

DP-330

Antagande



Detaljplan för

Stadshuset 1

Stora Torget

Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2005-12-15

Ändrad 2006-02-15

Reviderad 2006-04-20

Handläggare: Karolina Norlin Tel 191327

- ☒ Programsamråd
- ☒ Samråd t o m 10/2 2006
- ☒ Utställning t o m 18/4 2006
- ☒ Antagen av KF 19/6 2006
- ☒ Laga kraft 17/7 2006



SUNDSVALLS
KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret



Dnr 20/06 214

§ 699 Detaljplan för Stadshuset 1, Stora torget

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

att anta detaljplanen.

Bakgrund

Planens syfte är att möjliggöra handel i Stadshusets bottenvåning. Stadshuset utgör byggnadsminne sedan 1975 och detta kommer att säkerställas genom denna plan.

Exploateringsavtal skall inte upprättas.

Stadsbyggnadsnämnden behandlade ärendet den 24 maj 2006, § 164, och beslutade då att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Överläggning

Under kommunfullmäktiges överläggning den 19 juni 2006 yrkar Jan-Olov Sellén (c) bifall till kommunstyrelsens förslag. Även Per Wahlberg (m) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Lars Hillerström (mp) anser att detaljplanen kan antas men önskar en protokollsanteckning om bl.a. skyltplatser på fasaden.

Kim G Ottosson (v) yrkar avslag.

Inlägg görs av K Lennart Andersson (s), Mésud Shakely (fp) och Hans Lennart Wormbs (m).

Ordföranden förklarar att han har uppfattat två yrkanden, dels bifall till kommunstyrelsens förslag av Jan-Olov Sellén m.fl. och dels Kim G Ottossons yrkande om avslag. När han ställer de två yrkandena mot varandra finner han att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag. Han förklarar därtill att han går med på Lars Hillerströms begäran om protokollsanteckning.

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreteräres sign	Utdragsbestyrkande
JS	dea	B		Jan-Lennart Wormbs



Protokollsanteckning

Lars Hillerström (mp) anser att detaljplanen kan antas men med en protokollsanteckning att fasaden mot Stora torget inte får förses med nya entréer och skyltplatser på fasaden.

Jäv

Lars Persson (fp) anmäler jäv.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2006-06-02, § 137
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2006-05-22
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2006-05-24, § 164
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2006-05-18
- Detaljplan för Stadshuset 1, Antagande

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



2006-05-22

699 1(1)

SUNDSVALLS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN	
2006 -06- 01	
Dnr 20/06	Dpl 214

Kommunfullmäktige

Detaljplan för Stadshuset 1, Stora torget

Kommunstyrelsekontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen under förutsättning av att stadsbyggnadsnämnden godkänner planen.

Ärendets tidigare handläggning

Som framgår av stadsbyggnadskontorets skrivelse har planen upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5:21 och beräknas godkännas av stadsbyggnadsnämnden den 24 maj. Exploateringsavtal skall inte upprättas. Planens syfte är att möjliggöra handel i Stadshusets bottenvåning. Stadshuset utgör byggnadsminne sedan 1975 och detta kommer att säkerställas genom denna plan.

Kommunstyrelsekontorets överväganden

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta detaljplanen under förutsättning av att stadsbyggnadsnämnden godkänner planen.

Peter Gavelin
Kommundirektör

Helén Lundahl
Bitr utv.chef



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.

GRÄNSER

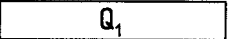
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Torg
---	------

Kvartersmark

	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden; handel får bedrivas endast i bottenvåningen, dock ej storskalig livsmedelsförsäljning. Spegelsalen tillsammans med nödvändiga biutrymmen, vestibuler, trappa, toaletter mm skall vara tillgängliga för samlingslokal/konsertsal.
---	---

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
f ₁	Fönster får ej igensättas

Värdefulla byggnader och områden

Stadshuset är byggnadsminne. Tillstånd om förändringar som berör byggnadsminnet söks hos länsstyrelsen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a ₁	Vid olika typer av åtgärder på byggnaden skall antikvarisk expertis tillfrågas
a ₂	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer

Uteservering	Illustrationstext
--------------	-------------------

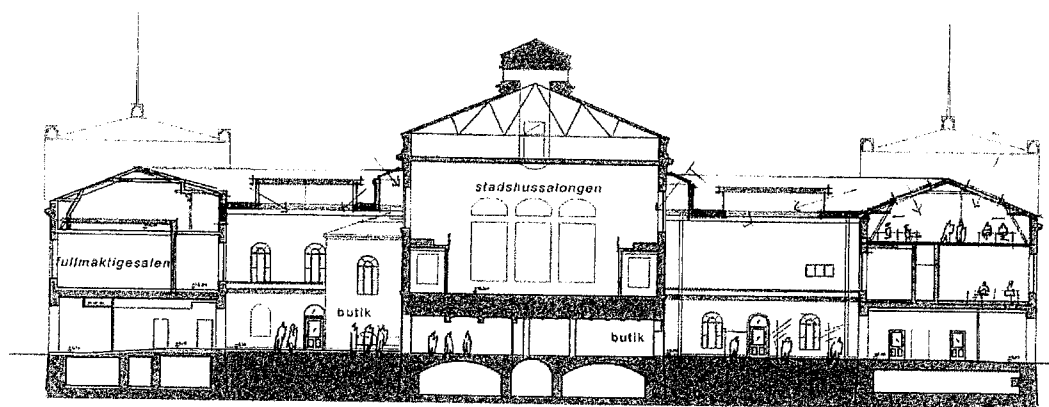
Ändring av detaljplan för
Stadshuset 1
Stenstaden, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra handel i Stadshusets bottenvåning. Stadshuset utgör byggnadsminne sedan 1975 och detta kommer att säkerställas genom denna plan.



SEKTION

HISTORIK

Byggnadsminne

Stadshuset är ett byggnadsminne (BM 1975-06-26). I samband med byggnadsminnesförklaringen meddelade riksantikvarien följande tre skyddsföreskrifter:

1. "Byggnaden må ej utan riksantikvariens samtycke rivas eller till sitt yttre ombyggas eller på annat sätt förändras.

2. Vestibulen i bottenvåningen, trapphuset samt de rum i våningen en trappa upp, som på den till dessa föreskrifter hörande planen markerats med kryss i rött (i planillustrationen skrafferat med diagonalstreck) må ej utan riksantikvariens samtycke ombyggas eller bli föremål för sådana förändringar som medför ingrepp i ursprunglig fast inredning och utsmyckningar.
3. Byggnaden skall ägnas för dess framtida bestånd erforderligt underhåll”.

Numera är länsstyrelsen tillsynsmyndighet vid ändringar i byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Stadshuset ligger i hjärtat av Sundsvalls stenstad, vilken för övrigt är en av landets bäst bevarade stadsmiljöer från det sena 1800-talet. Stenstaden är ett riksintresseområde med ett stort antal byggnadsminnen, hela 27 stycken.

Den första stadshusbygganden uppfördes i mitten av 1860-talet (klart 1868) efter ritningar av arkitekten Birger Oppman. Det var en hotell- och rådhusbyggnad i två plan samt en så kallad attikavåning i flyglar och i mittenparti. Mittpartiet kröntes av en liten skärmvägg som innehöll en urtavla. Över alltihop reste sig dessutom ett klocktorn som gav huset en traditionell rådhuskaraktär. Oppmans byggnad låg helt i linje med tidens institutionsideal, italiensk nyrenässans.

Efter den stora stadsbranden 1888 återuppfördes byggnaden 1889-91 på basen av den gamla grunden och resterna av yttermurarna. Ritningarna utformades av den norske arkitekten Andreas Bugge. Som helhet behöll byggnaden sin ursprungliga karaktär. Den starka horisontella betoningen, bottenvåningens rusticering och de rundbågiga fönstren. Bugge förenklade dock huset något och tog bort en hel del av den rika putsdekoren som funnits. Man kan därför med fog säga att stadshuset har två fasadarkitekter; Birger Oppman som ritade den ursprungliga byggnaden och Andreas Bugge.

Den yttre utformningen fick nästan en funktionalistisk karaktär, medan interiören fick en mer storslagen utformning med betoning på festligheter och konst. När det gällde inredningen sparades det inte på pengar. Inredningen återspeglade Sundsvalls kraftiga expansion och finansiella styrka, med en stilfull blandning av nationalromantik och renässans. I takt med utbyggnaden av stadens förvaltningar, till följd av ökningen av den regionala självbestämmanderätten, fick dessa större och mer funktionellt anpassade lokaler. Det blev även större lokaler för matsalar och festliga sammankomster.

