



Ändring av detaljplan för

Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)

Guldsmeden 7, 8, 9 och 12

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 19 maj 2022

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 22 april 2022
- ☒ Granskning t o m 5 augusti 2022
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 26 september 2022
- ☒ Laga kraft 18 oktober 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER.....	2
----------------------------------	---

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
----------------------------------	---

PLANDATA	5
Områdets läge och areal	5
Markägförhållanden	5
Området idag	5
Bebyggelseområden	5
Barnkonventionen	9
RISKER/STÖRNINGAR	9
Dagvatten	9
Buller	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	10
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	10
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	10
Strandskydd 7kap MB.....	11
Undersökning av miljöbedömning.....	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Konsekvenser utom planområdet.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
Tele	13
Tekniska utredningar.....	13

GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
--------------------------	----

ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m	13
Fastighetsindelningsbestämmelser	14
EKONOMISKA FRÅGOR.....	14
Planekonomi.....	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	14

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta

BILAGA 1 – Utlåtande om brandsäkerhet, Totalprojekt Norr AB, 2022-01-20

BILAGA 2 – Gällande stadsplan, S-205.

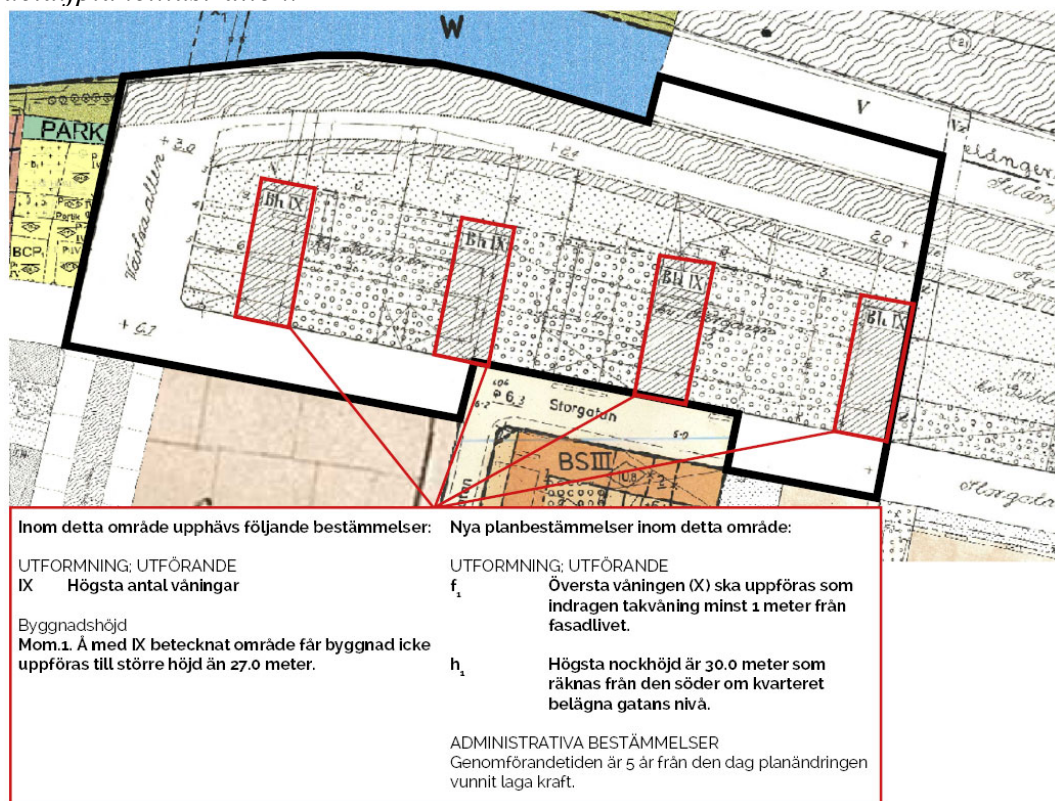
Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom särskilt avgränsat område redovisat på bifogad detaljplaneillustration.



Svart heldragen linje = gällande plangräns (S-205).

Röd heldragen linje = område för ändring av planbestämmelser

Gällande stadsplan, S-205 från 1962 anger område för bostads- och handelsändamål i en till nio våningar. Sökanden vill bygga till en våning vilket kräver ändring av stadsplan.

Granskning

Ändring av detaljplan för
 Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
 Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
 Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Upphävda bestämmelser**UTFORMNING; UTFÖRANDE**

I-IX

Antal våningar

Byggnadshöjd

Mom.1. Å med IX betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 27.0 meter.

Tillkommande bestämmelser**UTFORMNING; UTFÖRANDE**f_i

Översta våningen (X) ska uppföras som indragen takvåning minst 1 meter från fasadlivet.

h₁

Högsta nockhöjd är 30.0 meter som räknas från den söder om kvarteret belägna gatans nivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändring av del av stadsplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att pröva möjligheten att öka byggrätten inom del av kvarteret Guldsmeden och på så vis möjliggöra en påbyggnad med en våning på fastigheterna Guldsmeden 7, 8, 9 och 12.



Fotomontaget visar volymen på den tänkta påbyggnaden, på vart och ett av husen på Guldsmeden 7, 8, 9 och 12, som planändringen avser.

BAKGRUND

Gällande stadsplan tillåter idag endast nio (9) våningar med souterräng. En påbyggnad möjliggör att fler lägenheter tillskapas i ett attraktivt läge i centrala Sundsvall.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Sökanden planerar att göra en omfattande renovering av samtliga byggnader som innefattar ventilation, fasad, fönster och tak. Bygglov för detta har givits 2021-07-21 och behandlas därmed inte i denna planändring.

I samband med renoveringen planeras en påbyggnad av en våning per byggnad för lägenheter, teknikutrymmen samt nya balkonger.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger utmed Storgatan i centrala Sundsvall och gränsar i norr mot Ågatan och Selångersån.

Markägoförhållanden

Bostadsrättsföreningen Guldsmeden är ägare till fastigheterna Guldsmeden 7, 8, 9 och 12.

Området idag

Kvarteret Guldsmeden består idag bland annat av fyra nio våningar höga skivhus med suterrängvåning mot Ågatan. Byggnaderna är uppförda 1964. Marken mellan skivhusen används som bostadsgårdar/parkering samt parkering under mark med angöring från Ågatan.

