum 434

Beslutande
s Håkan Eriksson ordf
s Lennart Andersson
s Berit Jonsson
s Inger Andersson
s Sören Ullberg jävig § 178
s Leif Nilsson
s Carina Sjölander
m Kurt Sundberg
mp Arne Muhr
fp Ulla Grelsson
c Lennart Dahlin jävig § 275

Ersättare
s Görel Crona s Leif Holmstedt s Jonny Nilsson
s Lars Olov Norberg mpStig Östlund fp Agneta Lokrantz
c Martin Lindström v Malkolm Groth

Övriga
Mats Westling Paul Sjödin Bengt Bygdén
Jan Dahl Lars Lundin Andrejs Graudums
Göran Sjölen Birgitta Grahm
Roger Karlsson, praktikant Johan Nelding, praktikant

Protokollet omfattar §§ 168-223

Justerat 1996-06-27
Birgitta Grahm
sekreterare Birgitta Grahm

ordförande *Håkan Eriksson*
Håkan Eriksson

justerare *Inger Andersson*
Inger Andersson

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på kommunens anslagstavla 1996-06-27 betygar

Birgitta Grahm
Birgitta Grahm

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1996-06-24

35

§ 199

Dnr 1058/95

**DETALJPLAN FÖR AFRIKA 1 OCH 6 OCH ALLIERO 11-14,
BEVARANDEPLAN, NORRMALM, SUNDSVALL**

Stadsbyggnadskontoret har i februari 1996 upprättat förslag till detaljplan för Afrika 1 och 6 och Alliero 11-14, bevarandeplan, Norrmalm, Sundsvall.

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 1996-03-27--04-19.

Stadsbyggnadsnämndens beslut enligt arbetsutskottets förslag
1996-06-24, § 265

Detaljplanen antas.

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med * gäller inom hela planområdet
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar
Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

- - — Planområdesgräns
- - — Användningsgräns
- · — Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

L-GATA Gata som ingår i lokalnätet

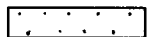
Kvartersmark

Q Kulturresevat

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största byggnadsarea per tomt 180 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Mark för servitut, infart

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

-  -  Stängsel utan öppning skall finnas
-  Mot gata skall staket eller häck finnas
-  Trädet skall bevaras

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- * Eventuell ersättning av huvudbyggnad, exempelvis efter brand, skall beträffande placering och volym överensstämja med den byggnad den ersätter.
- Gårdsbyggnad utformas i samklang med huvudbyggnad.

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Hänsyns- och varsamhetsbestämmelser

- q₁ Fasaden skall vara putsad med kalkbruk med bibehållna detaljer och målad med kalkfärg
- q₂ Fönstren skall utformas enligt ursprungligt utseende. Vid byte av fönster tas befintliga kvarvarande fönster som utgångspunkt eller originalritningarnas fönster.
- q₃ Fasadpanelen skall vara stående och liggande fasspontpanel
- q₄ Fasadpanelen skall vara liggande fasspontpanel i bottenplanet, stående lockpanel i det övre planet och locklistpanel i frontespisen
- q₅ Fasadpanelen skall var liggande och stående fasspontpanel samt locklistpanel
- q₆ Tak skall beläggas med rött lertegel eller falsad skivplåt. Vägledande för takets beläggning skall vara den ursprungliga beläggningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- * Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft
- * Fastighetsplanen för del av Alliero antagen 1958-02-28, akt 2281K-594, upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft

Utökad lovplikt

- * Bygglov krävs för färgsättning av en- och tvåbostadshus
- * Bygglov krävs för väsentlig fasadförändring
- * Marklov krävs för åtgärder som kan skada den gamla eken på Afrika nr 6

Samrådsskyldighet

- * Vid varje ändring av fasaden skall samråd ske med stadsbyggnadsnämnden

UPPLYSNINGAR

- Planen är upprättad enligt PBL 5:28 - enkelt planförfarande
- Syftet med planen Att ge kvarteret planbestämmelsen Q - kulturresevat - för att säkerställa befintlig miljö. Det innebär att inget ändamål anges utan att valet av användningssätt står fritt så länge de kulturhistoriska värdena bevaras och verksamheten inte är störande för omgivningen.

Detaljplan för
Afrika 1 och 6 och Alliero 11-14
Bevarandeplan
Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att ge kvarteret planbestämmelsen Q - kulturresevat - för att säkerställa befintlig miljö. Det innebär att inget ändamål anges utan att valet av användningssätt står fritt så länge de kulturhistoriska värdena bevaras och verksamheten inte är störande för omgivningen.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget vid Fabriksgatan, direkt väster om Idrottsparken, i Sundsvalls centrum. Arealen är ca 4 300 m².

Markägförhållanden

Fem av fastigheterna ägs av Sundsvalls kommun. En fastighet, Alliero 11, är i privat ägo.

HISTORIK

Västra Norrmalm utgjorde länge ett område med kronolotter, dvs de smala remsor jord som lottades ut till sundsvallsborgarna enligt en strikt turordning, som de sedan brukade som sina egna. Jorden ingick ursprungligen i den donation från drottning Kristina, som Sundsvall erhöll omkring 1650. Därav prefixet krono. Vem som var rättmätig ägare till jorden kom med tiden att bli tämligen diffust och en stor strid pågick i början av detta sekel innan staden kunde lösa frågan en gång för alla.

De första byggnaderna i området var de fyra bostadshusen invid nuvarande Repslagarevägen där också stadsträdgården med drivhus och plantskola, och stadsträdgårdsmästarens bostad inrymdes från 1878. Tidigt ute var också Sundsvalls Vattenkurinrättning AB, som uppfördes 1852-53 av kantorn E P Billström. Inrättningen, som från 1870-talet övergick till att bli ett vanligt badhus var uppfört intill Selångeråns norra strand i Badhusparken, ett trähus i 2 våningar med en centralt framskjuten risalit i tidstypisk klassicistisk dräkt. Vid samma tid som badhuset, tillkom strax nordväst om detsamma också utvårdshuset Rullan, likaledes i

2 våningar och vinkelställt i förhållande till badhuset. Dess läge kan anges till ungefär Sundsvalls Verkstäders äldsta kontorsbyggnad idag. Badhusparken var en populär rekreationsplats på 1870-talet med vackra planteringar, som anlagts i början av 1860-talet. Till Rullan hörde en sexkantig teaterbyggnad samt en cirkusbyggnad längre upp mot Norra stadsberget. Den senare förbands med Badhusparken genom en bred trädkantad alle, som förmodligen gick där Slöjdgatan går idag, dvs i Ö:a kanten av kv Afrika. Cirkusbyggnaden torde ha varit placerad strax öster om södra delen av kv Amerika. Norr om denna byggdes 1893 Konrad Nordins repslageri, ungefär där Repslagarvägen går idag. Rullan revs samma år, men dess teater och cirkusbyggnader inte förrän mot sekelskiftet. Då hade redan stadsplanen för 1890 markerat nya kvarter i området och det är första gången vi finner kvarteren Amerika och Afrika på en stadsplan. En tomtindelning gjordes för kv Afrika 1904 och tomtmätningarna 1907.

När kvarteren började ta form kunde också Idrottsparken anläggas mellan åren 1912-1918. För nuvarande kvarteret Araben, som från 1907 blivit Sundsvalls Verkstäders kvarter, ritades 1892 en fabriksbyggnad för Svenska Kullager AB, 1897 ett gjuteri och en smedja.

Sundsvalls Verkstäder AB inköpte 1904 Svenska Kullager AB och flyttade sin verksamhet, som bottnade i Linderbergs Metallgjuteri från 1756, till just detta kvarter.