Under 1900-talet har stadshuset byggts om och reparerats flera gånger. Sundsvalls kommun har satsat miljoner på att vårda den vackra byggnaden.

När Sundsvall firade 300-års jubileum, 1921, fräschades trapphushallen och stadshussalongen upp. Festvåningen byggdes om 1927. Fasaden på byggnaden färgades om 1963.

Stadshuset förklarades som byggnadsminne 1975 och 1977 hade all kommunal verksamhet flyttat över till det nya kommunhuset på Norrmalm.

Under början av 1990-talet restaurerades byggnaden och det märks inte minst i stadshussalongen som har återfått sin forna glans. Den nya stadshusrestaurangen med kök har även byggts om liksom huvudentrén som försetts med intilliggande hiss.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget mitt i centrala Sundsvall, vid Stora torget. Planområdets markareal är ca 0,25 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs för närvarande av Sundsvalls kommun genom fastighetskontoret. Fastighetsnämnden har föreslagit kommunfullmäktige att sälja fastigheten till ett utvecklingsbolag samt förordat att majoriteten av aktierna i detta bolag skall säljas till fastighetsbolaget Norrporten.

Allmänhetens del av fastigheten

Kommunen ska hyra tillbaka restaurangen och konferensutrymmena -i stort sett hela våning 1 trappa upp. Motivet är att kommunen ska trygga sundsvallsbornas användning av huset.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I *Översiktsplan för Sundsvalls kommun 2005*, antagen i december 2005, ligger fastigheten inom riksintressen för kulturmiljövård (8a Stenstaden).

Av Sundsvalls tätorts nio olika stadsbyggnadskaraktärer tillhör fastigheten *Stenstaden (tät kvartersstad)*.

Under riktlinjer för markanvändning ligger fastigheten under Centrum – Blandad centrumverksamhet - handel, kontor, kultur, bostäder mm.

Program

Under våren och sommaren 2005 har samråd skett kring häftet "Idéer för utveckling av Sundsvalls Torg" framställt av Norrporten (daterat 2005-01-17). Materialet har i praktiken fungerat som ett program.

Stadshuset är en av tre "pusselbitar" i häftet, de övriga är Hirschska huset (kvarteret Nyttan) samt "Torghuset". Materialet redovisar idéskisser samt ett enkelt koncept /ledord över hur man ser på Stadshusets funktion i framtiden. Förslaget innebär bland annat att fyra nya entréer med markerade skyltlägen på fasaden mot torget ska tas upp. Förutom befintlig restaurang och bank föreslås hela bottenvåningen göras om till en butiksgalleria.

Materialet har annonserats ut för allmänheten i dagstidningarna *Dagbladet* och *Sundsvalls tidning* samt på reklampelare i stan och vid bussar med mera. Dessutom har materialet funnits tillgängligt på Norrportens hemsida. Materialet har även delats ut vid olika informationstillfällen till exempel till personer inom näringsliv och handel, alla Rotaryclubbar, alla politiska partier och ett tjugotal kommunala tjänstemän. Man beräknar att uppåt 500 människor tagit del av materialet på detta sätt.

Till Norrportens hemsida har ett sjuttiotal skriftliga synpunkter kommit in. De flesta synpunkterna, 46 stycken, är positiva, 6 stycken är negativa och 16 stycken är neutrala.

Bland de positiva åsikterna nämndes bland annat; man är positiv till att Stadshuset fylls med liv; gärna små caféer, levande musik, turistbyrå, konstgallerier och övrig kulturell verksamhet i gatuplan. Man är även positiv till att torget blir levande. Man önskar butiker som är smakfulla, med inriktning mot design och som passar in. "Bibehåll husets kulturvärde i kombination med smakfull kommersialism".

Av de negativa rösterna angavs följande; låt stadshuset vara som det är, inga butiker, värna om kulturarvet. Man är emot ingrepp på fasaden, till exempel ingrepp med nya entréer.

Bland de neutrala synpunkter framkom följande; många vill att man begränsar verksamheten i plan 1 tr till konsert och konferensverksamhet. Man vill få dit allmänheten, en mötesplats för såväl "vanliga" sundsvallsbor som för övrig kulturell verksamhet. Man ser hellre kulturell verksamhet i stadshuset än kommersiell. Man ser också att ingrepp i huset sker med varlig hand, man får inte förstöra fasaden. Man är positiv så länge man inte förstör eller gör ingrepp på husets fasad.