Lokaler för verksamheter finns i suterrängvåningen mot Ågatan samt angöring till parkeringsgarage. I bottenvåningarna mot Storgatan finns butiker, restauranger och lokaler för olika verksamheter.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planändringen möjliggör en påbyggnad av Guldsmeden 7, 8, 9 och 12 så att ca 30 lägenheter tillskapas.

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar till hållbart resande och ligger inom 400 meter till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar ligger inom planområdet omedelbara närhet.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Parkering

Det åligger fastighetsägaren att i samband med bygglov påvisa att parkeringsbehovet är tillgodosett.

Kulturmiljö och gestaltning

Planområdet ingår ej i kommunens kulturmiljöinventering och ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård. De föreslagna indragna takvåningarna bedöms ej påverka riksintresset negativt.



*1. Vy från
Storgatan från öst.*

Som bilderna visar påverkas inte omgivande bebyggelse nämnvärt av den föreslagna påbyggnaden av en takvåning på fastigheterna Guldsmeden 7, 8, 9 och 12. Flerbostadshusen söder om Storgatan har ett lägre våningsantal (4 vån) än omgivande bebyggelse och trots påbyggnaden bedöms de inte påverkas av den tillkommande takvåningen (se bild 3). Detta tack vare att ”rummen” mellan skivhusen bevaras (se bild 4). De befintliga skivhusen utgör redan idag en tydlig siluett i stadsbilden.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



2. Vy från Storgatan i väster.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



3. Vy som visar relationen mellan skivhusen och de lägre flerbostadshusen söder om Storgatan.



4. Bilden visar "rummet" mellan husen sett från Ågatan.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Barnkonventionen

Barnens livsmiljö bedöms inte påverkas nämnvärt. Flera bostäder tillskapas som möjliggör för exempelvis barnfamiljer att flytta till centrala Sundsvall.

Enligt det grönytestrategiska underlaget finns tillgång till bostadsnära grönska vid Bünsowska tjärnen. Den är inom rekommenderat avstånd från det närmaste huset. Bostadsgårdarna skulle kunna innehålla mer grönska så att de blir trivsammare och mer användbara.

Yta för kvarterspark finns vid Gustav Adolfs kyrka. Stadsdelspark saknas inom närområdet. Ingen grönyta tas i anspråk.

Tillgång till rekreatiomsområde finns inom 1 kilometer och Selångersån utgör ett förträffligt grönt rekreatiomsstråk.

Geotekniska förhållanden

Webbkartan visar på att marken består av huvudsakligen silt och lera.

Risker/Störningar

Ett utlåtande om brandsäkerheten har tagits fram av Totalprojekt Norr AB 2022-01-20 som visar att påbyggnaden går att genomföra på ett brandsäkert sätt. Se bilaga 1.

Dagvatten

Området avvattnas mot Selångersån. Planändringen medför ingen ytterligare hårdgjord yta då platsen redan är bebyggd idag.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Enligt bullermätningar från år 2020 (webbkartan) är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Storgatan mellan 65-70 dB.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Utsnitt från Sundsvalls kommuns webbkarta

Enligt grundläggande akustikteori sjunker ljudnivån med 3 dB för varje fördubbling av avståndet. Om ljudnivån beräknas 2 meter över marknivån, blir ljudnivån vid 16 meter 9 dB lägre. Detta ger en ljudnivå under riktvärdet för buller vid en påbyggnad av en tionde våning 30 meter ovan mark. Bedömningen är därmed att påbyggnaden av fastigheterna inte kommer att påverkas av bullersituationen utefter Storgatan då bullret avtar i takt med höjden på byggnaden. Bullret bedöms vara som starkast 2 meter upp från marknivån och påbyggnaden hamnar cirka 30 meter ovan mark.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Utifrån områdets läge och syftet med planändringen bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB. Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Bedömningen är att påbyggnaden av fastigheterna inte kommer att påverkas av luftsituationen utefter Storgatan då de byggs så högt upp. Vidare bedöms den befintliga luftsituationen inte förvärras ytterligare då utrymmet mellan husen bibehålls.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

MKN Vatten

På grund av närheten till Selångersån bör material användas som inte riskerar att påverka vattenkvaliteten negativt via dagvattnet.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Selångersåns ekologiska status måttlig, god kemisk status uppnås ej och Selångersåns tillkomst är naturlig. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status förväntas uppnås 2027.

Strandskydd 7kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Vid ändring av detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny plan.

Undersökning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförfordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planändringen innebär att befintliga byggnader får byggas på med en våning. Ingen ändrad användning tillåts och ingen ytterligare mark tas i anspråk. Det föreligger ingen risk för olyckor eller ohälsa. Inga riksintressen eller miljömål berörs.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Ansökan bedöms gå i linje med gällande översiktsplan, ÖP 2021, som anger: *"Bebyggelseutveckling - Stadsutveckling – Centrala stadsdelar och stadsdelscentrum där utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels specifika förutsättningar"*.

Föreslagen markanvändning går i linje med Stadsvision Sundsvall som anger: *"Vi bygger en starkare stadskärna - stadskärnan förtätas och utvidgas för att ge plats åt boende, näringsverksamhet och rekreation"*.

Gällande stadsplan, S-205 från 1962 anger område för bostads- och handelsändamål i en till nio våningar.

Beslut om planläggning gavs av stadsbyggnadsnämnden 2021-10-20 §165.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Sökanden vill i samband med renovering av byggnaderna även uppföra en indragen takvåning med lägenheter på respektive byggnad. Gällande stadsplan medger endast nio våningar och i och med denna planändring tillåts tio våningar. Detta ses som ett positivt tillskott då det finns ett behov av fler lägenheter i centrala Sundsvall. Det är också positivt att förtäta på en plats som har god tillgång till stadens utbud av arbetsplatser, nöjen och handel samt har goda förutsättningar till hållbart resande.

Konsekvenser utom planområdet

Den indragna takvåningen bedöms inte påverka sin omgivning nämnvärt.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tele

På Guldsmeden 12 finns telemaster som måste tas hänsyn till vid påbyggnad av takvåning.

Tekniska utredningar

Följande utredning har tagits fram inför planläggningen.

- Utlåtande om brandsäkerhet från Totalprojekt Norr AB 2022-01-20.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas tidigast fjärde kvartalet 2022.

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

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.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

Inom planområdet:

Fastighetsbildningen är redan utförd inom planområdet. Någon ny fastighetsbildning bedöms inte behövas.

Utom planområdet:

Ingen förändring.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning och fastighetsplan finns. 2281K-T668 och 2281K-T732 gäller för området.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Planändringen bekostas av Bostadsrättsföreningen Guldsmeden och regleras genom ett planavtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planingenjör Siv Nordin och planeringsarkitekt Ann-Mari Lopez, Planavd.

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

- Uppdatering av texten under rubriken "Kulturmiljö och gestaltning".
- Komplettering av texten under rubriken "MKN Vatten".
- Komplettering av texten under rubriken "Barnkonventionen".

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Granskning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2022-03-07

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 1 – 22 april 2022.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Planområdet ligger cirka 100 meter utanför riksintresse för kulturmiljövården Sundsvall Y8. Kommunen konstaterar att planförslaget inte riskerar att påverka riksintresset negativt och Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen konstaterar att dagvattnet från planområdet avvattnas mot Selångersån och att material bör användas som inte riskerar att påverka vattenkvaliteten negativt via dagvattnet. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan komplettera planbeskrivningen så att det också framgår vilken status Selångersån har och vilken miljökvalitetsnorm som gäller för vattenförekomsten. Länsstyrelsen har dock inte skäl att befara att planförslaget kan komma att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormen för vatten.”

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats med följande: Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Selångersåns ekologiska status måttlig, god kemisk status uppnås ej och Selångersåns tillkomst är naturlig. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status förväntas uppnås 2027.

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny plan. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan och ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga planen.

I planbeskrivningen sidan 2 står ”Underliggande detaljplan (S-205) gäller jämsides och ska läsas tillsammans med detta tillägg.”

Kommentar: Planhandlingen har förtydligats angående detta.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Länsstyrelsen menar att kommunen bör se över planhandlingen med avseende på detta.

Kommentar: Planhandlingen har förtydligats angående detta.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

I 2 kap 6§ PBL (2010:900) framgår att vid planläggning ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbild och god helhetsverkan.

Av planhandlingen går det att förstå att kommunen har gjort avvägningar med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och till stadsbilden. Länsstyrelsen ser heller inget skäl att ifrågasätta att ytterligare en tillåten våning som föreslås i aktuellt planförslag, kan vara lämplig med avseende på påverkan på stadsbilden. Däremot så anser länsstyrelsen att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av den bebyggda miljön i närområdet så att förståelsen för planförslaget samt de avvägningar som kommunen gör utifrån 2 kap 6§ PBL (2010:900) framgår på ett tydligt sätt.

Kommentar: Planhandlingen har kompletterats med ovanstående.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär att 30 nya lägenheter tillskapas i centrala Sundsvall, vilket är positivt för bostadsförsörjningen.

Översiktsplanering

I översiktsplanen är området utpekad för förtätning samt bebyggelseutveckling.

Landsbygdsutveckling

Ej relevant.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik.

Folkhälsa

Möjligheter att tillskapa ytterligare grönyta lokalt bör ses över, liksom möjligheter att förstärka koppling till befintligt grönstråk längs Selångersån (utpekad i ÖP).

Kommentar: Planändringen omfattar inte grönstrukturen utan syftar endast till att tillskapa möjlighet för påbyggnad av en våning på respektive byggnad.

Jämställdhet

Inga kommentarer.

VA-planering, klimat, avfallsplanering

Ur ett klimatperspektiv är det bra att det tillkommer bostäder nära stadscentrum, vilket underlättar de boendes möjligheter att gå, cykla och resa kollektivt, utan att orörd mark tas i anspråk eller grönstråk byggs bort. Material med så låg klimatpåverkan som möjligt bör användas för byggnationerna. Klimatbelastande material som betong och stål bör undvikas till förmån för t.ex. trä som även lagrar in kol under byggnadens livslängd.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Övriga miljöstrategiska frågor

Inga kommentarer.

Kultur&Fritid*Kulturmiljö*

Aktuellt område utgjordes, innan befintlig bebyggelse, av äldre trähus med bostäder och affärsverksamheter. Under 1900-talets mitt ansågs trähusen vara i dåligt skick och tekniskt uttjänta, att stadsarkitekten Hans Schlyter upprättade ny stadsplan i samband med att riksbyggen köpte upp tomterna för att bygga höga och moderna flerbostadshus. I stadsplanen beskrivs syftet med de nya bostäderna ur både planeringssynpunkt och estetisk synpunkt. Tanken var att skapa ett bostadsområde med hög tillgänglighet för både gång- och biltrafik.

I gällande stadsplan från 1962 beskrivs utformningsbestämmelser för de aktuella husen att balkonger ej får utgöra en viss yta utifrån den tillhörande våningens storlek, samt att balkonger, burspråk eller annan liknande byggnadsdel ej får kraga ut över det avgränsade området (IX). Det står även att bonings- och arbetsrum ej får inredas ovan översta bjälklaget.

Kommentar: Balkonger, burspråk eller annan liknande byggnadsdel behandlas inte i denna planändring. I och med att planändringen möjliggör ytterligare ett våningsplan så följer denna planbestämmelse med påbyggnaden.

Flerbostadshusen i kvarteret Guldsmeden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Trots sina fasadförändringar utgör de en del av ett område som präglas av sammanhållen 40-, 50- och 60-talsbebyggelse. Husen i sig och gällande stadsplan är ett uttryck för stadsarkitekten Hans Schlyters vision av Sundsvall utanför stenstaden, samt de planeringsideal som rådde under den här tiden. Husens skala och avståndet mellan dem gör dem till väl synliga och identitetsskapande landmärken i Sundsvalls stadsbild.

Utifrån de ovan nämnda värdena bedömer Sundsvalls museum att föreslagen detaljplan med en extra våning är olämplig ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar: Då området inte ligger inom riksintresse för kulturmiljövården eller finns med i Sundsvalls kommuns kulturmiljöinventering och den gällande detaljplanen inte har någon bevarande-/varsamhetsbestämmelse är bedömningen att påbyggnaden inte innebär någon påtaglig skada för kulturmiljön.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar angående påbyggnad av en våning på fastigheterna Guldsmeden 7,8,9 och 12 och har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan lämnats i den tidiga dialogen.

Räddningstjänsten har tidigare flaggat för att det kan bli en del kostsamma lösningar som behöver till för att uppfylla dagens brandskyddskrav enligt Boverkets byggregler och förutsätter att en ny brandskyddsbeskrivning kommer att upprättas i samband med bygglovsansökningen.

Kommentar: Vad gäller brandskyddsbeskrivning hanteras detta i den efterföljande bygglovsansökan.