Bevarade ritningar

På stadsbyggnadsnämndens arkiv finns arkitektritningar över byggnaderna på tomt nr. 1, 6 och 13. Ritningen för byggnaden på tomt nr. 1 är osignerad och har fastställts 1907. Som beställare står en C T Franzén. Ritningen visar en villa i två plan med trädetaljer och ett tak i falsad plåt. Ritningen till huset på tomt nr. 6 är från 1910 och signerad av P Öd, sannolikt Per Österlund, en arkitekt som ritat mycket i Sundsvallsområdet, bland annat skolor. Ritningen för tomt nr. 13 är från 1904 och signerad S Florelius. Huset påminner mycket om de byggnader Ragnar Östberg ritade i skriften *Ett hem*. Det märkliga är dock att *Ett hem* utkom först 1905. På ritningen står också namnet *Föreningen "Egna hem" i Sundsvall*. Huset är mindre än de två ovan nämnda byggnader, huset har ett bottenplan och ett vindsplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunen förvärvade under åren 1987-89 fem fastigheter i kvarteret Afrika, dels för att skapa expansionsmöjlighet för Emhart Sweden AB, tidigare Sundsvalls Verkstäder, dels för att möjliggöra en breddning av Fabriksgatan. Inget av dessa projekt är idag aktuella varför kommunen ämnar försälja fastigheterna.

Översiktsplanen

I den fördjupade översiktsplanen för Sundsvalls centrum, antagen av kommunfullmäktige i februari 1989, föreslås kvarteret Afrika ingå i ett område för nya citynära kontorsarbetsplatser.

Program

Program erfordras ej då detaljplanen behandlas enligt PBL 5:28, enkelt planförfarande. Planen strider ej heller mot den fördjupade översiktsplanen för Sundsvalls centrum.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S169 från 1957. Där är kvarteret redovisat för bostadsändamål.

Kommunala beslut

Vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde 1995-09-04 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för tomterna nr 1 och 6 i kvarteret Afrika och Alliero 11-14 så att Q-märkning införs samt i övrigt anpassa planbestämmelserna på lämpligt sätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av 6 stycken äldre villatomter med uppvuxna trädgårdar. På tomten Afrika 6 finns en vacker, mycket stor och gammal ek som om möjligt bör bevaras.

Geotekniska förhållanden

Av geoteknisk undersökning på den intilliggande Idrottsparken framgår att den naturliga marken består av en fast torrskorpa av lerig mjäla cirka 2 m, därunder 2-4 m mjällig lera på fastare botten av friktionsmaterial. Leran är överkonsoliderad. Grundförhållandena på Kv Afrika är med stor säkerhet likartade.

Radon

Då planen är en s k bevarandeplan bör eventuell radonförekomst mätas inomhus i befintlig bebyggelse. Med tanke på de täta jordarterna är markradonproblemen troligen små.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Kvarteret är bebyggt med sex stycken 1½ vånings bostadshus från tiden kring 1910-talet. Idag används endast ett av husen som bostad. I tre av de övriga pågår diverse verksamhet medan två står tomma.

Fem av de sex bostadshusen är uppförda i trä med stående respektive liggande fas-spontpanel. Det sjätte, det i hörnet Smedgatan/Fabriksgatan, har slätputsad fasad. Karaktäristiskt för kvarteret är de givna huslägena, volymerna med 1½ våningshus och de brutna höga takfallen, som är belagda med falsad skivplåt på fem av husen.

