

**§182 Antagande av detaljplan för
Järnvägsstationen 1, Casino Cosmopol**
(SBN-2010-00163)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för Järnvägsstationen 1, Casino Cosmopol,
enligt 5 kap 29 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Planen syftar till att utöka byggrätten åt öster för att möjliggöra en
mera ändamålsenlig foajéfunktion. Den nya planen innebär att
tillbyggnaden utvidgas vilket får till följd att angörningen till kasinot
ändras något.

Detaljplaneförslag har varit utställt, enligt 5 kap 23 § PBL, under
tiden 21 mars 2011 – 26 april 2011.

Ärendet har av länsstyrelsen ansetts ha en sådan inverkan på
riksintresset för kulturmiljövården varvid att ett normalt
planförfarande bör tillämpas. Detaljplanen har sålunda behandlats
med ett normalt planförfarande.

Förvaltningens överväganden

Detaljplanens genomförande medför inga större principiella eller
ekonomiska konsekvenser för Sundsvalls kommun och de allmänna
intressen som berörs har behandlats i detaljplanen. Länsstyrelsen
anser att deras synpunkter gällande riksintresset för kulturmiljövård
vid samrådsskedet är tillgodosedda.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 1 juni 2011, § 148.
Tjänsteskrivelse med bilagor från stadsbyggnadskontorets
planavdelning, 23 maj 2011.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

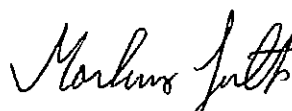


Protokollet omfattar §§ 151 - 194

Justeras onsdag 22 juni 2011



Erland Solander (M)
Ordförande



Markus Juth
Sekreterare



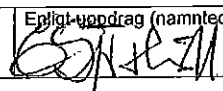
Arianne Sundman (S)
Justerare, § 151-159, 161, 163-
194



Leif Nilsson (S)
Justerare, §§ 160, 162

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2011-06-16	Justeringsdatum 2011-06-22	Anslagsdatum 2011-06-23
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos STADSBYGGNADSKONTORET		
Anslaget tas ned tidigast 2011-07-18	Ejligt utdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Markus Juth