Miljöförvaltningen

Avstår från att yttra sig.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Inga ytterligare synpunkter. Synpunkt från Tidig dialog kvarstår.

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät har inga synpunkter på detaljplaneändringen. Fastigheten är redan ansluten till elnätet.

Sundsvall Energi AB, ServaNet AB

Servanet har inga synpunkter på detaljplaneändringen.
Fastigheten är redan ansluten till fibernätet.

Företag:

TS Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

PostNord

Inga synpunkter.

Luftfartsverket

Inga synpunkter.

Privatpersoner:

Bostadsrättsinnehavare 1 Brf Guldsmeden

1). Det har nyligen av en slump kommit till min kännedom att detaljplanen gällande byggnationer av ovan nämnda ärende vilar på ett *"begränsat förfarande som innebär att det endast är möjligt att lämna synpunkter under samrådet. Ett så kallat begränsat standardförfarande (PBL Kap 5). Om inga synpunkter inkommer under samrådet kan planförslaget gå direkt till ett antagande.*

Kommentar: Den här planändringen behandlas enligt standardförfarandet. Det innebär att du har möjlighet att lämna synpunkter på förslaget vid samråd och/eller granskning. Detta står angivet i följebrevet som blivit tillsänt styrelsen och som även finns uppsatt på anslagstavlan i respektive trappuppgång.

Det står även att *"Du har fått detta brev för att du antingen: - bor på eller är taxerad/lagfaren ägare till någon fastighet som anses berörd av förslaget till detaljplan eller - är ägare/delägare/innehavare av servitut inom eller i anslutning till planområde".* Samt att *"på sändlista för att motta detaljplan står bland annat: Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar m.fl.*

Kommentar: Denna information har inte nått mig, eller enligt min kännedom, någon av de övriga boende i Brf Guldsmeden, på ett sätt som kan säkerställa att

medlemmar/bostadsrättshavare har fått möjlighet att ta del av detaljplanen. Då distribution av information fallerat bör processen förslagsvis göras om.

Kommentar: Efter konsultation med Boverket erhöles följande svar:
*Enligt PBL är det tillräckligt att ni i kommunen ger tillfälle till samråd för t ex kända bostadsrättshavare. Se **PBL 5 kap. 11 §** ”Kommunen ska alltid samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Däremot är det tillräckligt att kommunen ger tillfälle till samråd för de övriga. Det innebär att kommunen inte behöver gå ut till var och en av de berörda intressenterna med information, men ska erbjuda tillfälle för samråd, till exempel genom ett samrådsmöte. Det är dock upp till intressenterna att avgöra om de vill utnyttja den möjlighet till påverkan som samrådet kan ge”.*

Det finns inget krav att gå ut till var och en av de berörda, ni gör bedömningen i kommunen hur tillfället ska ges. T ex via annons eller utskick, i detta fall har ni även skickat handlingarna till föreningens styrelse.

2). Enligt information från Sveriges domstolar under *Så blir ett bygge giltigt* står att läsa följande:

Ett beslut som gäller en om- eller tillbyggnad blir giltigt om:

1. frågan tas upp på en föreningsstämma där minst två tredjedelar av de röstberättigade röstar för byggnationen och
2. hyresnämnden godkänner beslutet.

Kommentar: Då det är oklart om ovan nämnda punkter blivit genomförda på adekvat sätt som säkerställer att föreningen och dess medlemmar är överens, så uppstår ytterligare frågetecken som kan indikera vad detaljplanen och dess eventuella 'godkännande' vilar på. Om informationen gällande detaljplanen har behandlats som generell information gällande tillbyggnaden så behöver denna fas bromsas så att medlemmarna får möjligheten att ta till sig all nödvändig information för att kunna fatta ett beslut tillsammans med styrelsen. Avsaknad av synpunkter under samrådstiden är på grund av bristande information, inte att likställa med ett godkännande från bostadsrättshavare. Då distribution av information fallerat bör processen förslagsvis göras om.

Kommentar: *Kommunen har fått en ansökan om planändring för att möjliggöra en påbyggnad av en våning för respektive flerbostadshus. Stadsbyggnadsnämnden har 2021-10-20 givit Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra planändringen. Information om planändringen har skickats till styrelsen samt affischerats i respektive trappuppgång.*

Information om planerat byggprojekt åligger styrelsen att informera samtliga bostadsrättshavare om.

Planavdelningens ansvar är att upprätta detaljplanen.

3). I stycket Bebyggelseområden, parkering står det att "parkering åligger fastighetsägaren att i samband med bygglov påvisa att parkeringsbehovet är tillgodosett".

Kommentar: Även detta vill jag rikta uppmärksamhet mot, och efterfrågar dokumentation gällande hur detta har redovisats av Brf Guldsmeden.

Kommentar: Då detta är en fråga som endast rör BRF Guldsmeden i samband med ansökan om bygglov är det inget som behandlas i detaljplanen.

Bostadsrättsinnehavare 2 Brf Guldsmeden

Sändlista

Enligt sändlistan ska bostadsrättsinnehavare delges detta dokument för att kunna komma med synpunkter. Det har inte distribuerats till vårt brevinkast. Av en händelse har vi fått reda på dess existens. Således har inte samtliga bostadsrättsinnehavare fått möjligheten att lämna synpunkter och kunnat framföra åsikter i enlighet med syftet med denna process. Alltså; eftersom distributionen inte nått ut på ett korrekt sätt så bör processen göras om.

Kommentar: Se svar ovan till Bostadsrättsinnehavare 1 Brf Guldsmeden.

Barnkonventionen

"Barnens livsmiljö bedöms inte påverkas nämnvärt".

Tacksam för redovisning av utredning som kommit till denna slutsats.

"Flera bostäder tillskapas som möjliggör för exempelvis barnfamiljer att flytta till centrala Sundsvall"

Enligt uppgift planeras ffa små lägenheter. Vilka barnfamiljer skulle tänkas bo där?

Kommentar: Ej relevant planfråga.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Ann-Mari Lopez
Planarkitekt

Ändring av detaljplan för del av
Kvarteret Guldsmeden
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 24 juni – 5 augusti 2022.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Kultur&Fritid

Inga synpunkter.

Miljöförvaltningen

Inga synpunkter.