Detaljplaner och förordnanden

Byggnaden ingår i stadsplan S 196 fastställd 1961-07-26, och betecknas med A – område som endast får användas för allmänt ändamål. En smal remsa, där bland annat Stadshusverandan ligger, som byggdes till år 1996 i söder, är betecknat med ett H – handelsändamål.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Planförslaget innebär inte någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden gav 2005-04-06 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva ändring av gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar av byggnadens grundläggning och undergrund utfördes av Herolfs Ingenjörbyrå 1974 och 1976. Grundundersökningarna resulterade i att en grundförstärkning av byggnaden rekommenderades.

Enligt bygglov 1978-11-27 har en grundförstärkning av byggnaden utförts.

För sådana förändringar i byggnaden som kräver bygglov/byggnämnan och där förändringar i byggnadens stomme och grundkonstruktion görs skall en geoteknisk undersökning utföras för att säkerställa att stabiliteten i byggnaden upprätthålls.

Nuvarande användning

Stadshuset inrymmer idag i entréplan bland annat restaurang med uteservering, kontors- och banklokaler. Våning 1 trappa upp inrymmer festlokaler, bland annat den praktfulla stadshussalongen, rum för konferenser och uppträdande till exempel konserter med Kammarorkestern. Våning 2 trappor upp innehåller vind samt utrymmen som tidigare använts som lägenheter, 4 stycken i vardera hörn av huset. Idag står dessa utrymmen tomma.

Föreslagen användning

Idéskissen innebär att fyra nya entréer med markerade skyltlägen på fasaden mot torget tas upp samt två skyltpyloner placeras på ömse sida om huvudentrén. Förutom befintlig restaurang och bank föreslås hela bottenvåningen utgöras av en butiksgalleria.

Sökande har även önskemål om att bygga över de två gårdarna i huset.

Sökande har för avsikter att låta våning 1 trappa upp vara som den är idag. Många av rummen hyrs för närvarande ut till konferenser och fester med mera. Flera av

lokalerna på detta plan omfattas av byggnadsminnesförklaringen, vilket innebär att stor hänsyn till huset måste tas på grund av de skyddsföreskrifter som gäller. Stadshusets vån 1 trappa kommer även i framtiden vara tillgänglig för allmänheten genom kommunens hyresavtal med Norrporten.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven ska beaktas med hänsyn till gällande bygglagstiftning.

Skyddsrum

Fastigheten ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbeked enligt Plan- och bygglagen behöver ej göras.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten omgärdas av Kyrkogatan, Torggatan, Centralgatan och Rådhusgatan.

Parkering

Exploatören skall ansvara för parkeringsbehovet enligt de krav som PBL ställer med beaktande av kommunens parkeringspolicy.

Livsmedelsförsäljning bedöms ej vara lämplig med hänsyn till begränsade parkeringsmöjligheter i närheten.

Varumottagning

Varuhantering och mottagning till befintlig restaurang sker från Centralgatan. I övrigt får varumottagningen huvudsakligen ske via de vanliga kundentréerna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar har kapacitet för en ökning på ca 50 %.

El

Sundsvall Energi, som är eldistributör, meddelar att det för närvarande bara finns en mycket liten möjlighet att utöka eluttagen i området runt Stora torget, Hirschska huset, Hedern och Hedbergska Parken. För att Sundsvall Energi

2005-12-15
Ändrad 2006-02-15
Reviderad 2006-04-20

05/168 7

därutöver ska kunna erbjuda ett ökat eluttag i området måste det för Sundsvall Energis del, i kommande planering skapas möjligt utrymme för detta.

Den befintliga kabelkapaciteten för teleledningar bedöms vara tillräcklig.

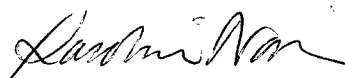
Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar



Karolina Norlin

Ändring av detaljplan för
Stadshuset 1
Stenstaden, Sundsvall

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 2006.
Byggstart planeras tidigast tredje kvartalet 2006.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Avsikten är att ett utvecklingsbolag ska bildas mellan Sundsvalls kommun och fastighetsaktiebolaget Norrporten. Bolaget får huvudmannaskapet för fastigheten och är ansvarig för åtgärder på fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering utökas Stadshuset 1 med ett mindre område av Stenstaden 1:1, glasverandan vid Rådhusgatan.

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Fastighetsreglering, tidersättning ca 15.000:-

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmäteriförrättning.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar