

Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bass G Ahman

BESLUT

1987-02-24

11.082-2403-86

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALL

1987 -02- 25

DNR 1750/83

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kv
BORGAREN, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden har översänt ett förslag till ändring av stadsplanen för kv Borgaren i Sundsvalls kommun.

Förslaget består av karta och bestämmelser upprättade av stadsbyggnadschef Lars Rimfors 1985-04-01. En beskrivning medföljer förslaget.

Kommunfullmäktige antog förslaget 1986-09-15.

Vid fastställelseprövningen har konstaterats att bestämmelser saknas för det område inom tomten nr 6 som på plankartan betecknats BH. Det berörda området måste därför undantas från fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Från fastställelse undantas det område som på kartan markerats med blå heldragen linje.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, genom skrivelse som skall sändas till länsstyrelsen, Box 1000, 871 01 HÄRNÖSAND. Skrivelsen skall ha kommit in inom tre veckor från den dag då länsstyrelsens beslut fattades alltså senast den 17 mars 1987. I skrivelsen skall anges vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som begärs.

Beslut i detta ärende har fattats av bitr länsarkitekt K Ivan Marklund med byråassistent Gerd Ahman som föredragande. I den slutliga handläggningen har också deltagit representanter för juridiska enheten, lantmäterienheten och naturvårdsenheten samt länsantikvarien.

K Ivan Marklund

Gerd Ahman

2281 P 87/0224-1



Kv BORGAREN
Sundsvalls kommun
Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § BYGGNADSKVARTERS ANVÄNDNING

1 mom Mark som får bebyggas

a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) Med H betecknat område får användas endast för handels- och kontorsändamål.

2 mom Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas

a) Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

b) Med pl och punktprickning betecknad del av kvartersmark skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke användas för parkering eller upplag.

c) Med kors betecknat område får användas endast till garage och uthusändamål.

d) Med kors och punkter betecknad mark får bebyggas med uthus i den omfattning byggnadsnämnden kan finna vara lämplig med hänsyn tagen till allmän sundhet och trevnad.

e) Med ringar och punkter betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje enskilt fall provas lämpligt.

2 § VÅNINGSANTAL

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

3 § BYGGNADS HÖJD, TAKVINKEL, TAKUPPBYGGNADER

1 mom På med plustecken och siffra inom romb med enkel kontur betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.



- 2 mom På med plustecken och siffra inom romb med dubbel kontur betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över mark inom den tomt byggnaden uppförs, som siffran anger.
- 3 mom På med siffra inom triangel betecknat område skall byggnads takvinkel ej understiga den lägre siffran, ej heller överstiga den högre siffran.
Tak skall ha lutning mot gata.
- 4 mom Anordningar för hissmaskinrum och andra därmed jämförliga anordningar, vilkas höjd över skjuter den i 1 mom angivna största takvinkeln skall anses vara hänförliga till sådana anordningar som avses i 40 § byggnadsstadgan och skall därför icke anses strida mot stadsplanen.
- 5 mom Begränsad fasaddetalj som bedöms vara av värde för byggnads arkitektoniska utformning och som överskjuter största tillåtna byggnadshöjd skall ej anses strida mot bestämmelserna i 1 mom.
- 4 § KÄLLARE
- 1 mom Byggnad får ej anordnas med fler än en (1) källarvåning.
- 2 mom Byggnadsnämnden äger rätten medge undantag från bestämmelsen i 1 mom i den mån det bedömes att ytterligare en källarvåning behövs för att erforderlig fordonsparkering skall kunna inrymmas inom berörd fastighet, och att det bedöms att omgivande byggnader ej kunna ta skada därav.
- 5 § UTFART, STÄNGSEL
- 1 mom Utfart får ej anordnas över kvartersgräns som betecknats med ofyllda cirklar.
- 2 mom Stängsel eller mur skall anordnas i kvartersgräns som betecknats med fyllda cirklar.



6 § SKYLtar, REKLAMANORDNINGAR

Skyltar och reklamanordningar får ej anbringas ovan taklist.

7 § UTRYMME FÖR FORDONSINFART TILL FASTIGHET

På med g betecknad del av tomt får icke vidtas anordning som hindrar in- och utfart till angränsande fastighet.

8 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gata och till en fri höjd av minst 3,0 meter används för allmän gångtrafik (bussficka).

9 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Befintliga byggnader på tomterna 3, 4, 8, 9 och 10 som ej överensstämmer med stadsplanen skall ej anses strida mot planen så länge byggnaderna består.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
Lars Rimfors

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1986-09-15, nr 381, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1987-02-24
i ärende 11. 082-2403-86
beslutet har vunnit laga kraft.

M. B. Olsson
2281-P87/0224-1



Kv BORGAREN, Sundsvalls kommun
Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

Befintliga förhållanden

Kvarteret är beläget mellan Skolhusallén-S:a Järnvägsgatan, Thulegatan och Ö:a Långgatan. Tomterna 1+2 och 6 är avrivna. Tomterna 3, 8, 9 och 10 innehåller äldre fristående en- och flerbostadshus i gott skick, uppförda i 1 1/2-2 1/2 våningar. Tomten 5 innehåller en kontorsbyggnad från 1960-talet uppförd i fyra våningar. Tomten 7 innehåller ett flerbostadshus från 1960-talet i tre våningar. På tomterna 3, 4, 9 och 10 förekommer uthusbyggnader uppförda i tomtgräns.

Gällande stadsplan

Gällande stadsplan för kv Borgaren med flera fastställdes 1963-01-23 och följer den tidens tankegångar om storsanering och förnyelse av centrala kvarter med äldre byggnadsbestånd. Den numera vedertagna synen på kulturvärdet hos detta byggnadsbestånd hade då ännu ej börjat göra sig gällande. Sålunda gavs stadsplanen en utformning som möjliggjorde en mer storskalig och tyngre bebyggelse.

Stadsplanen förutskickade att kvarteret skulle komma att bebyggas med tre- och fyra våningshus för bostäder och handel. Ett samlat grepp för kvarterets behov av bilparkering gjordes genom att i stadsplanen utlägga tomterna 1+2 för parkeringsändamål. Man förutsatte troligen att, som det var vanligt under 1950- och 60-talen, någon enskild byggherre skulle komma att förvärva hela kvarteret och genomföra nydaningen. Så blev emellertid ej fallet, utan kom nybebyggelse till stånd endast på tomterna 5 och 7, den övriga kvarstående bebyggelsen strider sålunda mot den gällande planen. Planen förutsätter också en breddning av Ö:a Långgatan från 18 till 20 meter, vilket ej heller genomförts. Behovet därav torde ej föreligga.

Syftet med nu föreslagen planändring

Planändringen syftar dels till att möjliggöra en ny bebyggelse på tomterna 1+2 och 6, sedan ägarna av dessa fastigheter till byggnadsnämnden anmält sina önskemål om att få bebygga dem, dels synes det vara lämpligt med hänsyn tagen till gatumiljön kring Ö:a Långgatan att den äldre bebyggelsen å tomterna 8, 9 och 10 kan bevaras. Det torde också vara rimligt att, för att med tiden

Postadress	Besöksadress	Telefon	Bankgiro	Postgiro
851 85 SUNDSVALL	Normalmegatan 4	080/19 10 00 växlar	991 - 1884	12 58 80 - 5



få en komplettering av den tyngre befintliga bebyggelsen mot S:a Järnvägs-gatan, behålla den i gällande stadsplan givna byggnadsrätten för ett fyravåningshus å tomterna 3 och 4.

Planförslagets innehåll och inverkan avseende i gällande plan givna byggnadsrätter

Bebyggelse

Tomten nr 1+2 skall enligt gällande plan utgöra enskild fastighet avsedd för bilparkering.

Förslaget innebär att en fyravåningsbyggnad för handelsändamål får uppföras utmed S Järnvägs-gatan och Skolhusallén. I hörnet av dessa gator får byggnaden utföras som ett "torn" i fem våningar jämte en sjätte indragen takvåning.

Tomten 6 skall tillförsäkras fordonstillfart över tomten 1+2 å med g betecknat område.

Tomterna 3 och 4 har föreslagits rätt att öka husdjupet från gällande 14 m till 18 m av byggnadsorganisatoriska skäl.

Inom tomterna 1+2, 3 och 4 har föreslagits rätt till gårdsunderbyggnad för åstadkommande av erforderlig parkering. Dessutom har föreslagits rätt att uppföra garagebyggnad i en våning mot tomterna 6 t o m 9.

På tomten 5 upptages bebyggelsen sådan den är.

Byggnaden på tomten 6 får en inskränkning i sin byggnadsrätt ovan mark i förhållande till gällande plan, då mot Skolhusallén föreslås (enligt krav från gatukontoret) utförande av en arkad för möjliggörande av en ficka i den nuvarande trottoaren för busshållplats. Denna bussficka motiveras av att tre tätortslinjer trafikerar Skolhusallén i detta avsnitt.

För att åstadkomma tillräcklig bilparkering inom fastigheten har givits rätt till gårdsunderbyggnad (utvidgad källare). Ovan nämnda arkad medger endast delvis källare under arkaden.

Vidare har inom tomten föreslagits planteringsskyldighet mot tomten nr 7 med hänsyn till bostadshuset på denna.

För tomten nr 7 upptages byggnad sådan den är.

För tomterna 8, 9 och 10 ändras byggrätterna från att medge ett sammanbyggt fyravåningshus för handels- och bostadsändamål till



att omfatta de huvudbyggnader som idag finnes på tomterna.

Vidare föreslås att kvartersgränsen mot Ö Långgatan återgår till det läge den hade före ändringen 1963.

Parkering

Enligt byggnadsstadgans 53 § skall inom tomt ordnas parkering för fastighetens behov i erforderlig omfattning. Av den orsaken har rätten till gårdsunderbyggnad föreslagits för de tomter som avses kunna få nybebyggelse, d v s 1+2, 3, 4 och 6.

Samstämmigheten i förhållandet våningsyta-antal parkeringsplatser provas vid byggnadsnämndens byggnadslovsgivning.

Geotekniska förutsättningar

Grundundersökning har utförts 1973 och 1975 i samband med att skador iakttagits på byggnaden i Borgaren 6. Grundundersökningarna visar att lera kan finnas inom grundläggningsnivån.

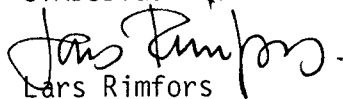
En översiktlig grundundersökning skall utföras. I denna skall ingå grundvattenobservationer och en bedömning av vilka konsekvenser för grundläggningen dessa jämte vibrationer från järnvägen medför.

Skyddsrum

Kvarteret ligger inom skyddsrumsort. I dagsläget föreligger ej brist på skyddsrumspplatser inom kvarteret. De intilliggande kvarteren Bisittaren och Skrivaren har överskott.

Behovet av skyddsrumspplatser föranledda av nybebyggelse inom kvarteret Borgaren provas i samband med projektering av denna.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall 1986-09-15,
nr 381 betygar i tjänsten;


Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1987-02-24
i ärende 11. 082-2403-86
beslutet har vunnit laga kraft.
M-B Öberg
2281-P87/0224-1