MittSverige Vatten AB

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, elnät

Inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

Privatpersoner:

Privatpersoner från Guldsmeden 7 och 9

Ljusinsläpp

Vid påbyggnad av ytterligare en nionde våning på nuvarande Brf Guldsmedens åtta våningar kommer ljusinsläppen förändras för samtliga befintliga lägenheter i fastigheterna. Många boende upplever redan idag lägenheterna som ganska mörka, kanske särskilt de som bor på lägre våningsplan. En våning ytterligare i kombination med att föreningen enligt uppgift fått bygglov för en väldigt mörk färg på fasaderna (grå/svart), kan detta bidra till att ljusinsläppen i lägenheterna blir än sämre än idag.

Även omgivande fastigheter och bostadsrättsföreningar kan beröras på samma negativa sätt. Brf Guldsmedens fastigheter är ett dominerade inslag i gatubilden längs Storgatan. Att dessa fastigheter skulle tillåtas bli än högre i kombination med tidigare nämnda mörka fasader kommer förslagsvis inte bidra till att den delen av Storgatan känns ljus och välkommande för de som passerar eller bor i närområdet. Till detta kan även tas i betraktning att den så kallade ”skatteskrapan” och kvarteret där polis och domstolar håller till, också är mörka och stora byggnader. Sammantaget kan detta leda till att hela området där Brf Guldsmedens fastigheter ligger, kan komma att upplevas som väldigt mörk, både för de boende i Brf Guldsmeden samt för de boende runt området.

Kommentar: *Färgsättning av byggnaderna är inte något som regleras i detaljplanen, varken i befintlig stadsplan eller i förslag till ändring. Fasadkulör hanteras endast genom bygglovansökan.*

Parkering

Redan idag är det begränsat med parkeringar i närområdet kring Brf Guldsmeden, speciellt dagtid då det är mycket svårt att hitta parkering. Om det tillförs ytterligare en våning med lägenheter på de fyra fastigheterna kommer med all sannolikhet parkeringssituationen bli än mer ansträngd än i dagsläget. Detta kan leda till att många tvingas köra runt och leta parkering, något som då gör att biltrafiken ökar i området, som i sin tur genererar sämre luft och är negativt ur miljösynpunkt. Nybyggnation norr om ån kommer att kräva platser.

Kommentar: *Varje fastighet ska ombesörja sina egna parkeringsbehov. Detta hanteras genom bygglovgivning och ska följa den mobilitetsnorm som beslutades av Kommunfullmäktigen den 31 maj 2021. En mobilitetsutredning är beställd som ska redovisa förutsättningar som kan påverka antalet parkeringsplatser som behövs (antal lägenheter, lokalisering, tillgänglighet till service, kollektivtrafik, cykeltrafik mm) och kommer att biläggas bygglovet.*

Ändrad boendesituation

Planerad ombyggnation och renovering av fastigheterna i Brf Guldsmeden är ett stort och omfattande projekt, särskilt om ytterligare en våning ska byggas.

Under byggnationen samt på grund av projektets omfattning kommer byggtiden att vara lång vilket kan generera problem för de boende under själva byggtiden, och det kommer sannolikt bli svårt för de boende att vistas i lägenheterna dagtid då arbetet ska utföras. En aspekt att ta hänsyn till är att den allmänna trivseln påverkas negativt genom att området blir en byggarbetsplats med höga ljudnivåer. En annan aspekt är att många arbetsaktiva under pandemin fick sina arbetsmönster ändrade där hemmakontor och distansarbete nu utgör en stor del, även detta skulle försvåras under byggtiden. Negativ påverkan på arbetssituationen kommer sannolikt även gälla de många företag som har sina verksamheter såsom kontor och restaurang i flera av de fyra husen, då det kan bli svårt för dessa företag att bedriva sina verksamheter under byggnationstiden.

Ytterligare en aspekt gällande boendesituationen som bör tas i betraktning av kommunen i arbetet med denna detaljplan är att de medlemmar i Brf Guldsmeden som har köpt sina bostadsrätter på våning åtta, har med stor sannolikhet gjort det just för att det är högst upp utan grannar ovanför. Det kan också antas att dessa medlemmar/bostadsrättsinnehavare betalat ett högre pris för just det läget. De som idag bor högst upp skulle få en drastiskt förändrad boendesituation om kommunen tillåter att nya lägenheter tillskapas i bostadsrättsföreningen. Nya lägenheter skulle leda till att störande ljud tillkommer från lägenheterna ovanför, vilket inte var en faktor då bostadsrätten köptes. Förutom att boende på åttonde våningen får en försämrad boendemiljö kommer även värdet på dessa bostadsrätter att förändras, då det sannolikt kommer bli en sämre värdeutveckling på lägenheterna än vad som är fallet om de fortsätter vara högst upp som idag. När det gäller detta bör förslagsvis kommunen uppdraga åt styrelsen och dessa bostadsrättsinnehavare att då komma överens om lämplig kompensation för ändrad boendesituation, minskad värdestegring och liknande innan ytterligare en våning får ett slutgiltigt godkännande.

Kommentar: Kommunen prövar, genom detaljplaneändringen, lämpligheten med en höjning av byggnaden utifrån kulturmiljö och påverkan på stadsbilden.

Hissar

Som tidigare nämnt i denna skrivelse kommer byggtiden för projektet pågå under lång tid. Om en nionde våning tillåts kommer behöver även hisschakten förlängas än vad fallet är idag. Även om arbetet gällande just hissarna skulle påskyndas, skulle hissarna vara ur funktion under lång tid. Detta blir problematiskt framför allt fastigheterna i hus 56 och 58 då det i dessa hus saknas möjlighet att dela hiss mellan ingångarna A och B. Detta leder till att många, speciellt äldre eller rörelsehindrade personer, kommer få mycket svårt att ta sig ut ur lägenheten då trapporna är trånga och svåra att gå i, särskilt de boende på våningarna fem och uppåt. Här behöver säkerhetsaspekten tas i betraktning då framkomligheten försvåras avsevärt både för ambulans/sjukvårdspersonal samt vid behov av evakuering.

Kommentar: Detta är praktiska frågor som måste hanteras vid genomförandet, dock ej en planfråga.

Gång- och cykelväg

Storgatan är idag tungt trafikerad av bilar, cyklister och gående. Av den anledningen har kommunen anlagt en bred gång- och cykelväg på norra delen av Storgatan. Denna kombinerade gång- och cykelväg används flitigt av både boende i området samt studenter på Mittuniversitetet. Under själva byggtiden kommer större delen av denna gång- och cykelväg att blockeras av byggnadsställningar och fordon under byggnationstiden. Även om passerande skulle hänvisas till trottoaren på den södra delen av Storgatan, skulle det kunna leda till förhöjd olycksrisk för både cyklister och gående, då denna är betydligt smalare och inte anpassad för både gående och cyklister.