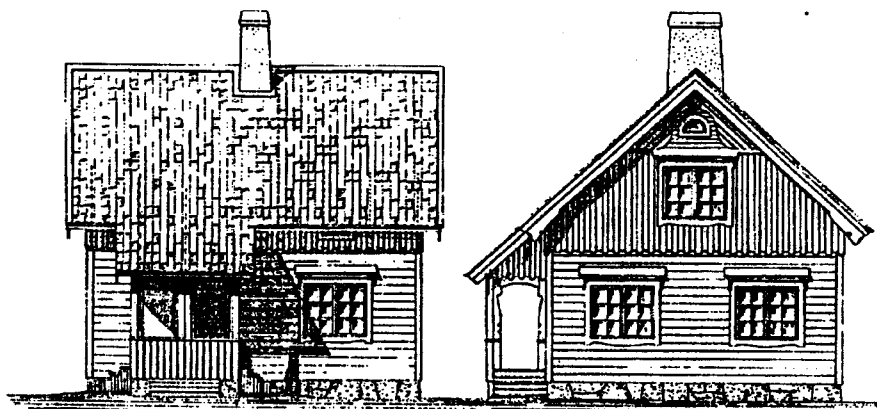
Dessutom är trädgårdarna med tillhörande staket, (dock endast två ursprungliga), buskar och träd viktiga. Fönster- och dörrtyperna är blandade, men man bör sträva efter en generell karaktär av 1910-tal.

Med tanke på kvarterets läge intill Fabriksgatan bedöms de tomter som ligger närmast densamma i första hand vara lämpade för verksamheter medan de som ligger mot norr kan fungera för bostäder.

Kvarterets bebyggelse idag

En genomgång av byggnad för byggnad så som de ser ut i november 1995 visar följande:

- **Tomt nr 1:** Byggnaden har fasader av gul stående och liggande panel och ett tak i falsad röd plåt. Fönstren är inte spröjsade och troligen utbytta sedan byggnaden uppfördes. Eftersom det finns arkitektritningar bevarade för detta hus kan vi konstatera att några större förändringar inte skett med huset. Istället för runda vindsfönster som finns på ritningarna har byggnaden fyrkantiga vindsfönster. Det är dock inte säkert att huset byggdes exakt så som ritningarna visar.
- **Tomt nr 6:** Detta är ett reveterat hus i beige puts med puts i ljusare nyans runt fönstren och vid hörnen. Taket har grön falsad plåt. Fönstren är förspikade. Enligt den bevarade ritningen ska huset ha fönster med små glas. Om vi bortser från fönstren kan vi konstatera att en jämförelse mellan ritningen och husets utseende idag visar att nästan inga förändringar har skett.
- **Tomt nr 11:** Byggnaden har fasad av stående och liggande panel i grå nyans. En del spröjsade fönster finns. Huset är tilläggsisolerat, men fönstren har uppenbarligen flyttats ut så att de ligger i liv med fasaden.
- **Tomt nr 12:** Detta hus har fasad i röd liggande och stående panel. På taket ligger röd plåt som ska efterlikna tegel. De spröjsade fönstren finns kvar. Huset är ett av de mer välbevarade i kvarteret. Det vore önskvärt att det nuvarande taket byttes ut mot antingen tegeltak eller falsad plåt.
- **Tomt nr 13:** Ett hus i två gröna nyanser med fasad i liggande och stående panel. Färgsättningen på detta hus bryter av mot färgsättningen i övrigt i kvarteret. När huset ska målas om nästa gång vore det önskvärt att undersöka vilken ursprunglig färg huset kan ha haft. På detta hus finns tegeltaket kvar och en skorsten murad i rött tegel. Huset har uppenbarligen byggts om och till under senare år. Framför allt verkar det har byggts till på längden så att fasaden längs Slöjdgatan fått ytterligare en fönsteraxel. En balkong har placerats på gaveln åt norr. Balkongen är ett främmande inslag som kanske borde tas bort. Enligt ritningen från 1904 skulle huset få fönster med små glas.



Tomt nr 13 - ritning från 1904

- **Tomt nr 14:** Huset har liggande och stående panel och tak i grön falsad plåt. Fönstren är ospröjsade.

Service

Med sitt centrala läge har området tillgång till såväl allmän som kommersiell service i sin omedelbara närhet.

