

Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Byråass K Gavelin

BESLUT

1 (3)

1983-03-10

11.082-3359-82

83. -03 -11

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Kommunkansliet
851 85 SUNDSVALL

Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Bokhållaren, Sten- staden, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har översänt ett förslag till ändring av stadsplan för kv Bokhållaren, Stenstaden.

Förslaget består av karta och bestämmelser. Dessa har upprättats av stadsbyggnadschef Lars Rimfors 1982-06-08. En beskrivning medföljer förslaget.

Kommunfullmäktige antog förslaget 1982-11-22.

Erinringar har kommit in från Sölve Danielsson, Bokhållaren 2 och hyresgästföreningen i Mellersta Norrland, Sundsvallsavdelningen. Dessa har fått tillfälle att yttra sig över vad planförfattaren skrivit om anmärkningarna. Svar har inkommit från hyresgästföreningen.

Danielsson anmärker på att passage över annan fastighet inte ordnats genom servitut, att bestämmelsernas 3 § 10 mom inte innefattar "gångdörrar", att hänsyn inte tagits till rådande verksamheter och på utställningstidens längd. Dessutom gör Danielsson påpekanden om markhöjder och åtgärder i samband med rivning och dränering. Hyresgästföreningen anser att kvarteret är olämpligt för bostäder och bl a därför bör användas till parkering. Vidare påpekar man att det finns lediga bostadslägenheter i Granloholm som i första hand bör tas i anspråk.

I de till planförslaget hörande bestämmelserna anges under rubriken "Byggnads utformning" i 3 § 4 mom att "inom med km betecknat område får byggnads yttre ej förvanskas". Av plankartans beteckningsförklaring framgår att beteckningen avser kulturhistorisk och miljömässigt värdefull byggnad.

Beteckningen "km" och tillhörande bestämmelse är att jämställa med den q-bestämmelse som anges i statens planverks detaljplaneanvisningar 1976.

2281-P83/0310-1

1983-03-10

11.082-3359-82

Länsstyrelsen gör följande bedömning:

Den huvudsakliga utbyggnaden av bostadsbeståndet i Sundsvalls centralort sker för närvarande i Granloholms-området. I en tätort av Sundsvalls storlek finns emellertid ett behov av varierat utbud av lägenhetstyper med lokalisering till olika områden. Som ett led i detta, och för att behålla ett levande stadscentrum är det därför angeläget att ta tillvara de möjligheter som finns att öka antalet bostäder i centralt belägna, saneringsmogna kvarter som t ex det nu aktuella kvarteret Bokhållaren. Utbyggnadstakten regleras i det rullande program för bostadsförsörjningen som årligen antages av kommunens fullmäktige.

Bildande av erforderliga servitut, schaktningsarbeten och rivning av byggnader eller anläggning inom planområdet, tillhör genomförandet av planen och prövas inte vid fastställelsen. Föreskrifter om rätt att ha fönster i fasad mot granntomt kan intas i planbestämmelserna eftersom detta inte påverkar markanvändningen på angränsande mark. Utgång mot granntomt, "gåncdörr", innebär däremot att mark tas i anspråk. Föreslagna byggnaders utformning och behov av rättigheter för deras funktion tillhör plangenomförandet och prövas efter behovet i samband med tomtindelning, fastighetsbildning och byggnadslov.

Minimitiden för utställning av planförslag är tre veckor. Föreliggande förslag har hållits utställt under ca fyra veckor (28 dagar), vilket med hänsyn till förslagets omfattning får anses tillräckligt även om utställningen skett under semesterperioden.

Vad som framförts av Sölve Danielsson respektive Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland som anmärkningar mot planförslaget innebär inte hinder för fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen bedömer att Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland inte är sakägare enligt byggnadslagstiftningens mening.

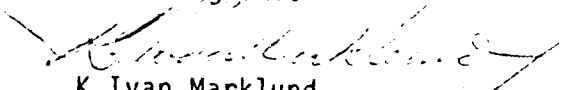
Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

./.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet (se bilagd blankett PLY nr 3).

I handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekten K Ivan Marklund, beslutande, byråassistent Kerstin Gavelin, föredragande, byrådirektörerna Carl-Axel Andersson och Kenneth Sihver, länsantikvarie Bengt Häger och tf förste länsassessor Håkan Englund.