Kommentar: Detta är praktiska frågor som måste hanteras vid genomförandet, dock ej en planfråga.

Beslut i Brf Guldsmeden

Här påpekas även att dialog och information från styrelse till medlemmar i Brf Guldsmeden varit mycket bristfällig gällande detta byggnadsprojekt. Enligt information från Sveriges domstolar under *Så blir ett bygge giltigt* står att läsa följande:

Ett beslut som gäller en om- eller tillbyggnad blir giltigt om:

- 1. frågan tas upp på en föreningsstämma där minst två tredjedelar av de röstberättigade röstar för byggnationen och*
- 2. hyresnämnden godkänner beslutet.*

Då framför allt punkt 1 ovan inte har blivit genomförd på adekvat sätt som säkerställer att föreningen och dess medlemmar är överens, så uppstår ytterligare frågetecken som kan indikera vad detaljplanen och dess eventuella 'godkännande' vilar på. Om informationen gällande detaljplanen har behandlats som generell information gällande tillbyggnaden, så behöver denna fas i projektet stoppas så att medlemmarna får möjligheten att ta till sig all nödvändig information för att kunna fatta ett beslut tillsammans med styrelsen.

Avsaknad av synpunkter redan under den föregående samrådstiden kan antas bero på att medlemmarna saknade information från styrelsen och inte kände till att projektet fortskred på det sätt det gjorde. Således beror avsaknaden på synpunkter under samrådstiden på bristande information till medlemmarna och bör inte från kommunens sida tolkas som ett godkännande från bostadsrättshavare gällande projektets planering och fortskridande.

Med hänvisning till ovanstående önskar undertecknande medlemmar och bostadsrättsinnehavare i Brf Guldsmeden att kommunen inte godkänner önskad

ändring av detaljplanen insänd av styrelsen som skulle möjliggöra att Brf Guldsmeden tillåts tillskapa en nionde våning på fastigheterna.

Kommentar: Kommunen har fått en ansökan om planändring för att möjliggöra en påbyggnad av en våning för respektive flerbostadshus. Planprocessen har bedrivits under förutsättning att sökanden har haft mandat att företräda bostadsrättsföreningen. Stadsbyggnadsnämnden har 2021-10-20 givit Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra planändringen. Information om planändringen har skickats till styrelsen samt affischerats i respektive trappuppgång.

Information om planerat byggprojekt åligger styrelsen att informera samtliga bostadsrättshavare om.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Ann-Mari Lopez
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Boende i Guldsmeden 7 och 9 som inkommit med synpunkter.



Detaljplan för
Del av kvarteret Guldsmeden (S-205)
Guldsmeden 7, 8, 9 och 12
Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Luftfartsverket; lfv@lfv.se
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Postnord, SUNDSVALL

Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

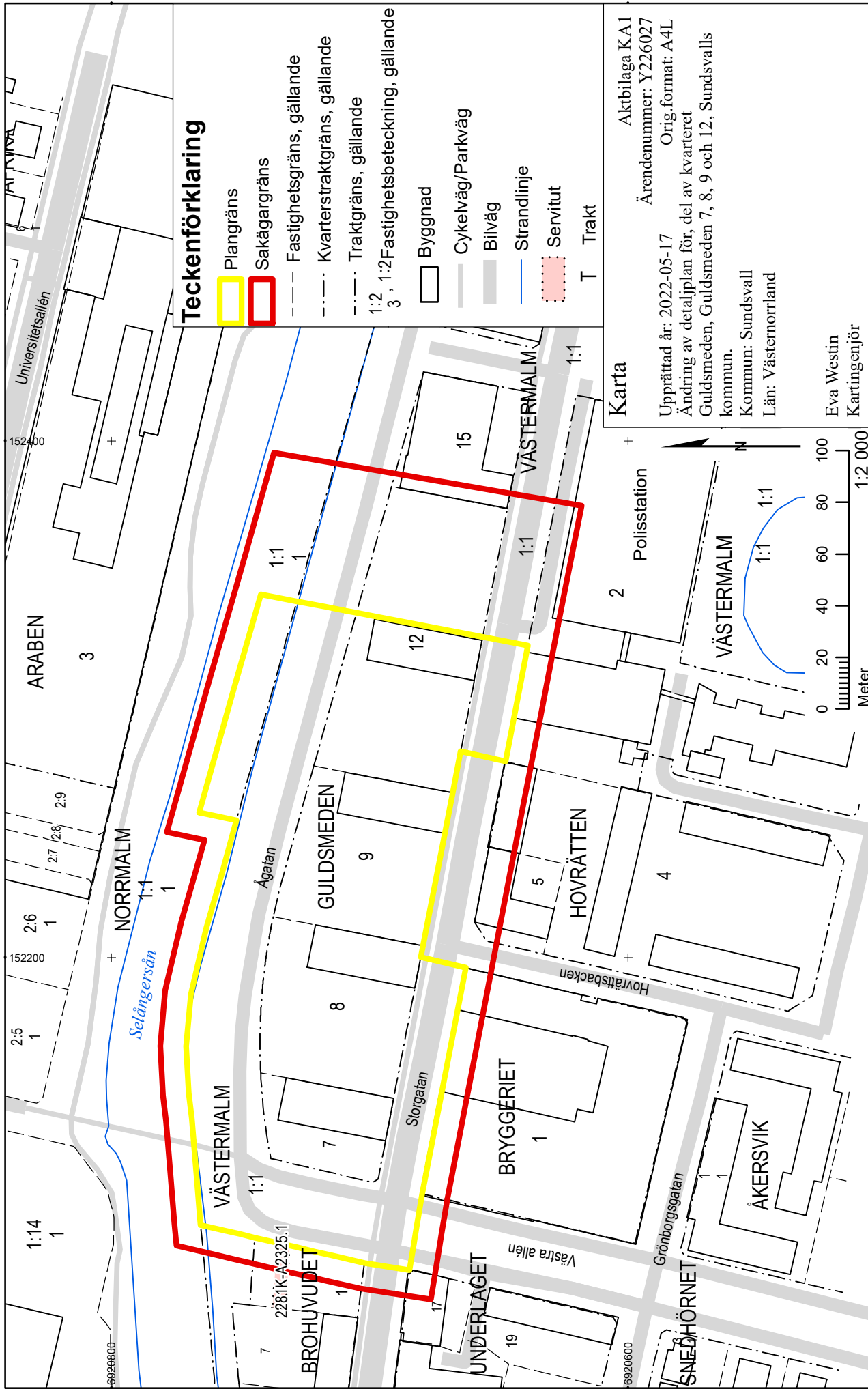
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

A4L



Svar på räddningstjänsten yttrande 2021-000598

Sundsvalls kommuns diarienummer: SBN-2021-00514

Fastighet: Guldsmeden 7, 8, 9 och 12

Bakgrund

Vi har tillsammans med Briab Brand och Riskingenjörerna, ur ett brandskyddsperspektiv, tittat på möjligheterna för påbyggnad av våning på ovanstående fastigheter.