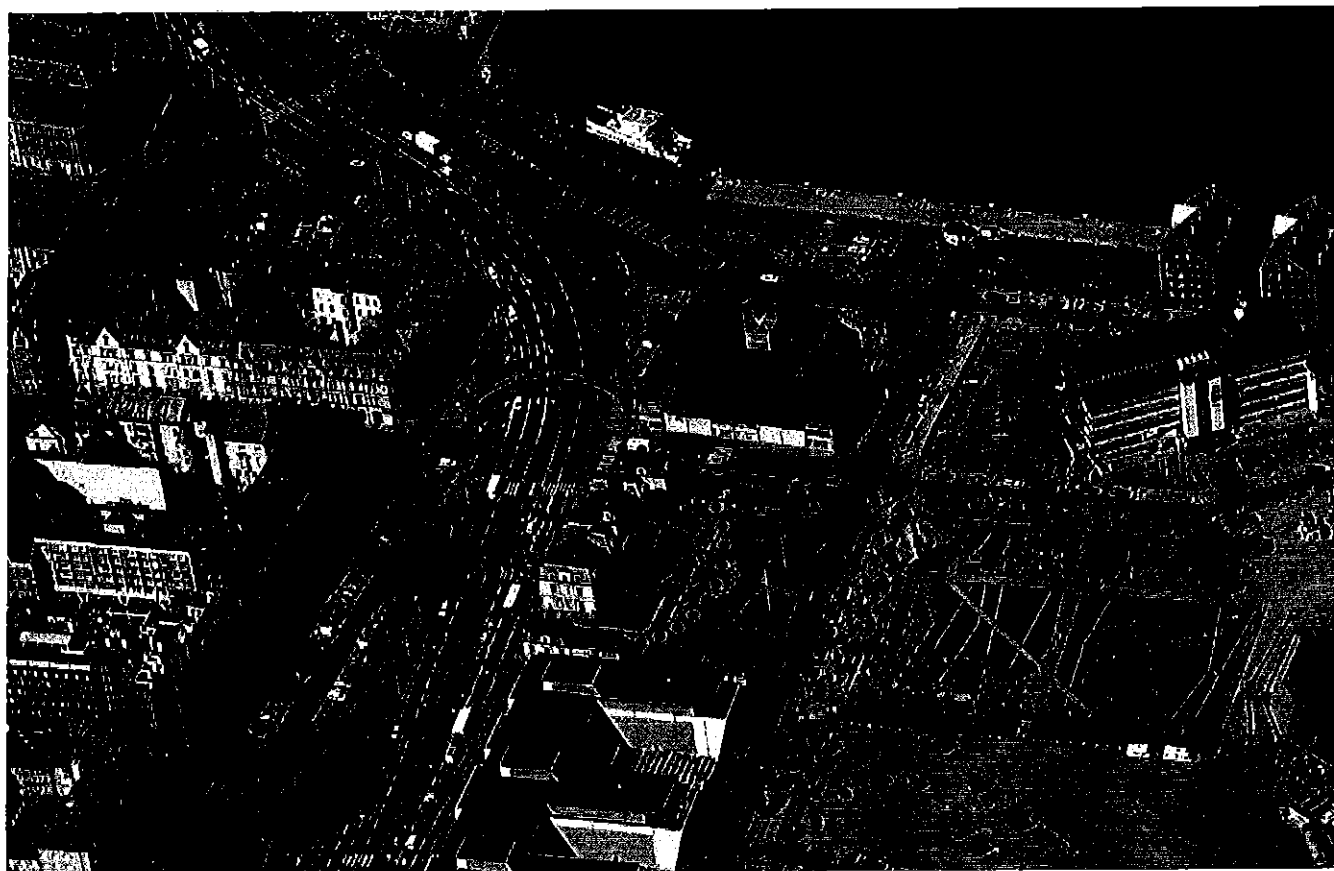
EVA SJÖSTEDT

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



AS



Detaljplan för

Järnvägsstationen 1

Casino Cosmopol

Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2011-02-18

Reviderad 2011-05-18

Kontaktperson:

Tommy Berglund telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Programsamråd
- ☒ Samråd t o m 2010-11-01
- ☒ Utställning t o m 2011-04-26
- ☒ Anlagan av SBN 2011-06-16
- ☒ Laga kraft 2011-07-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning

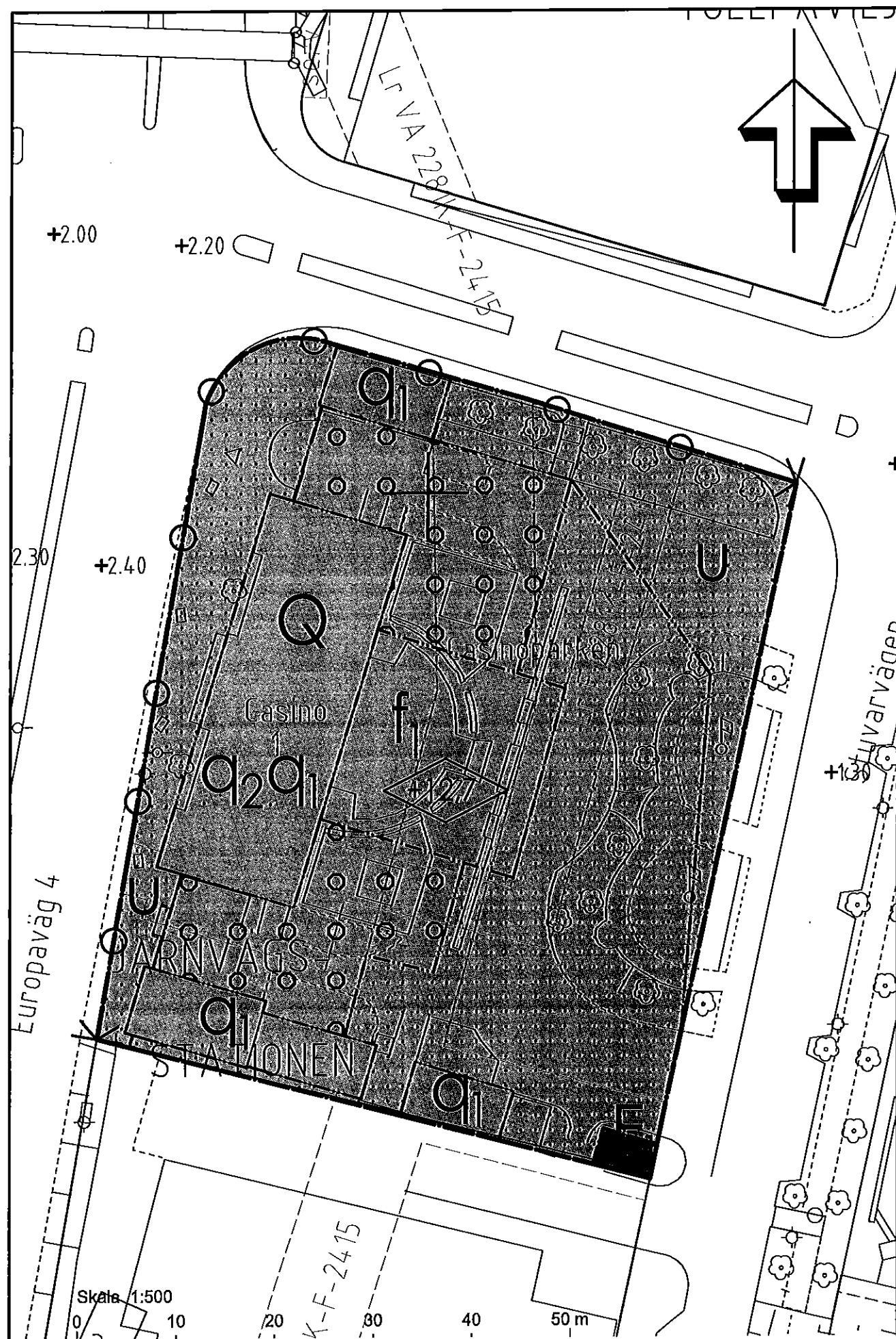
genomförandebeskrivning

samrådsredogörelse

utlåtande

sändlista

fastighetsförteckning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden
	Transformatorstation

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

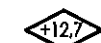
MARKENS ANORDNANDE

Utfart

	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
---	---

Värdefulla byggnader och områden

q ₁	Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Vid utbyte av nyare byggnadsdetaljer skall återgång till det ursprungliga utseendet eftersträvas. Vård och underhållsarbeten skall utföras med traditionella byggmaterial och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
q ₂	Det målade innetaket som restaurerades i samband med byggandet av Casinot får inte förvanskas i någon del av entréplan.
f ₁	Tillbyggnaden skall utformas med hänsyn till de kulturmiljövärden samt estetiska värden som huvudbyggnaden besitter, se planbeskrivningen "Byggnadskultur och gestaltning". Den inbördes relationen mellan tillbyggnaden och huvudbyggnaden är viktig och huvudbygganden skall även fortsättningsvis uppfattas som den dominerande volymen.

Dagvatten

Dagvatten inom området skall passera lamellavskiljare, eller likvärdig teknisk lösning, innan det når recipienten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

Detaljplan för
Järnvägsstationen 1
Casino Cosmopol
Sundsvall, Sundsvalls kommun

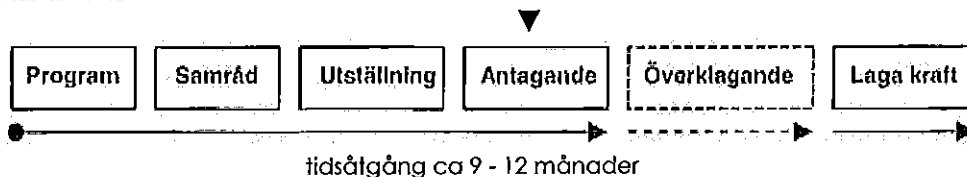
PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

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 utöka byggrätten åt öster för att möjliggöra en mer ändamålsenlig foajéfunktion. Den nya planen innebär att tillbyggnaden utvidgas vilket får till följd att angörningen till casinot ändras något.

