



Ändring av detaljplan för delar av Balder 2 och Norrmalm 3:1 (DP-189)

Del av Balder 7

Norrmalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 6 mars 2018

Kontaktperson:

Anders Franzén telefon 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd 4-24 september 2017
- ☒ Granskning t.o.m. 9-22 april 2018
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 23 maj 2018
- ☒ Laga kraft 20 juni 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ändring av planbestämmelser

tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

plankarta (DP-189) med bestämmelser

plan- och genomförandebeskrivning (DP-189)

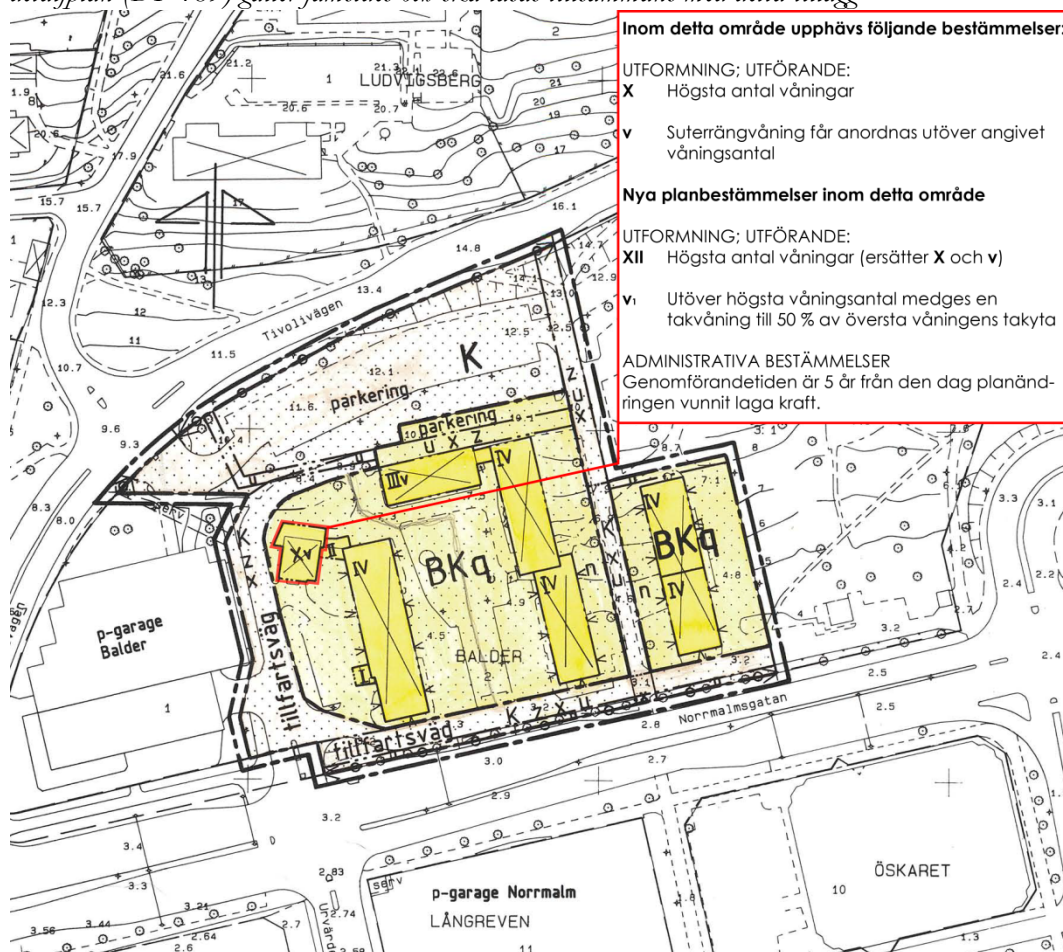
Ändring av detaljplan för delar av Balder 2 och Norrmalm 3:1 (DP-189)

Del av Balder 7

Norrmalm, Sundsvalls kommun

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom särskilt avgränsat område redovisat på bifogad detaljplaneillustration. Underliggande detaljplan (DP-189) gäller jämsides och ska läsas tillsammans med detta tillägg