Förutsättningar

Utifrån en första bedömning är det endast genomförbart att utföra påbyggnaderna om slutresultatet ger byggnaderna totalt tio våningar. I och med att gällande detaljplan medger maximalt nio våningar är också vår utgångspunkt att byggnaderna går från nio till tio våningar i åtgärden.

Utrymning

Vi kan utifrån platsbesök och byggår anta att byggnaderna i dag har brandsäkert avskild trappa enligt BABS-1960. Omfattningen av aktuell tillbyggnad gör att dagens regler ska tillämpas och trapphuset behöver därför uppgraderas till Trapphus Tr2.

De största utmaningarna för att uppnå Tr2 ser ut att vara i botten av trapphusen som i dag inte står i direkt förbindelse med det fria, samt i vissa fall ansluter till källaren utan sluss. Räddningstjänstens angreppsväg till källaren måste också säkerställas utan att använda Tr2-trapphusen.

I grova drag har vi föreslagit byggherren att lösa ovanstående utmaningar genom att:

- Möjliggöra utrymning från trapphusen både i markplan och via souterräng för att kompensera för att trapphusen inte mynnar direkt till det fria.
- Tillskapa angreppsvägar till souterräng och källare direkt i souterrängplan och intertrappa till källare för att Tr2-trapphus inte ska nyttjas vid räddningstjänstens insats i souterräng och källare.
- Slussar byggs mellan Tr2-trapphus och källarplan.

Anders Westlund
070-686 46 46
anders.westlund@totalprojektnorr.se
Utförandekontrollant Brand

LÄNSSTYRELSEN
I
VÄSTERNORRLANDS LÄN

Landskansliet

BYGGNADSNÄMNDEN

6 3 32 1019

SUNDSVALL

218/61

R E S O L U T I O N .

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN prövar, med stöd av 26 § byggnadslagen, skäligt fastställa ett av stadsfullmäktige i Sundsvall den 15 december 1961 antaget förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kvarteren Färgaren-Guldsmeden, Muraren och Stenhuggaren, vilket förslag, innehållande jämväl stadsplanebestämmelser, åskädliggjorts å en av stadsarkitekten Hans Schlyter den 27 september 1961 upprättad karta med därtill hörande beskrivning.

Kartan skall förSES med bevis om fastställelsen.

Talan mot förestående beslut må jämlikt 150 § byggnadslagen ej föras.

Härnösand i landskansliet den 15 februari 1962.

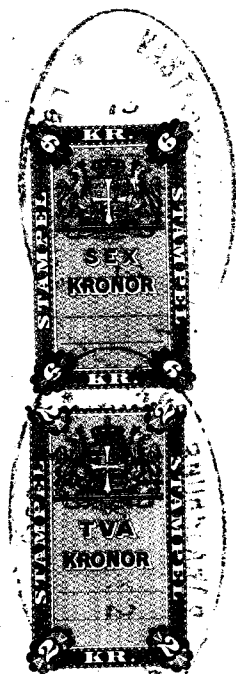
*Am
Klu*

På länsstyrelsens vägnar:

Bengt Olavi

Bengt Olavi

Sune Lundborg
Sune Lundborg



Stämpel härå kronor sex.

Stämpel för bevis å
kartan kronor två.

III G 1-1-62.

Sökanden.



STADSARKITEKTEN

Kyrkogatan 26
Sundsvall
Telefon 55840

B e s k r i v n i n g

av förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall be-
träffande kvarteren Färgaren-Guldsmeden, Muraren och Sten-
huggaren.

Stadsplanen för Sundsvall omfattar på en sträcka ut-
efter Storgatan omedelbart väster om Stenstaden en rad
gamla kvarter - från öster räknat kvarteren Stenhuggaren,
Guldsmeden, Färgaren och Muraren - vilkas bebyggelse är
föråldrad och i behov av förnyelse. Den år 1954 framlagda
generalplaneutredningen förordade att kvarteren användes
för samma slag av bebyggelse som flertalet kvarter i Sten-
staden, nämligen för såväl bostäder som butiker, kontor
o. dyl. Markbeskaffenheten inom området är sådan att nya
byggnader måste erhålla särskilda grundförstärkningar.
Förhållandet har ansetts tala för ett ganska starkt ut-
nyttjande av marken.

Föreningen Svenska Riksbyggen har under senare år
förvärvat ett anseeligt antal fastigheter inom kvarteren
Färgaren och Muraren och företagit en ingående utredning
om förutsättningarna för en förnyelse av bebyggelsen. I
december 1958 upptog byggnadsnämnden till behandling ett
av stadsarkitekten uppgjort förslag till stadsplaneändring
beträffande kvarteren Färgaren, Guldsmeden, Muraren och
Stenhuggaren, utgörande en bearbetning och modifiering
av Svenska Riksbyggens utredning. Förslaget avsåg bebyg-
gelse för bostads- och handelsändamål med tre vinkelrätt
mot Storgatan uppställda skivhus om nio våningar inom ett
kvarter som skulle bildas av delar av kvarteren Färgaren

och Guldsmeden samt fyra våningars huslängor parallella med Storgatan i kvarteren Muraren och Stenhuggaren. Förslaget antogs av stadsfullmäktige den 22 maj 1959 och fastställdes sedermera av länsstyrelsen.

Svenska Riksbyggen har därefter fortsatt att förvärva fastigheter inom området och har nyligen hemställt om en omarbetning av stadsplanen. Åsyftande en i ett sammanhang företagen ny bebyggelse inom en större del av området än som förutsattes vid uppgörandet av det 1959 antagna planförslaget. Det nu uppgjorda förslaget utgör en dylik omarbetning. Den har företagits med beaktande av den detaljprojektering som Svenska Riksbyggen påbörjat.