Skyddsrum

Kvarteret ligger inom riskområde 1, vilket får beaktas vid eventuell nybyggnad.

Friytor

Planområdet ligger vid foten av Norra Stadsberget och har därmed fina strövområden i sin omedelbara närhet.

Gator och trafik

Kvarteret är kringgärdat av de mindre gatorna Smedgatan, Villagatan och Slöjdgatan i väst, nord och öster samt genomfarten Fabriksgatan i söder. Kvarteret har idag flera direktutfarter mot Fabriksgatan. Dessa kommer enligt planförslaget att stängas. I stället föreslås Afrika 6 få utfart mot Smedgatan och Alliero 13 och 14 får utfart mot Slöjdgatan, den senare med servitut över Alliero 13.

Störningar

Den främsta störningen är trafiken längs Fabriksgatan. Ekvivalent bullernivå 8 meter från vägmitt ligger på 65 dBA, maxnivån på 88 dBA. Riktvärdet för ekvivalent nivå vid nyetablering av bostäder är 55 dBA. Även utsläppen från bilavgaser är höga. Medelvärden 8 meter från vägmitt är 34 ug/m³. Det är ungefär samma värden som vid taknivå i stenstaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens va-nät.

Värme

Fjärrvärmeledning, med möjlighet till anslutning, finns i Fabriksgatan.

El

Området är anslutet till Sundsvall Energi:s elnät. Detaljplanen föranleder inga förändringar.

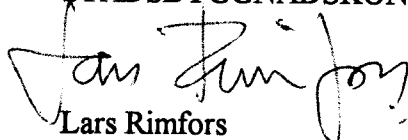
Avfall

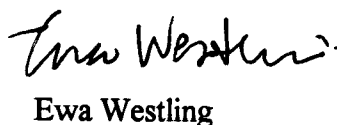
Sopkärl för gårdar föreslås. Dessa placeras på, ur hämtningssynpunkt, lämpligt sätt. Placeras sopkärl på ett avstånd av 2 meter eller närmare gatan debiteras lägsta taxa.

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Ewa Westling

Detaljplan för
Afrika 1 och 6 och Alliero 11-14
Bevarandeplan
Norrmalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 1996.
Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Nuvarande och blivande fastighetsägare ansvarar för årgärder inom kvartersmark.

Avtal

Köpeavtal upprättas mellan kommunen och blivande fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

För fastigheterna Afrika 1 och 6 samt Alliero 11-14 gäller fastighetsplan (tomtindelning) för del av kvarteret Alliero fastställd 1958-02-28 (akt 2281K-594). Enligt detaljplaneförslaget skall Afrika 1 och 6 samt Alliero 11-14 utgöra särskilt byggnadskvarter och ej längre ingå i kvarteret Alliero.

Enligt 6 kap 11 § PBL upphör tomtindelningen att gälla vad avser hela fastigheterna Afrika 1 och 6 samt Alliero 11-14.

Kvartersnamn

Kvarteret utgör enligt detaljplaneförslaget särskilt byggnadskvarter varför det tidigare använda kvartersnamnet AFRIKA bör återupptas. Ingående fastigheterna Alliero 11-14 bör omregistreras ochåsättas namnet Afrika.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget står i överensstämmelse med gällande fastighetsindelning och föranleder därmed inga fastighetsbildningsåtgärder.

29
februari 1996
ändrad juni 1996

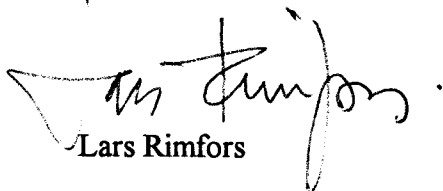
1058/95

2

Servitut

Alliero 14 tillförsäkras genom avtalsservitut rätt till utfart mot Slöjdgatan på Alliero 13. Servitutet nybildas före försäljning av berörda fastigheter.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Ewa Westling