



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Tf bitr länsarkitekt
A Bength

3 Kopia

S 1356

BESLUT

1 (3)

1980-10-29

11.032-2479-80

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Kommunkansliet
851 85 SUNDSVALL

-10 -31

1057/78

Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Asken m fl, Södermalm,
Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har översänt ett förslag till
ändring av stadsplan för kv Asken m fl, Södermalm.

Kommunfullmäktige antog förslaget 1980-06-23.

Förslaget består av karta och bestämmelser. Dessa har upprättats av
planchef Kjell Hansson och planarkitekt Boel Ahlgren 1979-10-16,
ändrat 1980-04-14. En beskrivning medföljer förslaget.

Under utställningstiden inkom anmärkningsskrivelser från Gunhild
och Brage Forslund, Almen 3, Lennart och Britt-Marie Andersson,
Almen 4, Magnus Adlercreutz och Barbro Björk, Almen 6, Kjell Larsson,
Almen 9, Ulla och Bengt Andersson, Almen 10, bostadsrättsföreningen
Nybe genom Ake Lilja, Almen 11, Karl och Astrid Lundström, Apeln 12,
I Akerbergs dödsbo genom V Akerberg, Apeln 4, Sigurd Lindmark, Asken
15, Lars och Elin Dahlqvist, Asken 17, Ake Olovsson, Linden 1, Maj
Olovsson, Linden 1, som bifogat en namnlista med drygt 600 namn-
underskrifter, Eskil Forsberg, Aspen 6, Uno Ekdal, Poppeln 5, Lars
Tungström, Linden 9, och bostadsrättsföreningen Grodan genom Anders
Sundström. De med namn angivna personerna och föreningarna har fått
tillfälle att yttra sig över vad planförfattarna skrivit om anmärk-
ningarna. Något svar har inte inkommit.

Planförslaget har ändrats efter utställningen med anledning av de
anmärkningar som gjorts. Berörda sakägare har underrättats om änd-
ringen. Skriftliga godkännanden har därefter inkommit från en del
av de sakägare som tidigare anmärkt på planförslaget. Skrivelser har
också inkommit från föreningen Höglunda Hem och Skola genom Hjalmar
Norgren och från Höglundaskolan genom Lennart Forsman. De sakägare
som anmärkt mot planförslaget och inte skriftligen godkänt förslaget
efter ändringen, har fått tillfälle att yttra sig över vad planför-
fattarna skrivit om anmärkningarna. Föreningen och skolan har också
fått denna möjlighet. Några svar har inte inkommit.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Planförslaget syftar till att bevara områdets kulturhistoriska och
miljömässiga värden. Utformningen av förslaget är i princip lämplig
med hänsyn till detta syfte. Av främst formella skäl bör dock vissa
av de föreslagna planbestämmelserna undantas från fastställelse.

2281-P80/10291

1980-10-29

11.082-2479-80

historiskt värdefull miljö. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och karaktär. Befintlig bebyggelse skall så långt är möjligt bevaras. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek och karaktäristiska detaljer."

Från fastställelsen undantas vidare i sin helhet 7 § 7 mom i förslaget till planbestämmelser.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

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

I handläggningen av detta ärende har deltagit tf länsarkitekt Lars Nilsson, beslutande, tf bitr länsarkitekt Anders Bength, föredragande, förste länsassessor Olle Fernström, byrådirektör Carl-Axel Andersson, bitr överlantmätare Hans-Yngve Eriksson, länsantikvarie Bengt Häger och tf länsläkare Alvar Ehinger.

Lars Nilsson

Anders Bength

Underrättelse till

Bostadsrättsföreningen Grodan, Castor, Fack, 851 01 Sundsvall
Gunhild och Brage Forslund, Branta vägen 17, 852 37 Sundsvall
Lennart och Britt-Marie Andersson, Nygatan 15, 852 35 Sundsvall
Åke Olofsson, Nygatan 7, 852 35 Sundsvall
./. Maj-Britt Olofsson m fl, Nygatan 7, 852 35 Sundsvall, bil namnlistor
Advokat K E Larsson, Cox 80, 851 02 Sundsvall
Föreningen Höglunda Hem och Skola, c/o Hjalmar Norgren,
Mogatan 27, 852 41 Sundsvall
Höglundaskolan, Vik studierektor L Forsman, Parkgatan 17,
852 38 Sundsvall

Kopia till

Statens planverk

Byggnadsnämnden

Planenheten

Lantmäterienheten

Länsantikvarien

Naturvårdsenheten

Länsläkarorganisationen

Fastighetsbildningsmyndigheten Yk 1

Hälsovårdsnämnden

Akten 2 ex

Bestyrkes

Bengt Häger

mz/

1980-10-29

11.082-2479-80

Bestämmelsernas 1 §, punkten b), föreslås få bl a följande lydelse: "Rivning och utbyte av befintlig byggnad får endast ske begränsat och undantagsvis efter särskild prövning av byggnadsnämnden i varje enskilt fall. Speciella skäl skall föreligga." Genom reglerna i 54 § 1 mom byggnadsstadgan angående byggnadslov och i 35 a § byggnadslagen angående rivningsförbud, har i lagstiftningen angetts en väg för att i vissa fall begränsa möjligheterna att riva byggnader. Med den föreslagna lydelsen innebär den aktuella bestämmelsen en generell begränsning av dessa möjligheter. Begränsningen går längre än vad som möjliggörs genom reglerna i byggnadslagstiftningen. De ovan citerade delarna av bestämmelsen bör därför inte fastställas.