Upphävda bestämmelser

UTFORMNING; UTFÖRANDE

I – X Högsta antal våningar

V Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

Tillkommande bestämmelser

UTFORMNING; UTFÖRANDE

I – XII Högsta antal våningar (ersätter **I – X**)

V₁ Utöver högsta våningsantal medges en takvåning till 50 % av översta våningens takyta

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

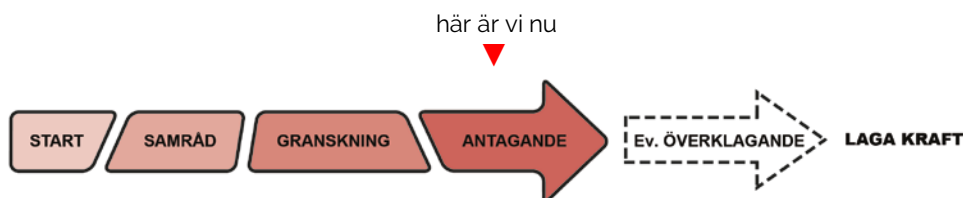
Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vunnit laga kraft.

Ändring av detaljplan för delar av Balder 2 och Norrmalm 3:1 (DP-189)

Del av Balder 7

Norrmalm, Sundsvalls kommun

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING PROCESSEN



Start - eventuell information till myndigheter, sakägare och andra berörda

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Granskning - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att granska planförslaget inför antagandet.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte **överklagats**.

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- plan- och genomförandebeskrivningar
- ändring av planbestämmelser
- tillägg till planbeskrivning med genomförandefrågor
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att pröva om takterrassen på befintligt tolvvåningshus inom fastigheten Balder 7, kan byggas in så att en indragen trettonde våning tillskapas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 250 m norr om Sundsvalls centrum.

Areal

Planområdets areal är ca 180 m².

Markägoförhållanden

Balder 7 ägs av Brf 360. Takterrassen tillhör den översta lägenheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP 2021 beskrivs planområdet som ett förtätningsområde i anslutning till stadskärnan. Föreslagen planändring bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

Gällande detaljplan vann laga kraft 1994-02-10 och anger att byggnaden på nuvarande Balder 7 får vara i tio våningar plus suterrängvåning. I och med att lägenheten högst upp har en etagevåning verkar det utåt som att byggnaden idag har tolv våningar, inklusive suterrängvåningen. Detaljplanen anger även att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär och att hänsyn ska tas till omgivningen. Bebyggelsen i området är utpekad som bevarandevärd med hänvisning till den kulturmiljöinventering som utfördes av Sundsvalls museum 1990-1991.

Miljöbedömning

Planändringen innebär i huvudsak att befintlig byggnad får byggas på med en våning.

Ingen ändrad användning tillåts och ingen ytterligare mark tas i anspråk.

Planbestämmelsen avseende hänsyn till värdefull miljö kvarstår.

Det föreligger ingen risk för olyckor eller ohälsa.

Inga riksintressen eller miljömål berörs.

Den samlade bedömningen är att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-31 §129 att uppdra till

Stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Befintligt höghus har tolv våningar om man räknar med suterrängvåning och den översta lägenhetens etagevåning. Detaljplanen anger våningsantalet exklusive suterrängvåning och etagevåning.

I och med denna planändring tillåts tolv våningar inklusive suterräng- och etagevåning.

På taket finns en terrass som idag är svårutnyttjad på grund av ofördelaktiga väderförhållanden. Det finns därmed ett behov av att bygga in den och på så sätt skapa en trettonde våning. En takvåning om 50 % av den översta våningens takyta

medges i och med planändringen. Detta för att takvåningen ska vara indragen från vägglivet och inte utformas som trettonde våning.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig planbeskrivning anger under rubriken "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (sid 2.) vad för sorts hänsyn som behöver tas avseende kulturmiljön i området.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planändringen beräknas vinna laga kraft sommaren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år.

Detaljplaner i centrala lägen bör ha en så kort genomförandetid som möjligt, då behovet av att ändra dem kan uppstå efter en relativt kort tid.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för planområdet.

Ekonomiska frågor

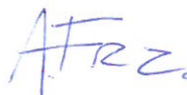
Planekonomi

Planändringen bekostas av ägaren till den översta lägenheten, där takterrassen ingår. Detta har reglerats i ett planavtal.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Anders Franzén
Planeringsarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med * gäller inom hela planområdet.
Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Kvartermark
- Bostäder
- Kontor

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- Marken skall vara tillgänglig för biltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- Befintliga träd ska bevaras
- Parkeringsplanering skall finnas
- Gemensam tillfart

- Utfart
- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING: UTFÖRANDE

- Utformning
- I - X
- Högsta antal våningar
- Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

Värdefulla byggnader och områden

- Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- Se beskrivningen.

Störningsskydd

- Vid ombyggnad skall nya fönster vara ljudtut efter samråd med miljökontoret.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

Detaljplan för

Delar av BALDER 2 och

NORMMALM 3.1

Normalm
Sundsvalls kommun
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 1993-09-03, reviderad 1993-12-03

Stadsbyggnadskontoret

LARS RIMFORS

planchef

Gunnar Sundström

GUNNAR LUNDSTRÖM

planingenjör



PRIMÄRKARTEBETECKNINGAR

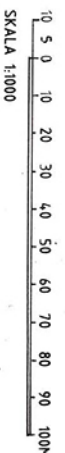
- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad
- Vägräcke
- T-råd
- Gångväg
- Stant
- Avvägd höjd
- Rutningspunkt
- Nivåkurvor
- BALDER 2
- Fastighetsbeteckning

Anlagen SBN 1994-01-7

Laga kraft 1994-02-10

1475/93

DETALJPLANEN HANDLÄGGS ENLIGT PBL 5:28 - ENKELT FÖRFARANDE



Kopierat från originalen i Nya
Sundsvall den 1994-06-06
LANTMÄTERIEKONOMEN
Karin Kall



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTERNORRLANDS LÄN

MEDDELANDE OM
BESLUT OM ÖVERPRÖVNING
LAGAKRAFTBEVIS

2023-665-94

Sundsvalls kommun
Fastighetsregistermyndigheten
851 85 SUNDSVALL

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har 1994-01-17 antagit detaljplan för delar av BALDER 2 och NORR-MALM 3:1, Norrmalm.

Länsstyrelsen har 1994-01-24 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft 1994-02-10.

Christina Zetterquist
Christina Zetterquist
Planenheten

Kopia till:

Fastighetsbildningsmyndigheten	+	antagandebeslutet
Byggnadsnämnden	+	- " -
Kommunkansliet	+	- " -
Planenheten	+	- " -

2281-P94/0117/1

94. 01 21

2023-665-94

Tid Kl 14.15-15.15

Plats Kommunalhuset rum 434

Beslutande	Håkan Eriksson ordf	S
	Lennart Andersson	S
	Berit Jonsson	S
	Thor Martinsson	S
	Inger Andersson	S
	Kurt Sundberg	m
	Kjell Englén	m
	Martin Lindström	c
	Lennart Dahlin	c
	Thure Oscarson	fp
	Malkolm Groth	v

Ersättare	Sören Ullberg	S
	Leif Nilsson	S
	Carina Sjölander	S
	Lena Österlund-Ångman	S
	Marie Sundberg-Westerlund	c
	Henry Sjöbladh	fp
	Bengt Sällstedt	kds

Övriga

Mats Westling
Bengt Bygdén
Göran Sjölen
Birgitta Grah

Protokollet omfattar §§ 1-28

Justerat

1994-01-20

sekreterare

Birgitta Grah

ordförande

Håkan Eriksson

justerare

Malkolm Groth
utom nr 24

Berit Jonsson
nr 24

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1994-01-17

2

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla 1994-01-20 betygar


Birgitta Grahn

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1994-01-17

10

§ 8

Dnr 1475/93

**DETALJPLAN FÖR DELAR AV BALDER 2 OCH NORRMALM
3:1, SUNDSVALLS KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret har 1993-09-03 upprättat och 1993-12-03 reviderat förslag till detaljplan för delar av Balder 2 och Norrmalm 3:1, Sundsvall.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap 28 § PBL) och stadsbyggnadsnämnden kan därmed, enligt gällande delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige 1992-12-14 anta den nya planen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår enligt skrivelse 1993-12-28 att detaljplanen antas.

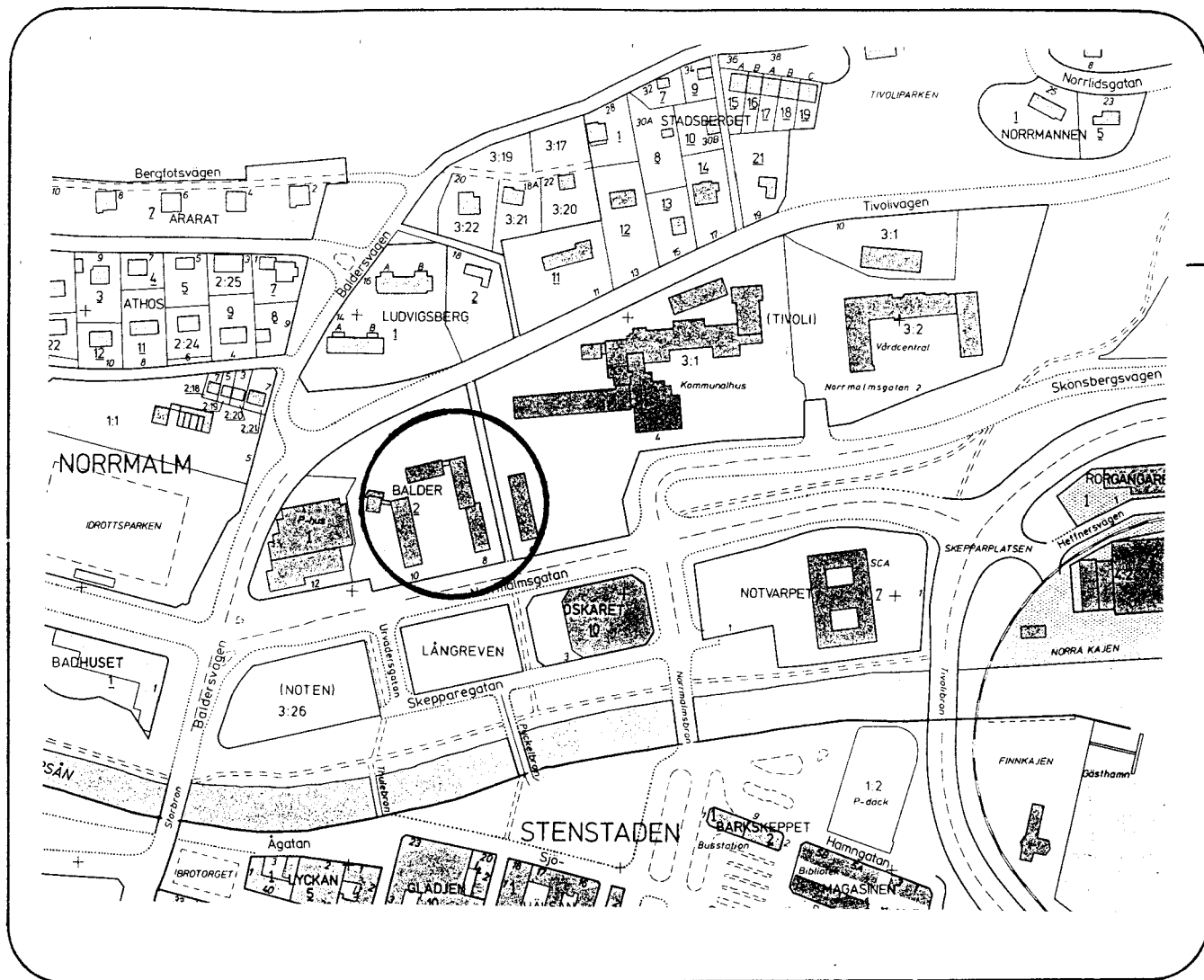
STADSBYGGNADSNÄMNDENS BESLUT enligt arbetsutskottets förslag 1994-01-10, § 9

Detaljplanen antas.

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Delar av BALDER 2 och NORRMALM 3:1

Norrmalm

Sundsvalls kommun

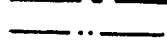
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 1993-09-03 reviderad 1993-12-03

Handläggare: Gunvor Lundström tel 191326

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med * gäller inom hela planområdet.
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

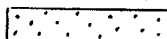
-  Planområdesgräns 3 m utanför planområdet
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B	Bostäder
K	Kontor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

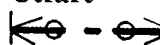
-  Marken får inte bebyggas
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik
z Marken skall vara tillgänglig för biltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n Befintliga träd ska bevaras
parkering Parkering skall finnas
tillfartsväg Gemensam tillfart

Utfart

-  Utfart får inte anordnas

UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

- I- X Högsta antal våningar
v Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

Värdefulla byggnader och områden

- q Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Se beskrivningen.

Störningsskydd

-  Vid ombyggnad skall nya fönster vara ljudrutor efter samråd med miljökontoret

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

DETALJPLANEN HANDLÄGGES ENLIGT PBL 5:28 - ENKELT FÖRFARANDE



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

2/
1993-09-03
rev 1993-12-03

1475/93

1

Detaljplan för
Delar av BALDER 2 och NORRMALM 3:1
Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att ändra användningssätt från A (allmänt område) till B, K (bostäder och kontor), för att möjliggöra försäljning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området ligger sydväst om kommunhuset mellan Tivolivägen och Norrmalmsgatan. Areal ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 1993-08-19 om planändring.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan antagen febr 1989, anger kontors och institutionskvarter. (Området används idag delvis för bostäder).

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 121 från 52-02-15 som anger allmänt område.

Bostadsförsörjningsprogram

Finns ej med i programmet

1993-09-03
rev 1993-12-03

1475/93

2

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området ligger i en sydsluttning. Marken består av mindre grönytor och några lövträd som ska bevaras .

Radon

Radonförekomst provas i bygglovet vid ombyggnad av fastigheterna.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Balder 2 är bebyggd med 2st 4-vånings lamellhus samt ett 10-våningar högt punkthus.

Aktuell del av Norrmalm 3:1 är bebyggd med 1 st 4-vånings lamellhus.

Alla byggnader har slätputsade fasader och är relativt intakta. Byggnaden på Norrmalm 3:1 är friliggande medan de andra är förlagda runt en gårdsbildning, där fondbyggnaden är artikulerad med ett valmat tak. Strax bakom ligger punkthuset. Vissa byggnader står i förbindelse med glasade kommunikationsgångar.

Husen nyttjas idag till kontor och utbildningslokaler samt delvis till bostäder.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnaderna uppfördes på 1940- och 1950-talet, och ingår i den kulturmiljöinventering som utförts av Sundsvalls museum 1990-91, och har ett högt bevarandevärde.

Gårdsrummets grönytor har numera till stor del asfalterats, de ursprungliga entrédörrarna i teak har ersatts av aluminiumdörrar och takmaterialet har i flera fall bytts ut. Men byggnadernas karaktär är än idag präglade av det synsätt som rådde vid uppförandet och de har mycket stor inverkan på stadsbilden i Norrmalmsområdet.

Exteriörer värdefulla att bevara:

- fasaderna bör vid renovering slätputsas med ren kalkputs samt målas med kalkfärg. Färgsättningen bör vara av varierad karaktär dvs. de olika volymerna kan variera sinsemellan.
- takmaterial bör vid ev utbyte vara tvåkupigt lertegel.
- fönster och dörrar bör vid renovering utföras i trä lika ursprungligt utseende.
- fasadutsmyckning bör bibehållas
- smidesräcken i balkonger samt betongfönster i länkade delar bör bibehållas.
- plåtdetaljer målas på plats in i underliggande kulörer.