FÖRENLIKT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Planen ligger inom Stenstaden vilken utgör riksintresse för kulturmiljövården (Stenstaden Y8a). Motiveringen till riksintresset lyder:

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.

Uttryck för riksintresset:

Stadskärnans rutnätsplan som i grunden härstammar från 1600-talet och de förändringar och utvidgningar som genomfördes vid 1800-talets slut. Stenstadsbebyggelsen som tillkom under en kort period efter den förödande branden 1888. Hamn- och järnvägsmiljöer. Stenhammaren med träbebyggelse, karaktäristiska uthus och trädgårdar.

Riksintresset medför höga krav på stadsbyggnad och arkitektur. Stadsmiljöprogrammet från 2002 har som syfte att bevara kvaliteterna och vara till hjälp i arbetet med att värna riksintresset.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 300 meter öster om Stora torget i Sundsvalls centrum. Planområdets markareal är ca 4000 m². Planavgränsningen följer fastighetsgränsen för Järnvägsstationen 1.

Markägförhållanden

Fastigheten Järnvägsstationen 1 ägs av Norrporten AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Sundsvalls kommun, antagen i dec 2005 ligger planområdet inom omvandlingsområdet Inre hamnen. Området skall utvecklas till att bli en blandad stadsdel. Riktlinjerna för området anger bl.a. att hamnområdet skall omvandlas till stadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet och med blandat innehåll.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan, DP 297 lagakraftvunnen 2002-07-15, som anger att användningen skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Byggrätten är snävt avgränsad och tillät enbart en mindre utbyggnad, vilken idag är realiserad. Genomförandetiden för gällande plan löper ut 2012-07-15.

Planen syftar till att ersätta gällande detaljplan inom fastigheten Järnvägsstationen 1. Den nya planen bedöms inte orsaka sådan olägenhet för fastighetsägaren att ersättning är berättigad.

Stadsvision Sundsvall

I stadsvisionen redovisas att stadskärnan bör utvecklas och stärkas. Åtgärder bör bidra till ett levande centrum med spännande mötesplatser. Förändringar och nybyggnader ska ha hög arkitektonisk kvalitet. Planen bedöms vara i linje med stadsvisionens intentioner.

Program för planområdet

De föreslagna ändringarna bedöms vara av begränsad betydelse och är förenlig med kommunens översiktsplan varför program för planen anses onödigt enligt PBL 5 kap 18 §.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Kommunen, bedömer i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av planen **inte** kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Den 12 februari beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna att begärda planändring påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är bebyggt. Den obebyggda marken utgörs av hårdgjorda ytor och små iordningställda grönytor. Planområdet sluttar något åt öster (från +2,4 till +1,3).

Den planerade utbyggnaden innebär att angörningen och grönyterna i öster justeras.

Geotekniska förhållanden

WSP gjorde 2000-04-27 en geotekniskundersökning för tomten i samband med byggnation. Enligt den gjorda undersökningen består jorden av fyllning på silt och finsand ovan kohesionsjord av lera på friktionsjord. I samband med flytt av den befintliga byggnaden samt byggnation av tillbyggnaden skedde schaktningar och en grundvattensänkning i 6 månader.

Tillbyggnadens underjordiska del har golvnivån -1,64 och vilar på en hel tjock efterspänd vattentät betongplatta (1,5 meter tjock), vilken kragar ut något från väggarna. Betongplattan är förankrad i den 0,2 meter tjocka grovbetongplattan som utgjorde arbetsbädd i byggskedet.

Beroende på den nya tillbyggnadens utformning och storlek kan ny grundläggning behövas. För att klargöra de geotekniska förhållandena samt grundläggnings sätt bör en geoteknisk undersökning göras i samband med bygglov/byggsamråd.

Förorenad mark

Den historiska genomgången av hamnområdet från (E4:an och söderut längs med vattnet bort mot oljehamnen) visar på industriella aktiviteter från 1800-talet och framåt. Planområdet används idag för Casinoverksamhet.

I samband med tidigare detaljplanläggning har Statens Geotekniska Institut, SGI, har genomfört en miljöteknisk markundersökning. Undersökningen har syftat till att översiktligt identifiera och kartlägga eventuell förekomst av förorenad mark i området som kan innebära hälso- och miljörisker vid ny markanvändning. Undersökningen har omfattat provtagning och analys av jord och grundvatten. Sammanlagt har provtagning skett i 19 punkter. Undersökningen är översiktlig och ger svar på frågan om det förekommer större förorenade markområden inom detaljplaneområdet. Resultaten visar förekomst av metaller, olja och PAH i jord. Halterna i jord är låga till höga.

I samband med den geotekniska undersökningen som gjordes av WSP 2000-04-27 fann man inga förorenade massor inom fastigheten Järnvägsstationen 1.

I samband med byggandet av fastigheten Järnvägsstationen 2, Bolagsverket, gjordes en markundersökning av Sweco VIAK. Undersökningen visade på att det förekom sulfidhaltiga sediment, dock gjordes bedömningen att inga saneringsåtgärder behövdes i samband med exploatering. Dock är sulfidhaltiga sediment att betrakta som förorening (vid en viss sulfidhalt) vid schaktning av massor.

Planen tillåter inte användningarna parkmark eller bostäder vilka kräver att marken saneras till Naturvårdsverkets gällande riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Då det finns en viss risk för att föroreningar kan förekomma bör beredskap finnas i byggskedet för att omhänderta en viss mängd förorenade fyllnadsmassor. Sannolikheten att markföroreningar ska påträffas vid t.ex. schaktning bedöms som ringa eftersom det nyligen gjordes omfattande ombyggnationer på platsen. Skulle markföroreningar mot förmodan påträffas vid t.ex. schaktning, skall tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken.

Radon

Inom området har ingen radonundersökning gjorts. Därför rekommenderas ett radonsäkert utförande för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

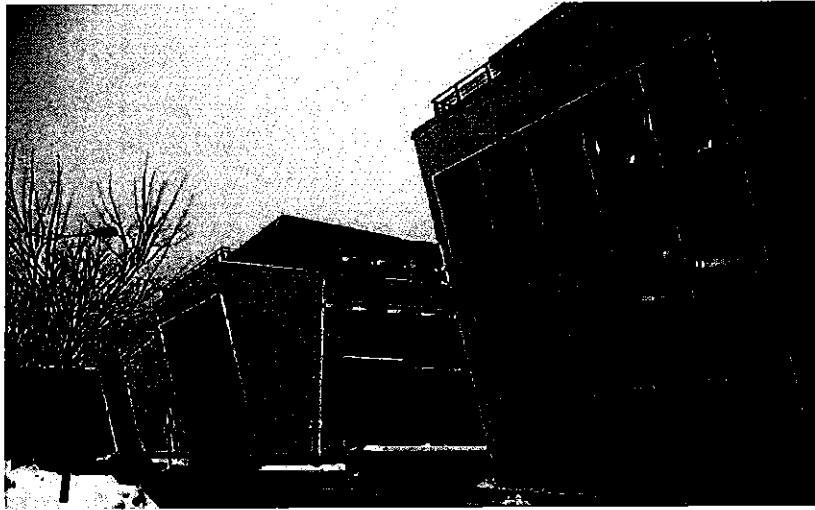
Bebyggelseområden

Järnvägsstationen var färdigbyggd i samband med invigningen av järnvägslinjen Sundsvall-Torpshammar i maj 1875. Byggnaden är ritad av arkitekt Axel Kumlien. Den gamla järnvägsstationen och lokstallarna sydost om stationen togs ur drift omkring 1927 då en ny järnvägsstation byggts söder om Landsvägsallén. Gamla järnvägsstationen rymmer idag Sundsvalls kasino. 2001 invigdes den nya tillbyggnaden, vilken är ritad av Hans Tirsén (Tirsén & Aili Arkitekter Luleå). Tillbyggnaden har ett modernt arkitektoniskt uttryck som skiljer sig från huvudbyggnaden.



Figur 1. Bilden visar hur kasinot ser ut idag.

Det nya Bolagsverket söder om Casinot har en modern arkitektonisk utformning i ljusa kulörer.

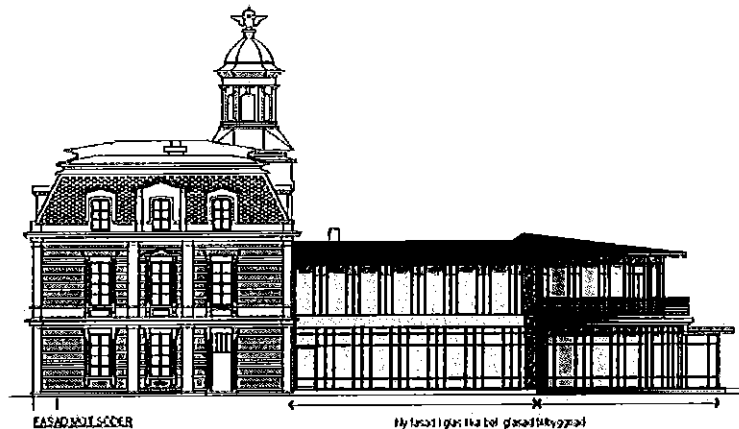


Figur 2. Den nyligen invigda byggnaden söder om planområdet hyser bl.a. Bolagsverket.

Planen medger en utbyggnad av den befintliga tillbyggnaden för att möjliggöra en bättre lösning för foajé. Markanvändningen föreslås även fortsättningsvis vara Q, dvs. att användningen skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden.

Byggnadskultur och gestaltning

De estetiska värden byggnaden främst besitter är dess fasad av trä. Byggnaden är en av få byggnader i Stenstaden som finns kvar sedan efter branden 1888 vilket gör byggnaden unik. Tillbyggnaden bör få samma karaktär av liknande byggmaterial som huvudbyggnadens, d.v.s. av trä och glas. Det är också viktigt att proportionerna i byggnadsdelarna för tillbyggnaden överensstämmer med huvudbyggnadens t.ex. genom vertikalt formade fönster, se exempel i figur 3.



Figur 3. Illustrerat exempel på tillbyggnad

Byggnaden är ett tidigt exemplar av den nationalromantik som spirade i Sverige under slutet av 1800-talet. Byggnadens yttre gestaltning är symmetrisk vilket skall beaktas i samband med en tillbyggnad.

Huvudbyggnaden skall även fortsättningsvis uppfattas som den dominerande volymen. Tillbyggnadens fasader bör utformas i modern arkitektur för att tydliggöra den visuella skillnaden mellan gammalt och nytt och ge den klassiska ursprungsbyggnaden ett visst mått av integritet. Den nya tillbyggnaden tillåts ej ha högre taklifthöjd än befintlig tillbyggnad. Tillbyggnaden bör ha proportioner som motsvarar huvudbyggnadens t.ex. vad gäller fönsterstorlekar samt att fasaden bör vara uppdelad i flera delar som i proportioner stämmer med befintlig tillbyggnad och huvudbyggnaden. Tillbyggnadens slutliga utformning fastställs i samband med bygglovsgivning.

Planbestämmelsen q₂ avser entréplan av huvudbyggnaden med reviderat innertak. Det innertak som delvis restaurerades och delvis nykonstruerades i samband med byggandet av Casinot får inte förvanskas.

Byggnadens största kulturella värde, som den besitter tillsammans med sin yttre miljö, är dess entréfasad mot Stenstaden och som skall bevaras fullt ut. De kulturella värden som existerar på byggnadens baksida, nuvarande entrésida, är också stora då den delen av byggnaden fungerade som entré till Sundsvall för tågresenärer i över ett halvt sekel. Det är viktigt att man även från denna sida uppfattar huvudbyggnadens östra fasad och karaktär. Den järnvägspark som byggdes mellan byggnaden och Stenstaden försvann när motorvägen E4 byggdes framför den gamla järnvägsstationens huvudentré. Vid den kommande flytten av motorvägen kommer denna huvudentré än en gång vara en del av Sundsvalls kulturmiljö vilket gör bevarandet än mer aktuellt.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse skall göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning. Byggnadens tillgänglighet kommer att beaktas i efterföljande bygglovsgivning.

Friytor

Planen innehåller ingen allmän platsmark. Öster om planområdet finns den nyanlagda Hamnträdgården.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet avgränsas av större vägar, i väster finns E4 och i öster finns Stuvarvägen som utgör huvudväg. Längs med Stuvarvägen finns en separat gångväg.

Planen föranleder inga förändringar av omgivande vägnät.

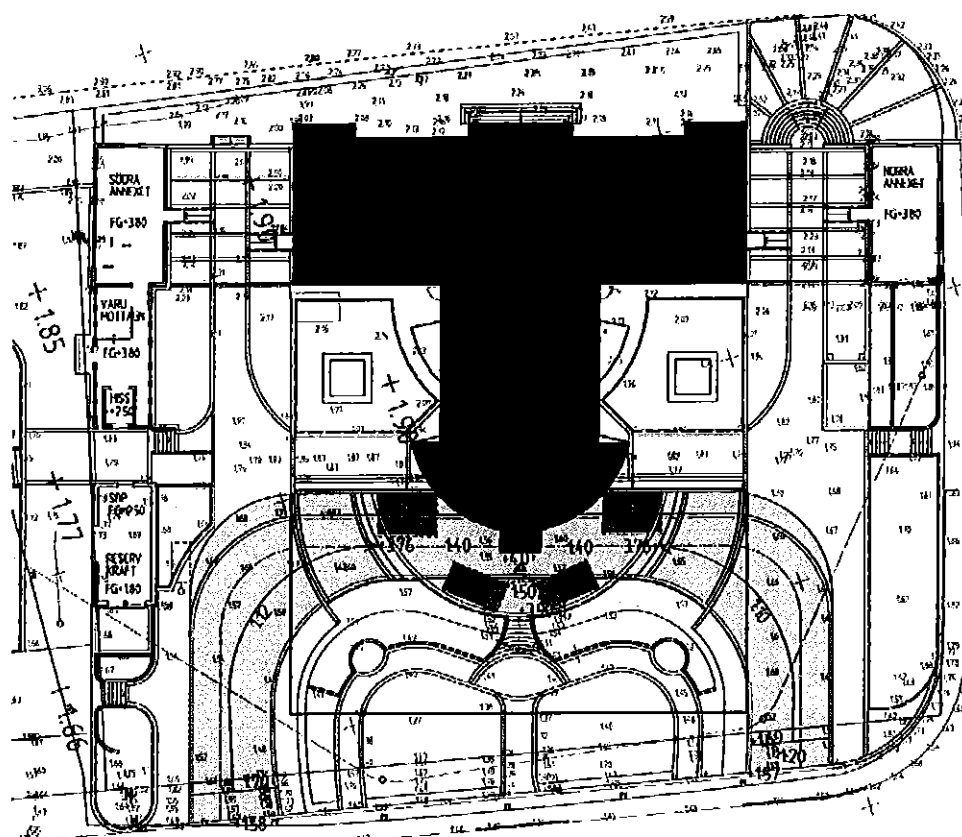
Parkering, varumottagning, utfarter

Idag angörs planområdet från Stuvarvägen. Det finns ett par handikapplatser inom planområdet. Parkering för kasinots besökare sker i övrigt inte inom fastigheten. Parkeringar har ordnats som kantstensparkering, på ett parkeringstorg väster om Stockholmsmagasinet samt som parkeringsgårdar inordnade i det södra storkvarteret mm.

Utanför entrén finns en taxizon för av- och påstigning.

Den nuvarande trafiklösningen inom planområdet föreslås bibehållas dock med mindre justeringar. Sett ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt med tydliga markeringar och bra skyltning inom området.

Mot E4 och huvudgatan i norr råder utfartsförbud.



Figur 4. Bilden visar föreslagen trafiklösning inom planområdet. Illustrationen visar en möjlig utformning av tillbyggnaden. Gröna ytor utgör handikapparkering och blåa ytor utgör taxizon.

Risker/Störningar

E4 utgör primär väg för farligt godstrafik genom staden. E4 planeras att flyttas och kommer i framtiden gå öster om Sundsvall centrum.

Teknisk försörjning

Området ligger centralt och infrastrukturen bedöms vara väl utbyggd kring området.

Inom planområdet finns ledningsrätt för både VA-ledning och fjärrvärmeledning. Ledningarna har flyttats men ledningsrätterna finns kvar. Fjärrvärmeledningen ligger numera i stort sett utanför planområdet, i gatumarken. VA-ledningen har flyttats och korsar nu fastighetens nordöstra hörn. MittSverige Vatten AB råder över befintliga va-ledningar och Sundsvall Energi AB råder över befintliga el- och fjärrvärmeledningarna.

De ledningar som finns inom fastigheten (Järnvägsstationen 1) säkerställs i planen med ett u-område. Planförslaget innebär att tillbyggnaden sträcker sig över den befintliga ledningsrätt som finns för VA-ledningar. MittSverige Vatten AB avser dock att ansöka om ett upphävande av deras befintliga ledningsrätt samtidigt som man ansöker om ny ledningsrätt för ledningarnas nuvarande läge.

I sydöstra hörnet finns en transformatorstation, vilken Sundsvall Energi Elnät AB råder över.

Dagvattenledningar, vilka MittSverige Vatten AB råder över, finns söder och väster om planområdet. Dagvattnet skall passera lamellavskiljare innan det når recipienten.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör en utbyggnad av kasinot, vilket innebär möjligheter att skapa en större och mer ändamålsenlig foajé. Utbyggnaden kan medföra att skalförhållandet mellan huvudbyggnaden och tillbyggnaden ändras. Tillbygganden kan komma att dominera intrycket istället för huvudbyggnaden. Dock ställs krav i planen att förhållandet mellan huvudbygganden och tillbygganden skall beaktas.

Huvudbyggnaden har ett visst kulturhistorisktvärde som dock är påverkat av den befintliga tillbyggnaden. Den nya tillbyggnaden skall utformas med hänsyn till huvudbyggnaden.

Utbyggnaden medför att dagens angöring behöver justeras. Dock kan dagens trafiklösning med genomfartsmöjlighet bibehållas.

2011-02-18
Reviderad 2011-05-18

SBN-2010-00163 10

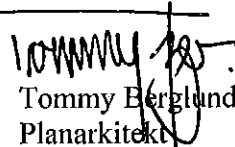
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av Sweco Architects genom Karin Manner och Mats Persson i samarbete med Stadsbyggnadskontoret genom Tommy Berglund.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Tommy Berglund
Planarkitekt

Detaljplan för
Järnvägsstationen 1
Casino Cosmopol
Sundsvall, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under tredje kvartalet 2011.
Byggstart kan påbörjas så fort planen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören (Norrporten AB) ansvarar för framtagandet av detaljplanen samt bekostar samtliga utredningar som erfordras. Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för de administrativa delarna av planprocessen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen föranleder ingen ny fastighetsbildning.

Ledningsrätt, servitut mm.

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

För Järnvägsstationen 1 gäller ledningsrätter avseende vatten- och avloppsledningar samt fjärrvärmeledningar, upplåtna 1999-06-07, akt 2281K-F-2415. VA-ledningarna har flyttats till planområdets nordöstra del och MittSverige Vatten AB avser därför att ansöka om en ny förrättning.

Sundsvall Energi Elnät AB har hos lantmäterimyndigheten ansökt om upplåtelse av ledningsrätt för transformatorstation samt underjordiska starkströmskablar inom Järnvägsstationen 1.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej vara erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bekostar utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet.

Markföroreningar

Exploatören ansvarar för samt bekostar en ev sanering av marken till Naturvårdsverkets riktlinjer för MKN (mindre känslig markanvändning) samt omhändertagandet av ev förorenade fyllnadsmassor.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Geotekniskundersökning, gjord av WSP 2000-04-27.

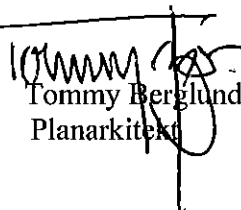
STADSBYGGNADSKONTORET

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Sweco Architects genom Karin Manner i samarbete med Stadsbyggnadskontoret genom Tommy Berglund och Gunilla Nordvall (fastighetsrättsliga frågor) Lantmäterikontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Tommy Berglund
Planarkitekt