Den föreslagna bestämmelsen i 7 § 7 mom har inte getts en sådan lydelse att det av den framgår tydligt vilka krav som ställs på byggnads utformning. Momentet bör därför inte fastställas. Syftet med den föreslagna bestämmelsen torde nås genom regleringen i planbestämmelsernas § 1.

I beskrivningen till planförslaget ges detaljerade riktlinjer för utformningen av byggnader m m inom planområdet. Bl a i samband med prövning av byggnadslov bör det beaktas att information ges om innehållet i beskrivningen.

Husens slutliga läge inom kv Asken bestäms senare vid byggnadslovsprövningen. Nu framförda önskemål bör då kunna beaktas.

Anmärkningen bör därför inte vara något hinder för planens fastställelse.

Anläggning av trottoarer eller liknande bestäms inte genom stadsplanens fastställelse.

Anmärkningen bör därför inte vara något hinder för planens fastställelse.

Genom ändringen ingår Nygatan inte längre i planområdet. Enligt planförfattarnas yttrande arbetar man med en trafiksaneringsplan för Södermalm. Denna plan kommer att föreläggas byggnadsnämnden och kommunstyrelsen under våren 1981 och samråd med de boende i området avses därefter ske.

De anmärkningar som berör Nygatan är därför inte något hinder för planens fastställelse.

Länsläkarorganisationen påpekar i sitt yttrande att vissa parkeringsplatser ligger nära husfasader. Vid planens genomförande bör särskilt beaktas att parkeringsplatserna anordnas så att olägenheter i bostadsbyggnaderna motverkas.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen. Från fastställelsen undantas 4:e och 5:e meningarna i 1 § punkten b) i förslaget till planbestämmelser. Den fastställda bestämmelsen får därmed följande lydelse: "Med q betecknat område utgör kultur-



Asken m fl
(del av Östra Stenhammaren)
Södermalm, Sundsvalls kommun
Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål, främst i flerbostadshus.
- b) Med q betecknat område utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och karaktär. Befintlig bebyggelse skall så långt är möjligt bevaras. ~~Rivning och utbyte av befintlig byggnad får endast ske begränsat och undantagsvis, efter särskild prövning av byggnadsnämnden i varje enskilt fall. Speciella skäl skall föreligga.~~ Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek och karaktäristiska detaljer.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Inom med Bq betecknat område skall uthus och andra gårdsbyggnader uppföras fristående från huvudbyggnad.

4 § BYGGNADS LÄGE

- 1 mom Inom med Bq betecknat område skall huvudbyggnad uppföras i tomtgräns mot gata.
- 2 mom Inom med Bq betecknat område skall uthus och andra gårdsbyggnader om möjligt uppföras i tomtgräns.

Undantag enligt länsstyrelsens beslut
1980-10-29.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i m² som siffran anger.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med Bq betecknat område får där annat ej anges huvudbyggnad ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 150 m², uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 80 m². Den totala byggnadsarean inom sådan tomt får dock ej uppgå till mer än en fjärdedel av tomtarean.

2 mom I gårdsbyggnad får bostad anordnas efter särskild prövning.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

2 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad uppföras till en höjd inom intervallet 5,5 m - 7,0 m. För tvåvåningsbyggnad med sluttningsvåning får huvudbyggnad dock uppföras till en högsta höjd av 9,0 m. Där så prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret får byggnad dessutom uppföras till lägre höjd än ovan sagts, dock lägst till 4,5 m.

3 mom Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 m.

4 mom Huvudbyggnads tak skall ges en lutning mot horisontalplanet av minst 27° och högst 32°. Då huvudbyggnad är belägen i tomtgräns mot gata skall byggnads- ochnockriktningen vara parallell med gatan.

5 mom Tillbyggnad av huvudbyggnad får ej ske mot gata.

6 mom Entré till huvudbyggnad får ej anordnas mot gata.

~~7 mom Inom med Bq betecknat område bör därutöver bebyggas i överensstämmelse med de särskilda riktlinjer för byggnadsutformning som finns angivna i stadsplanebeskrivningen.~~

Undantag enligt
länsstyrelsens
beslut 1980-10-29

8 § UTFARTSFÖRBUD

- 1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.
- 2 mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata. Staket skall utformas i trä till en höjd inom intervallet 1,0 - 1,2 m.