K Ivan Marklund

Kerstin Gavelin

Länsstyrelsen
• Västernorrlands län
Planenheten

BESLUT

3

1983-03-10

11.082-3359-82

Underrättelse till

Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland, Sundsvallsavdelningen
Storgatan 25, 852 30 SUNDSVALL

Sölve Danielsson, Styrbordsvägen 1, 865 00 ALNÖ

Kopia till

Statens planverk
Byggnadsnämnden
Planenheten
Lantmäterienheten
Naturvårdsenheten
Fastighetsbildningsmyndigheten Y K 1
Akten 2 ex

BESTYRKES *Regille L. Ljung*



Kv BOKHÅLLAREN, Sundsvall
Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

Planområdets läge

Kvarteret Bokhållaren är beläget söder om och i omedelbar anslutning till stenstadens östra del. Kvarteret avgränsas av Nybrogatan i väster, S:a Järnvägsgatan i norr, Parkgatan i öster och Ö:a Långgatan i söder.

Från stenstaden avskiljes kvarteret av Statens Järnvägars spår från Sundsvall mot Ånge och Härnösand.

Planändringens syfte

Ändringen har aktualiserats av en framställning om att inom nära framtid bebygga större delen av kvarteret. Ändring av stadsplanen för kvarteret Bokhållaren syftar till en modernisering av planbestämmelserna för kvarteret jämfört med den gällande stadsplanen från år 1922, som i stort sett endast medger en byggnadsrätt utan speciellt angivande av användningssättet.

Åtgärden att ändra stadsplanen innebär att byggnadsrätter och användningssätt anges på ett mer preciserat sätt.

Gällande stadsplan och nybyggnadsförbud

För kvarteret Bokhållaren gäller stadsplan fastställd 1922-12-22. Nybyggnadsförbud infördes för första gången 1961-01-25 och är för närvarande förlängt att gälla t.o.m 1983-10-15. Anledningen till att förbudet infördes var att större delen av kvarteret köptes upp för akt och mening med att ersätta den befintliga mycket blandade bebyggelsen med ny. Inom kvarteret förekommer och har förekommit flerbostadshus av stenstadskaraktär från åren kring sekelskiftet, större villor, verkstäder m m.

Markägoförhållanden

De fyra stora sammanbyggda sekelskifteshusen i kvarterets nord-



västra hörn är i privat ägo, varav de å tomterna 1, 13 och 14 ligger på samma hand. Resterande del av kvarteret, utom tomten nr 2, är i en ägares hand.

Tidigare överväganden av kv Bokhållarens kommande användning

Kvarterets framtida användning har under årens lopp diskuterats vid flera tillfällen. Sålunda har vid olika tillfällen utredningar under 60- och 70-talen tagit upp kvarteret som ett lämpligt område för parkeringsändamål, då det i detta avseende har ett strategiskt läge i förhållande till stenstadens södra infarter.

Den senaste utredningen om parkeringsbehovet för centrum, upprättad 1980 av Vattenbyggnadsbyrån och stadsbyggnadskontoret, har också tagit upp frågan om behovet av att ianspråkta kvarteret Bokhållaren för viss allmän parkering, men har i det förordade utredningsalternativet II B funnit att så ej behöver göras.

Bakgrunden till den föreslagna planändringen

Den för nybebyggelse i kvarteret Bokhållaren disponibla marken ägs i sin helhet av Svenska Industribyggen AB (SIAB), som under hösten 1981 gjorde en framställning till kommunen om att få bebygga bolagets mark med bostäder. Anledningen till denna begäran var en den 1 juli 1981 införd tillfällig ändring i bostadsfinansieringsförordningen, som åter gav möjlighet att med statliga lån finansiera uppförande av flerbostadshus på privatägd mark.

Under hösten 1981 uppdrog SIAB till tre arkitektföretag att komma med förslag om hur kvarteret Bokhållaren skulle kunna bebyggas med bostäder. SIAB bedömde att ett av Thurffjells arkitektkontor upprättat förslag borde få komma till utförande. Tävlingsförslagen har redovisats i byggnadsnämnden och resulterat i att nämnden givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i samråd med SIAB och övriga berörda upprätta förslag till stadsplan för kvarteret Bokhållaren. Byggnadsnämndens beslut nr 62, 1982-02-08.

PLANFÖRSLAGET

Trafik

Planändringen innebär att S:a Järnvägsgatan och Ö:a Långgatan utformas som säckgator och att den rundkörningsmöjlighet som finns parallellt med den försänkta Parkgatan, dvs den "gamla" Parkgatan, utgår. "Gamla" Parkgatan föreslås bli ombyggd till gång- och cykelväg, för att tillgodose den omfattande gång- och cykeltrafik som österifrån idag begagnar sig av stråket Parkgatan - S:a Järnvägsgatan in mot centrum.



Skydd mot buller m m

Kvarteret Bokhållaren är idag bullerstört i första hand av trafiken på Parkgatan samt tågtrafiken. Planförslaget tar hänsyn till trafikbullret från Parkgatan på så sätt, att bostadsbebyggelsen dragits bort från den östra kvartersgränsen och avskiljes från bullerkällan dessutom av den bullerskärm, som den i kvarterets östra del förlagda garagebyggnaden utgör. Bullret från tågtrafiken har ansetts kunna klaras av enbart med byggnadstekniska åtgärder, då tågen i det berörda avsnittet i allmänhet framföres med låg hastighet. Vikten av att bullerexponerad del av bebyggelse vid nyuppförande ges en sådan konstruktiv utformning, att byggnadsstadgans krav på skydd mot ohälsa avseende buller och fordonsavgaser uppfylles, poängteras särskilt.

Befintlig bevarandevärd bebyggelse

De tidigare nämnda fastigheterna nr 1, 2, 13 och 14 är bebyggda med sekelskifteshus, som är av sådan kvalitet att de bör bevaras intakta så länge som möjligt. De har därför fått en särskild bestämmelse avseende sina exteriörer.

Nyttillkommande bebyggelse

Det har vid planförslagets utformning varit naturligt att knyta an till den befintliga storhusbebyggelsen med sammanbyggda hus. Dock har utmed Ö:a Långgatan bebyggelsen delats upp för att motsvara det bebyggelsemönster, som i övrigt förekommer utefter denna gata.

Fordonsparkering

All med den tillkommande bebyggelsen samhörig fordonsuppställning skall ske i en garagebyggnad i kvarterets östra del. Viss besöksparkering kan ske utmed Ö:a Långgatan och S:a Järnvägs-gatan. I bestämmelserna har införts förbud mot att disponera mark, som ej avses bebyggas, för bilparkering.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
Lars Rimfors

8

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1982-11-22, nr 5, intygas härmed;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1983-03-10
i örn b 11. 082-3359-82
Beslutet har vunnit laga kraft.

89

Rigette Wädeberg
2281-P83/0310-1



Kv BOKHALLAREN, Sundsvall
Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § Byggnadskvarter

- 1 mom Med B betecknat område får användas för bostadsändamål. Härutöver äger byggnadsnämnden rätt att medge lov för hantverkslokal för verksamhet som ej anses vara störande.
- 2 mom Med BH betecknat område får användas för bostads- och handelsändamål. Härutöver äger byggnadsnämnden rätt att medge lov för hantverkslokal för verksamhet som ej anses vara störande.
- 3 mom Med CH betecknat område får användas för samlingslokal, bostadskomplement- och handelsändamål. Härutöver äger byggnadsnämnden rätt att medge lov för hantverkslokal för verksamhet som ej anses vara störande.
- 4 mom Med G betecknat område får användas för garageändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER UNDANTAGSVIS FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknat område får ej bebyggas. Ej heller få å sådant område mark ianspråktagas för bilparkering.
- 2 mom Utan hinder av rad som stadgas i 1 mom äger byggnadsnämnden rätt medge byggnadslov för sådan enklare byggnad som cykelgarage, "lekhus" o dyl, vars omfattning och utförande av byggnadsnämnden bedöms vara rimlig i förhållande till den bebyggelse som skall ha fördel därav.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar siffran anger.



- 2 mom Vindsvåning får utföras endast inom med v betecknat område.
- 3 mom Byggnad får förses med endast en (1) källarvåning.
- 4 mom Inom med km betecknat område får byggnads yttre ej förvanskas.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 6 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.
- 7 mom På med plus jämte siffra i rektangel får garageplan uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 8 mom På med siffra i triangel betecknat område får takvinkel ej överstiga det gradtal siffran anger.
- 9 mom Tornuppbyggnader, hissmaskinrum och andra därmed jämförliga anordningar, vilka avviker från bestämmelser i 5:e, 6:e och 8:e momenten, skall anses vara hänförliga till sådana anordningar, som avses i 40 § byggnadsstadgan och skall därför icke anses strida mot stadsplanen.
- 10 mom A med CH betecknat område får fönster upptas i fasad i tomtgräns där byggnadsnämnden anser detta icke utgöra men för grannfastigheten.
- 4 § UTFARTSFÖRBUD
- Utfart får ej anordnas över kvartersgräns som betecknats med ofyllda cirklar.
- 5 § SKYLTAR O DYL
- Skylt eller reklamanordning får ej anbringas ovan taklist.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
Lars Rimfors

Förslaget/antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1982-11-22, nr 5, intygas i tjänsten;

86

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

vgr.

Tillhör lönsstyrelsens i Västernorrlands län

be. nr. 1983-03-10

Ärendet 11. 082-3359-82

Beslutet har vunnit laga kraft.

Rigitta Linnberg

2281- P83/1010-1