Stadsplaneförslaget innebär följande.

Huvuddelen av den med planförslaget avsedda bebyggelsen anges för bostadsändamål och där så prövas lämpligt även för handelsändamål, d.v.s. butiker, kontor o. dyl.

Kvarteret Stenhuggaren har genom den 1959 antagna stadsplaneändringen förlängts åt väster genom att viss gatumark tillagts kvarteret samtidigt som dess gräns mot norr har förskjutits söderut. Dessa i stadsplanen införda nya gränser bibehållas oförändrade. Invid kvarterets västra gräns införes på mark som i gällande stadsplan anges som park en till Storgatan ansluten lokalgata. Gällande stadsplan anger för kvarteret Stenhuggaren en hela kvarterets längd upptagande huslänga om fyra våningar, något indragen från Storgatan. Planförslaget avser en viss modifiering av de tänkta byggnadskropparna huvudsakligen i syfte att erhålla en rymligare förgård för parkering.

Det i gällande stadsplan angivna kvarteret som utgöres av delar av de ursprungliga kvarteren Färgaren och Guldsmeden sammanlägges med kvarteret Muraren till ett enda kvarter. Kvarteret utvidgas åt öster över mark som i gällande plan anges såsom park fram till den ovan berörda nya lokalgatan väster om kvarteret Stenhuggaren. Inom detta nya kvarter föreslås fyra mot Storgatan vinkelrätt uppställda skivhus om nio våningar, grupperade med en förskjutning åt väster i förhållande till de i gällande plan angivna skivhusen. I kvarterets östligaste del anges en envåningsbyggnad för handelsändamål samt förenings- och samlingslokaler. Marken mellan skivhusen inbördes och mellan skivhusen och den nyssnämnda envåningsbyggnaden föreslås anordnad som gårdsplaner i Storgatans nivå och därunder s.k. gårdsunderbyggnader för parkering.

Den av stadsfullmäktige 1959 antagna stadsplaneändringen beträffande detta område innebar att samtliga kvarters gränser mot norr förskötos söderut så att marken mellan kvarteren och Selångerån kom att motsvara vad som kunde erfordras i framtiden för infartstrafik från Selånger. Det föreliggande planförslaget innebär ingen förändring av dessa i gällande plan angivna gränslägen.

Med tanke på den ständigt ökande biltrafiken och de prognoser, som föreligga beträffande biltrafikens fördelning och omfattning inom det centrala gatusystemet i framtiden, anses allmänt erforderligt att beakta även gångtrafikens bekvämlighet och trygghet. Ävenså anses hänsyn böra tagas till önskvärdheten att från bostadsområden lätt kunna nå lämpliga områden för idrott och friluftskreation. Det har därför bedömts såsom behövt att i

- stadsplanen principiellt ange möjlighet till en framtida förbindelse för gångtrafik mellan Storgatan och Selångeråns norra strand som icke korsar Ågatens körtrafik i plan. En sådan förbindelse redovisas i planförslaget.

Sundsvall den 27 september 1961

Hans Schlyter

Hans Schlyter

1961/

Den 15 december hava stadsfullmäktige i Sundsvall antagit upprättat förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kvarteren Färgaren-Guldsmeden, Muraren och Stenhuggaren med förestående stadsplanebestämmelser.

Sundsvall den 23 december 1961.

För Stadsfullmäktige i Sundsvall:

På tjänstens vägnar:

Helge Welborn

Helge Welborn

stadsfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens resolution denna
dag ärende III G 1-1-62.
Härnösand i landskansliet den 15/2 19.62.
På tjänstens vägnar

W. Ch. Ljungberg



STADSARKITEKTEN

Kyrkogatan 26
Sundsvall
Telefon 558 40

Stadsplanebestämmelser

tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för
Sundsvall beträffande kvarteren Färgaren-Guldsmeden, Mu-
raren och Stenhuggaren.

§ 1.

Stadsplaneområdets användning.

Mom. 1. Byggnadskvarter.

a) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, för handelsändamål.

b) Med HC betecknat område får användas endast för handelsändamål samt samlings- och föreningslokaler.

Mom. 2. Specialområde.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas. Dock får inom med z betecknad del av området allmän gångtrafik framföras på bro över vattnet.

§ 2.

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får
bebyggas.

Mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom. 2. Med punktprickning och z betecknat område får icke bebyggas. Dock får bro, avsedd för allmän gångtrafik, anordnas inom området på den höjd som byggnadsnämnden prövar lämplig.

Mom. 3. Å med punkt- och ringprickning betecknad mark skall gårdsplan i den omfattning som byggnadsnämnden finner erforderlig anordnas i jämnhöjd med angränsande gata. Så betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att ett utrymme för parkering av fordon får anordnas under ett gårdsbjälklag i jämnhöjd med angränsande gata. Gårdsbjälklaget skall i den omfattning byggnadsnämnden finner erforderlig utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering. Byggnadsnämnden äger medge att av utrymme för parkering viss del må för viss tid eller tillsvidare nyttjas för annat ändamål.

Mom. 4. Med punkt- och ringprickning samt z betecknat område skall till erforderlig del hållas tillgängligt för allmän gångtrafik mellan angränsande gata och till området ledande bro för allmän gångtrafik.

§ 3.

Våningsantal.

Å med I, IV eller IX betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, fyra och nio våningar.

§ 4.

Byggnads höjd.

Mom. 1. Å med I, IV eller IX betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.8, 12.8 och 27.0 meter, därvid höjden i samtliga fall skall räknas från den söder om kvarteret belägna gatans nivå.

Mom. 2. Byggnad som uppföres å med IX betecknat område må ej anordnas så att någon del därav, vare sig balkong, burspråk eller annan liknande byggnadsdel, når över gränsen för det så betecknade området.

§ 5.

Balkonger.

Beträffande byggnad som uppföres å med IX betecknat område skola de för bostadsändamål avsedda våningarna förse med balkonger i den omfattning att balkongernas sammanlagda areal uppgår till minst 3,5 procent av de för bostadsändamål avsedda våningarnas sammanlagda våningsyta.

§ 6.

Utrymme ovan våning.

I utrymme ovan bjälklag närmast över översta våningen i byggnad å med Bh betecknat område får ej inredas bonings- och arbetsrum.

§ 7.

Anordnande av stängsel.

I kvartersgräns som betecknats med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förse med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot allmän plats.

Sundsvall den 27 september 1961

Hans Schlyter

Hans Schlyter