9 § OMBYGGNADSBESTÄMMELSER

Så länge någon byggnad kvarligger i strid mot stadsplanens bestämmelser får helt ny byggnad ej uppföras inom fastigheten. Till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad får dock vidtagas, såvida denna är i överensstämmelse med stadsplanens riktlinjer och om den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt nyttjande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, trafiksäkerhet, brand-säkerhet och trevnad.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson

Boel Ahlgren

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1980-06-23, nr 285, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1980-10-29
i ärende 11. 082-2479-80
Beslutet har vunnit laga kraft.

Dagitte Kinneg
2281-P 80/10291



Asken m fl
(del av Östra Stenhammaren)
Södermalm, Sundsvalls kommun
Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

Områdets läge och omfattning

Planområdet, som omfattar ca 6,0 ha, är beläget inom Östra Stenhammaren på Södermalm ca 1 km sydost om Sundsvalls centrum.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Regionplan

Regionplan som omfattar planområdet fastställdes av Kungl Maj:t 1973-08-10. Området är i regionplanen avsett för bostadsbebyggelse med tillhörande funktioner.

Kommunplanering

I kommunplaneringen har gjorts vissa antaganden om lägenhetsavgång och nybebyggelse inom befintliga tätorter i kommunen. Dessa är ej direkt hänförliga till det berörda området men planförslaget får anses följa kommunplaneringens intentioner.

Generalplan

Preliminärt förslag till generalplan lades fram 1968 men har ej varit föremål för antagande av kommunfullmäktige. Området har i detta förslag avsatts för övervägande bostadsändamål.

Dispositionsplan

Förslag till dispositionsplan för Östermalm har varit utställt under år 1975. Inkomna erinringar gällde framförallt den i planen föreslagna trafikföringen. Med anledning härav är förslag till trafiksaneringsplan för stadsdelen under utarbetande med målsättningen att taga större hänsyn till områdets nuvarande karaktär. Stadsplaneförslaget är utformat i överensstämmelse med denna målsättning och följer övriga intentioner i dispositionsplanen, vilka ej mött några erinringar under utställningen och remissbehandlingen.

Bevarandeutredning

Sedan fiskarskapets stadsdel Norrmalm har rivits finns i Sundsvall inga exempel på trästadsmiljöer i stadskärnan. Däremot finns

fortfarande exempel på relativt väl bevarad förstadsbebyggelse i trä, nämligen Östra Stenhammaren vari planområdet ingår. Området som begränsas av Nygatan, Parkgatan, Grängsgatan, Södra Allén och Branta Vägen byggdes upp i slutet av 1800-talet som en arbetar- och hantverkarförstad till den burgna stenstaden.

Med hänsyn till Östra Stenhammarens kulturhistoriska och miljömässiga värde genomfördes under åren 1976-77 dels en bostads-sociologisk undersökning dels en bevarandeutredning. I den senare ingick såväl kulturhistoriska som ekonomiska bedömningar av vilka byggnader som bör och kan bevaras!

Med ovannämnda utredningar som underlag beslöt kommunstyrelsens mark- och planutskott 1977-09-28 och kommunstyrelsens arbetsutskott 1977-10-18 att Östra Stenhammaren som Sundsvalls äldsta förstadsbebyggelse och ett viktigt historiskt komplement till stenstaden, i sina huvuddrag skall bevaras. Utskottet uttalade härvid att vid saneringen av området skall hänsyn tagas till såväl områdets fysiska som sociala miljö vad gäller gatunät, gatubelysning- och beläggning, skyltar, lägenhetsfördelning, hyresnivåer m m. I de fall en upprustning eller annan ändring av befintlig bebyggelse avses ske skall hänsyn tagas till totalupplevelsen av området med särskilt beaktande av upplevelsen av gaturummen, byggnadernas exteriör och färgsättning samt huvudformer på byggnadsvolym, fönster och takfall m m. För de områden där nybebyggelse kan ske skall denna anpassas till den befintliga miljön.

Översiktlig planutredning (se bilaga 1)

Byggnadsnämnden godkände 1979-07-05 en översiktlig planutredning av Östra Stenhammaren till grund för stadsplanearbetet inom området. Av utredningen framgår de byggnader inom området som kommunstyrelsen beslutat om skall bevaras liksom de tomter inom vilka nybyggnad föreslås. Vidare anges förslag till utbyggnad av gång- och cykelbanor, framtida tomtutfarter, vägkorsningar som föreslås byggas om etc.

Stadsplan

Följande stadsplaner gäller för eller gränsar mot planområdet:

Förslag till stadsplan för området mellan Sidsjöbäcken och Grevensbäcken, söder om Statens Järnvägar, fastställt av Kungl Maj:t 1930-03-14 (S 54).