Kontakt kan tas med Sundsvalls museum som ger råd och anvisningar.

Service

Gångavstånd till centrum

1993-09-03
rev 1993-12-03

1475/93

3

Skyddsrum

2 skyddsrum med 93 resp 80 platser finns i byggnaderna på Balder 2.

Friytor**Lek och rekreation**

På Balder 2 finns som nämnts en gårdsbildning mellan husen. Till den från Norrmalm 3:1 bildade fastigheten finns grönyta på husets västra sida mot gångvägen. I fastigheternas närhet finns kommunhusets och stadsbackens grönområden samt Norra bergets rekreatiomsområde.

Gator och trafik

Området nås med bil från Norrmalmsgatan, en marksamfällighet bildas för tillfartsvägen.

Om behov föreligger kan gemensamhetsanläggning bildas för skötsel och underhåll av den gemensamma tillfartsvägen.

Till Balder 2 hör p-platser och även på del av Norrmalm 3:1 finns p-platser. För att täcka parkeringsbehovet finns p-platser att hyra i parkeringsgaragen Balder och Norrmalm som ligger på gångavstånd.

Allmän gång- och cykelväg till centrum går genom området.

Störningar

Norrmalmsgatan är hårt trafikerad. Enligt utförd bullerutredning är ljudnivån vid kortfasad mot Norrmalmsgatan 65 dBA, vid Balder 2 mellan husen 50 m från Norrmalmsgatan 58 dBA. Mätningarna har givit 1 till 2 dBA högre värden. Detta innebär att ljudrutor måste installeras på fasad och sidofasader mot Norrmalmsgatan vid bygglovprövning av ny och ombyggnadsåtgärder. Beträffande utomhusnivåerna är dessa svårare att klara. De åtgärder som kan komma att fodras är beroende dels på verksamheten (bostad/kontor) och dels på typen av ev bostäder. För att klara utemiljön för Balder 2 kan bullerplank mot Norrmalmsgatan komma att krävas.

Friskluftsintag för ventilationsanläggning skall läggas över tak så långt från Norrmalmsgatan som möjligt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA.

Värme

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme.

El

Sundsvall-Energi är eldistributör.

Avfall

Kommunal sophantering

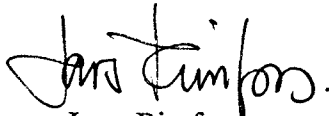
1993-09-03
rev 1993-12-03

1475/93

4

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET
Lars Rimfors
Gunvor Lundström



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

1993-09-03
rev 1993-12-03

1475/93

1

Detaljplan för
Delar av **BALDER 2** och **NORRMALM 3:1**
Norrmalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 1994.

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom avstyckning från Balder 2 och Norrmalm 3:1 nybildas två fastigheter för bostads- och kontorsändamål. Mindre område av Balder 2 belägen i gatumark (Norrmalmmsg.) överförs genom fastighetsreglering till gatufastigheten Norrmalm 1:1. Balder 2 ombildas till att utgöra fastighet för Sundsvalls kommunhus genom marköverföring från Norrmalm 3:1 och Norrmalm 1:1.

Servitut nybildas avseende allmän gång och cykeltrafik samt biltrafik till förmån för Balder 2 inom x-, z-område på den västra bostads/kontorsfastigheten. Vidare nybildas servitut avseende rätt till allmän gång- och cykeltrafik inom område betecknat med x för kommunens gatufastighet Norrmalm 1:1 på Balder 2.

En marksamfällighet nybildas genom fastighetsreglering utgörande gemensam tillfart till Balder 1 (bensinstation/parkeringshus), Balder 2 (kommunhus) samt de nybildade bostads/kontorsfastigheterna. Vid behov kan gemensamhetsanläggning(ar) bildas avseende drift och underhåll av tillfartsvägarna inom den nybildade marksamfälligheten.

1993-09-03
rev 1993-12-03

1475/93

2

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

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Stadsbyggnadskontorets plankostnader regleras i avtal mellan Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret, planavdelningen.

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av Fastighetskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Gunvor Lundström