Förslag till stadsplan för kv Smygen och Tvingen m fl, fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1963-09-07 (S 226).

Förslag till ändring av stadsplanen för kv Grodan och Päronet m fl, fastställt av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1965-12-20 (S 243).

Tomtindelning

För större delen av kv Eken gäller tomtindelning fastställd 1886-09-15. Fastigheten Eken nr 4 och 9 är av ålder bestående.

För kv Almen gäller tomtindelning fastställd 1906-12-17.

För de delar av kv Asken som avses för nybebyggelse, d v s fastigheterna Asken nr 10, 11, 12 och 13 gäller tomtindelning fastställd 1931-07-08. För övriga delar av kvarteret gäller tomtindelning fastställd 1952-05-08.

För kv Apelns östra del, fastigheterna Apeln nr 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11 och 12 gäller tomtindelning fastställd 1909-10-13. För övriga fastigheter gäller tomtindelning fastställd 1938-12-15, vilken endast delvis är genomförd.

Nybyggnadsförbud

Inom planområdet gäller ett av länsstyrelsen 1980-01-25 meddelat förbud mot nybyggnad intill dess kommunfullmäktige beslutat om ändring av stadsplanerna för området, dock längst till 1982-02-02.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng och vegetation

Området, som ligger i en brant norrsluttning, har en säregen karaktär med parallella långgator som korsas av tvärgator med hisnande perspektiv ner mot stadens centrum. De djupa tomterna med sina trädgårdsanläggningar är en viktig del i områdets uppbyggnad.

De aktuella byggnadsområdena i kv Eken, Asken och Apeln (Sundsvallsbyggens exploatering) utgörs av tomtmark och hagmark. Vegetationen består av klenare och grövre lövträd av olika slag samt tät lövbuskage. Markytan lutar från +65 vid Södra Allén/Grängsgatan ned till +47 i norr vid gränsen mot Eken 3 och 4.

Med hänsyn till områdets belägenhet i en brant sluttning är det mindre lämpligt som bostadsområde för svårt rörelsehandikappade personer.

Ägandeförhållanden

Kommunen äger all gatu- och parkmark inom området utom stg 692, som utgör del av Grängsgatan.

Flertalet bebyggda fastigheter inom planområdet ägs av enskilda. Fastigheten Almen 5 ägs av HSB, Almen 11 av bostadsrättsföreningen NYBE och Apeln 6 av SIAB.

Kommunen äger de bebyggda fastigheterna Eken 9, Almen 2 och 12 samt Apeln 1 och stg 705 i kv Apeln.

Av de obebyggda fastigheterna ägs Almen 8 och Apeln 11 av enskilda. Kommunen äger övriga obebyggda fastigheter.

Grundförhållanden

I samband med projekteringen av Sundsvallsbyggens exploatering har Herolfs Ingenjörbyrå genomfört en geoteknisk undersökning av berörda delar av Eken, Asken och Apeln, daterad 1979-08-27. Byggnadsområdena har även ytavvägts och träd mätts in.

Berg går i dagen, delvis täckt med ett tunt vegetationstäck, på flera ställen i kv Apeln och Asken. Marken består i övrigt av siltmorän av god stabilitet men mycket tjälfarlig. Den planerade bebyggelsen föreslås därför grundlagd på plattor.

Grundkarta

Grundkarta över området upprättades av stadsingenjörskontoret åren 1973-74.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelsens karaktär

Bebyggelsen består huvudsakligen av 1 1/2 - 2 1/2-vånings trähus belägna i gatuliv med uthus och andra komplementbyggnader inne på gården. Husens placering vid gatan, gårdsbebyggelsens omfattning, den rikliga vegetationen och vackra utsikten gör området vänligt och trivsamt.

Befintliga huvudbyggnader nyttjas främst som en- eller flerbostadshus. I vissa fall finns två bostadshus på samma fastighet. Längs Thulegatan finns vissa hantverkslokaler.

Inom planområdet finns idag ett 40-tal bostadsfastigheter. Av dessa är ett 30-tal bebodda. Under senare år har i samband med ägarbyten, upprustning eller rivning av befintlig bebyggelse antalet små lägenheter och lägenheter för uthyrning kraftigt minskat.

PLANFÖRSLAGET

Syfte

Planförslaget syftar till ett bevarande av områdets kulturhistoriska och miljömässigt värdefulla miljö. De väsentligaste principerna för bebyggelsens detaljutformning har därför preciserats i särskilda riktlinjer som ett förtydligande komplement till stadsplanekartan och stadsplanebestämmelserna.

Planförslaget syftar även till att behålla Östra Stenhammarens karaktär av flerbostadsområde med relativt stort inslag av smålägenheter. Sålunda möjliggör förslaget att det kommunala bostadsföretaget här uppför ett 50-tal lägenheter för uthyrning varav flertalet är 2 rum och kök eller mindre.

Bebyggelse, allmänt

Endast Almen 2, som ägs av kommunen, är bebyggd med huvudbyggnad av så dålig kvalitet att krav på ett bevarande inte kan ställas. Övriga huvudbyggnader inom planområdet skall bevaras (se illustrationsplan).

Nybebyggelse avses främst uppföras som flerbostadshus. Stadsplaneförslaget innebär ett möjligt tillskott av 50-60 bostadslägenheter, inom fastigheterna Eken nr 7 och 8, Almen 2, 6 och 8, Asken 10, 11, 12 och 13 samt Apeln 11, 12, 14 och del av stg 705 i kv Apeln.

Bebyggelsens detaljutformning

Vid upprustning eller ombyggnad av befintlig bebyggelse bör byggnadernas ursprungliga karaktär så långt möjligt bibehållas.

Takfallet får inte förändras.

Takbeklädnad bör vara rött tegel eller falsad plåt i svart, rött eller grönt. Trapetskorrugerad plåt eller annat avvikande takmaterial bör undvikas.

Fasadbeklädnad bör om möjligt bibehållas eller utbytas mot ny av samma typ. Om detta inte är möjligt bör eftersträvas en "lugn profil" (d v s spontpanel eller lockribbpanel bör väljas, lockpanel undvikas).

Fönster bör bibehållas eller utbytas mot liknande. Ett minimikrav är att nya fönster skall vara minst stående och tudelade.

Fönsteröppning mot gata för ej igensättas.

Färgsättning bör vara i följande nyanser: ljust gråvitt, ljust gråblått, ljust grönt, ljust gult eller ljust beige. Snickerier kring dörrar och fönster målas i samma färg som husväggen eller i ljust gråvitt. Fönster målas vita, brunröda eller gröna. Gårdshus, garage, grindar och staket bör målas i samma färg som huvudbyggnaden.

Vid nybyggnad skall områdets karaktär bibehållas.

Huvudbyggnad skall ha 2 - 2 1/2 våningar och vara minst 10 meter och högst 16 meter långa.

Takhöjd och takfall skall på ett harmoniskt sätt ansluta till befintlig bebyggelse på angränsande tomter.

Takbeklädnad bör vara rött tegel eller falsad plåt i svart, rött

eller grönt. Trapetskorrugerad plåt eller annat takmaterial bör undvikas.

Fasadbeklädnad skall vara av trä i "lugna profiler" (d v s spontpanel eller lockribbpanel bör väljas, lockpanel undvikas) eller någon slätare putstyp.

Fasadutformning bör varieras inom de gränser den gamla bebyggelsen ger.

Fönster skall vara stående och minst tvådelade.

Färgsättning av exteriörerna bör vara i följande nyanser: ljust gråvitt, ljust gråblått, ljust grönt, ljust gult eller ljust beige. Snickerier kring dörrar och fönster målas i samma färg som husväggen eller i ljust gråvitt. Fönster målas vita, brunröda eller gröna. Gårdshus, garage, grindar och staket bör målas i samma färg som huvudbyggnaden.

Vid tillbyggnad av huvudbyggnad gäller, utöver ovanstående i tillämpliga delar, att den endast får ske mot gårdssidan.

Vid nybyggnad av garage och andra gårdsbyggnader gäller, utöver ovanstående i tillämpliga delar, att dessa inte får uppföras framför boningshusets "inre" fasadlinje utan bör inrymmas i, anslutas till eller ersätta den äldre gårdsbebyggelsen inne på tomten. De ska om möjligt placeras i tomtgräns och ha pulpettak.

Frågan om rivning av äldre uthusbyggnader bör prövas av byggnadsnämnden i varje enskilt fall.

Staket mot gata skall ur stadsbildssynpunkt utformas i trä på ett för området traditionellt sätt och till en höjd inom intervallet 1,0 - 1,2 m.

Friytor och lekplatser

Utrymme för lek och rekreation finns inom tomtmark. Lekutrymmen och bollplan finns även på de angränsande Södermalms- och Höglundaskolornas skolgårdar samt i Södermalmsparken strax söder om planområdet. Avståndet till friområdena på Södra stadsberget är upp till 100 meter (se bilaga 2).

Befintligt och föreslaget parkområde längs Fredsgatan bör ställas i ordning för vila och rekreation.

Terräng och vegetation

På illustrationskartan har angetts de befintliga träd inom kv Eken, Asken och Apeln som i samband med Sundsvallsbyggens exploatering bör bevaras.

I samband med att en dubbelriktad gång- och cykelbana anläggs längs Södra Alléns södra sida föreslås att trädallén på denna sida kompletteras fram till Fredsgatans korsning. Vidare föreslås planteringar m m på befintligt parkområde i korsningen Fredsgatan/Södra Allén-Grängsgatan.

Service (se bilaga 2)

Närmaste livsmedelsaffär är belägen i kv Grodan upp till 500 meter norr om planområdet. Daghem och fritidshem finns dels i kv Duvan norr om Södermalmstorg och dels i kv Kronan väster om Fridhemsparken. Avståndet till dessa är drygt 1 km. Låg- och mellanstadieskola liksom högstadieskola finns inom 500 meters gångavstånd.

Någon risk för att befintlig skolkapacitet inte skall klara föreslagen nyproduktion av bostäder inom Östra Stenhammaren som helhet bedöms f n inte föreligga.

Eventuellt framtida behov av mark för allmänt ändamål inom Södermalm bör kunna tillgodoses utanför planområdet på den kommunägda obebyggda marken i kvarteret Bladet eller Stjärnan nordost om planområdet, och/eller genom förvärv av mark i kv Tvingen sydost om planområdet.

Biltrafik och parkering (se bilaga 3)

Målsättningen är att så långt möjligt begränsa fordonstrafiken på trafikfarliga avsnitt inom Östra Stenhammaren. I detta syfte föreslås avstängningar av vissa gator för obehörig trafik.

För att minska konflikterna längs huvudgångstråket i Fredsgatan och minska riskerna även för biltrafiken i den besvärliga fyrvägs-korsningen Fredsgatan/Södermalmsgatan föreslås Södermalmsgatan avstängd öster om Fredsgatan för obehörig trafik.

Av betydelse för bebyggelsen inom planområdet mot Södra Allén-Grängsgatan är om Östermovägen-Rebetskygatan-Grängsgatan-Södra Allén skall stängas av för genomgående biltrafik, vilket föreslås i det diskussionsunderlag till trafiksaneringsplan för Södermalm som upprättats av VBB och stadsbyggnadskontoret i oktober 1979 (se bilaga 3). Ca 1/3 av trafiken på Södra Allén-Grängsgatan är idag genomfartstrafik d v s har t ex start i Skönsmon och mål vid Södra Allén. Om möjligheter till denna genomfartstrafik upphör beräknas antalet fordon/dygn minska på Södra Allén från 3000 till 2000 och på Grängsgatan från 3000 till 1500, även med ett förväntat ökat bilinnehav.

De nordsydgående tvärgatorna har en trafiktekniskt låg standard med branta lutningar och dåliga siktförhållanden. Detta gäller särskilt Thulegatan mellan Nygatan och Södermalmsgatan, varför denna gatudel föreslås avstängd för obehörig trafik. Vid behov bör även genomfartstrafik på Pilgränd förbjudas.

Korsningen Södra Allén-Grängsgatan/Fredsgatan föreslås byggas om så att trafiken Södra Allén-Fredsgatan ges företräde och kurvan ovanför telefonkiosken rätas ut. Mindre justeringar föreslås av gällande gatuhöjder i nämnda korsning.

Utfartsförbud föreslås mot Södra Allén, delar av Fredsgatan och i de flesta vägkorsningar. Staketplikt föreslås längs Fredsgatan.

Parkering sker idag på tomtmark och planförslaget innebär ingen förändring i detta avseende. Med hänsyn till områdets centrala belägenhet föreslås en parkeringsnorm om 0,8 - 1,0 parkeringsplatser per lägenhet.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gångbanor är delvis i dåligt skick men avses rustas upp, breddas eller nyanläggas. Ny trottoar föreslås längs Nygatans södra sida mellan Thulegatan och Fredsgatan samt längs delar av Fredsgatan. Vidare föreslås upprustning av befintlig trottoar längs Södermalmsgatans norra sida.

I nyligen framlagt förslag till principuppbyggnad av det framtida gång-, cykel- och mopedvägsnätet inom Sundsvalls centralort föreslås Södra Allén/Grängsgatan resp Fredsgatan som huvudstråk för denna typ av trafik inom Södermalm. Sålunda föreslås att Grängsgatans södra liksom Fredsgatans östra trottoar breddas för att möjliggöra dubbelriktad gång- och cykeltrafik på dessa gator.

Gång- och cykeltrafiken föreslås i övrigt reglerad genom övergångsställen (se illustrationsplan).

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar idag och väntas framledes trafikera Södra Allén/Grängsgatan. Busshållplatser, som avses bibehållas, finns mellan Fredsgatan och Pilgränd.

Buller

Inom ramen för arbetet med trafiksaneringsplan för Södermalm har gjorts översiktliga bedömningar av kritiska bullernivåer vid uppskattade framtida trafikmängder. Bullerskyddsåtgärder (s k ljudrutor) torde enligt dessa bedömningar erfordras för illustrerade nybyggnader längs Fredsgatan och Södra Allén,

vilket bör beaktas i samband med byggnadslovsansökan. Vid eventuellt byte av fönster i befintliga byggnader mot Nygatans västra del bör även behovet av treglasfönster övervägas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i samtliga gator inom planområdet, varav en del är upp till 50-60 år gamla. Dagvattnet rinner idag till en del ut i spillvattennätet.

Förbättringar av det befintliga VA-nätet erfordras för att försörja den planerade nybebyggelsen. Dagvattenledningar behöver byggas för att avvattna trafikytor som nu belastar spillvattennätet. Ytavvattningar från befintlig och tillkommande bebyggelse förutsättes där så är möjligt lokalt omhändertagande.

Ny dagvatten-, spillvatten- och vattenledning erfordras längs Fredsgatan mellan Nygatan och Grängsgatan och längs Södermalmsgatan mellan Fredsgatan och Thulegatan. Vidare bör, enligt gatukontoret, dagvattenledning byggas längs Thulegatan mellan Södermalmsgatan och Nygatan.

Viss förstärkning erfordras även av elnätet. Ett nytt kabelstråk planeras i Fredsgatan liksom delvis ny gatubelysning inom området. Transformatorstationer finns idag på Södermalmsskolans tomt och öster om planområdet i kv Ässjan. Den förra skall ersättas med en ny i närheten av befintlig.

Uppvärmning sker idag med el eller separata värmekällor. Det kommunala fjärrvärmenätet avses på sikt byggas ut till området med början 1980 av en ledning i Fredsgatan för att försörja den av Sundsvallsbyggen planerade nybebyggelsen.

Skyddsrum

Byggnadsnämnden beslöt 1979-09-13 att skyddsrum ej behöver inplaneras i kommande nybebyggelse inom planområdet då erforderliga skyddsrumspplatser kan hänvisas till närbelägna kvarter med överskott på platser.

PLANGENOMFÖRANDE

Allmänt (se bilaga 4)

Föreliggande förslag till stadsplaneändring för kvarteren Eken, Asken, Almen och Apeln utgör ca en tredjedel av Östra Stenhammaren.

Stadsplanearbete pågår för kvarteren Poppel, Linden och Ässjan omedelbart öster om planområdet. Förslag till stadsplaneändring för dessa kvarter har varit utställt och skall inom kort föreläggas kommunfullmäktige för antagande för att säkerställa bevarandet och möjliggöra nybebyggelse även inom dessa kvarter. Enligt

kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1980-84 avser HSB att år 1980 uppföra ett tjugotal lägenheter i flerbostadshus i kvarteret Poppeln. Nya bostadshus föreslås även inom de två obebyggda fastigheterna inom området.

Stadsplanearbete för kvarteren väster om det nu aktuella planområdet beräknas påbörjas 1981, efter att en utvärdering skett av resultatet av nybyggnationen inom Östra Stenhammaren öster om Thulegatan. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram skall här år 1983 uppföras ca 50 lägenheter i flerbostadshus.

Tomtindelning

Gränserna för de bebyggda fastigheterna bör bibehållas för att förhindra en ur miljösynpunkt olämplig uppdelning av kvarteren. Undantaget är fastigheten Eken 1, som föreslås utökad med anledning av ändrade utfartsförhållanden. Vidare avses Eken 9, av nedan angivna skäl, läggas samman med Eken 7 och 8.

Ändrad tomtindelning föreslås av förvaltningstekniska skäl endast för de obebyggda fastigheterna inom kv Eken, Asken och Apeln som berörs av Sundsvallsbyggens exploatering.

Befintlig bebyggelse

Fastigheter bebyggda med bostadshus som skall bevaras, ägs huvudsakligen av enskilda. Det ankommer på fastighetsägarna själva att, inom de ramar planförslaget anger, ta initiativ till sådana åtgärder som erfordras för att befintlig bebyggelse ska bevaras.

För att underlätta för den som skall rusta upp sitt hus, vill bygga nytt garage etc inom Östra Stenhammaren som helhet, avser Sundsvalls museum och stadsbyggnadskontoret att utarbeta en särskild informationsskrift som illustrerar stadsplanens bestämmelser och riktlinjer. I denna skall bl a anges vad som är karaktäristiskt för området och ges exempel på utformningen av tak, fönster, fasader, staket, uthus m m vid upprustning resp nybyggnad.

Nybebyggelse

Kommunen äger flertalet av de fastigheter inom vilka planförslaget möjliggör uppförande av nya bostadshus. Undantaget är Almen 6 och 8 samt Apeln 11 och 12, som ägs av enskilda. Vidare ämnar kommunen sälja Almen 2 efter att stadsplaneförslaget fastställts.

På de kommunägda obebyggda fastigheterna Eken 7 och 8, Asken 10, 11, 12 och 13 samt Apeln 14 och del av stg 705 i kv Apeln, planerar Sundsvallsbyggen att år 1980 uppföra 10 flerbostadshus, inrymmande ett 50-tal lägenheter. Dessa fördelar sig preliminärt på 16 st 1 rum och kokvrå med sovalkov, 14 st 2 rum och kök, 20 st 2 1/2 rum och kök och 4 st 4 rum och kök.

Bebyggelsens omfattning, utformning och innehåll har styrts av önskemålet att inom Östra Stenhammaren kunna erbjuda små lägenheter till en rimlig hyra. På de stora nivåskillnaderna inom resp bebyggelseområde illustreras gångförbindelser mellan vissa hus och mellan angöring och entré till ett fåtal lägenheter med en maximal lutning brantare än 1:12.

Fyra varianter av samma hustyp föreslås, samtliga 2-våningsbyggnader med sluttningsvåning, vilka rymmer 4 resp 6 lägenheter. Exempel på fasader och lägenheter framgår av bilaga 5. Fasaderna avses variera vad gäller typ av panel och färg.

Byggnadsnämnden beslöt 1979-09-24 att uttala att nämnden med hänsyn till Stenhammarens topografi och önskemålet att erhålla en god anpassning till befintlig bebyggelse och att övervägande del av lägenheterna blir handikappanpassade är beredd meddela dispens från hisskrav enligt Svensk Byggnorm.

Byggstart planeras till hösten 1980.

Trafiksaneringsåtgärder

Föreslagna gatuavstängningar inom planområdet, justeringar av Fredsgatan etc bör enligt gatukontoret komma till utförande successivt under åren 1980-82.

Parkområden

I samband med ombyggnaden av Fredsgatans korsning med Södra Allén/Grängsgatan bör befintligt parkområde iordningsställas av gatukontorets parkavdelning. Området är tänkt att fungera som vilo- och mötesplats längs huvudgångstråket med skydd av tillkommande vegetation mot gatan.

Teknisk försörjning

En samordning förutsätts av byggnationen av nya huvudledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och telefon.

Exploateringskalkyl

Arbete pågår inom fastighetskontoret med upprättande av exploateringskalkyl för den av Sundsvallsbyggen planerade nybebyggelsen. Kalkylen kommer att föreligga senast inför fullmäktiges antagande av förslaget till stadsplaneändring.

Samråd

Ett av stadsbyggnadskontoret 1979-07-09 upprättat förslag till stadsplaneändring för kv Asken m fl har förhandsremitterats under sommaren 1979 till byggnadslovsavdelningen, energiverket, fastighetskontoret, fritidskontoret, gatukontoret, handikapprådet, hälsovårdskontoret, skolkontoret, socialkontoret, stadsingenjörskontoret, Sundsvalls brandförsvär, Sundsvalls museum, Sundsvalls Trafik AB, televerket, trafiksäkerhetskommittén, hyresgästföreningen, Sundsvallsbyggen och länsstyrelsen.

Synpunkter har inkommit från samtliga remissinstanser. Fritidskontoret, brandförsvaret och televerket har ingen erinran. Inkomna synpunkter från övriga remissinstanser har tillgodosetts i största möjliga utsträckning.

Samråd har även ägt rum med flertalet fastighetsägare inom planområdet med utgångspunkt från det förhandsremitterade planförslaget. Dessa har ställt sig positiva till ett bevarande av den befintliga bebyggelsen inom området och till att bostadshus uppföres på de idag avrivna eller obebyggda tomterna.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson

Boel Ahlgren

Tillägg

Under utställningstiden framkom synpunkter som föranlett följande ändringar av planförslaget:

- 1) Utfarten från kv Asken strax öster om korsningen Fredsgatan/Södra Allén-Grängsgatan flyttas väster om korsningen mot Södra Allén. Illustrerat hus och parkeringsområde i kv Asken mot Södra Allén byter plats.
- 2) Avskärningar av tomthörn mot Nygatan/Pilgränd och Grängsgatan/Pilgränd utgår.
- 3) Vändplanen på Södermalmsgatan öster om Fredsgatan utgår.
- 4) Planområdet begränsas så att Nygatan och delen Fredsgatan norr om Nygatan utgår.

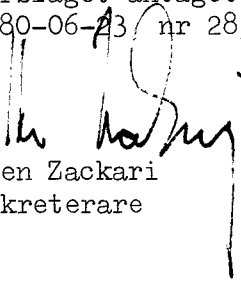
Vidare har det utställda planförslaget kompletterats med en bestämmelse och riktlinje angående utformningen av staket mot gata.

STADSBYGGNADSKONTORET

1980-04-14

Boel Ahlgren

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1980-06-13 nr 285, betygar i tjänsten;


Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län

beslut 1980-10-29

i ärendet 11. 082-2479-85

Beslutet har vunnit laga kraft.

Ringsjö, Kårlund
2281- P80/10291