

Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bsekr G Åhman

MEDDELANDE OM
BESLUT OM ÖVERPRÖVNING
LAGAKRAFTBEVIS 2023-5971-90

Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALL

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har 1990-06-11 antagit detaljplan för kv FÖRRÅDET, Västermalm..

Länsstyrelsen har 1990-06-20 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 1990-07-03.

Gerd Åhman

Kopia till:

Fastighetsbildningsmyndigheten + kopia av antagandebeslutet.
Byggnadsnämnden + kopia av antagandebeslutet
Planenheten + kopia av antagandebeslutet

2281-P90/0611/1

Byggnadsnämnden

1990-06-11

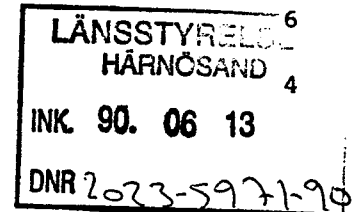
Byggnadsnämndens arbetsutskott

1990-05-31

Bn nr 349

Au nr 504

Dnr 949/89



DETALJPLAN FÖR KV FÖRRÅDET

Föreligger stadsbyggnadskontorets skrivelse 1990-05-14 beträffande under tiden 1990-04-04--05-08 utställt förslag till detaljplan för kv Förrådet, studentbostäder samt service- och förrådsverksamhet, Västermalm, Sundsvalls kommun.

Byggnadsnämnden kan enligt gällande delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige 1987-06-29 anta den nya planen.

- - -

FÖRVALTNINGENS FÖRSLAG

Byggnadsnämnden beslutar anta det av stadsbyggnadskontoret 1990-03-15 upprättade förslaget till detaljplan för kv Förrådet, Västermalm, Sundsvalls kommun.

- - -

ARBETSUTSKOTTETS FÖRSLAG

I enlighet med förvaltningens förslag.

- - -

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

I enlighet med arbetsutskottets förslag.

- - -

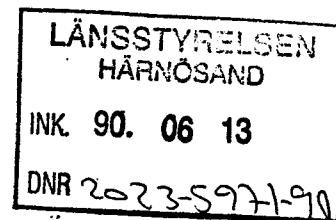
Ärendet förklaras omedelbart justerat.

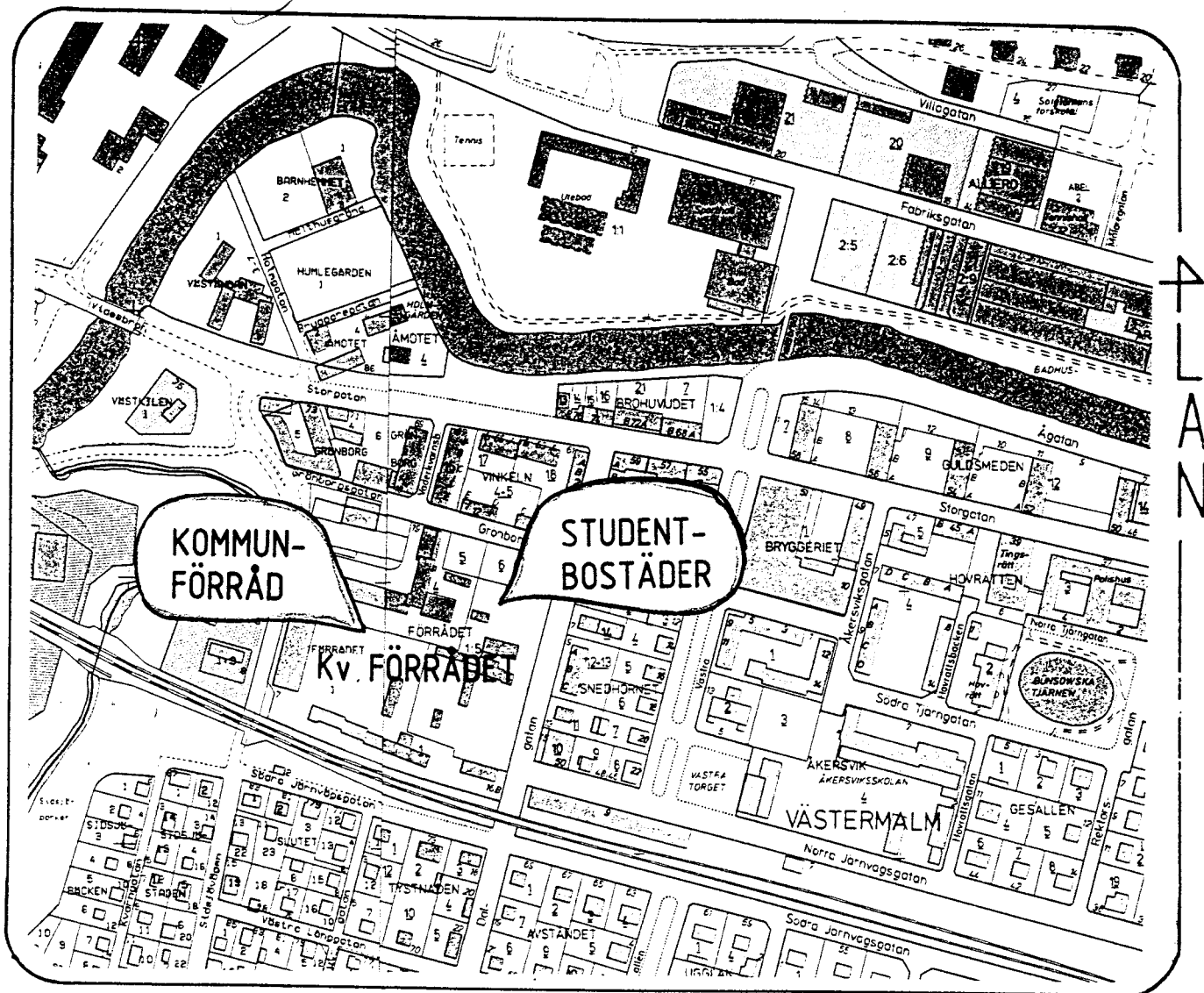
Protokoll vid nedannämnda sammanträde har justerats.

Avser sammanträde med Byggnadsnämnden ärende nr 349		
Sammanträdesdatum 1990-06-11	Justeringsdatum 1990-06-11	Anslagsdatum 1990-06-12
Protokollet finnes tillgängligt hos Stadsbyggnadskontoret		

Nedtages tidigast den 1990-07-03

Enligt uppdrag:
Sekreteraren.





ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Kv FÖRRÅDET

STUDENTBOSTÄDER SAMT

SERVICE- OCH FÖRRÅDSVERKSAMHET

VÄSTERMÄLM, SUNDSVALLS KOMMUN

UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET 1990-03-15

HANDLÄGGARE JAN DAHL TEL 191339

PLANBESTÄMMELSER

2)

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

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

-  Gata som ingår i huvudnätet
-  Gata som ingår i lokalnätet

Kvartersmark

-  Studentbostäder
-  Service- och förrådsverksamhet. Verksamheten får ej vara störande för omgivningen
-  Kulturresevat, befintlig kulturhistorisk byggnad
-  Järnvägstrafik

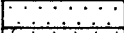
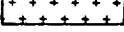
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter exklusive uthus och garage

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus eller garage
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n Endast uthus får byggas
- parkering Parkering skall finnas
- transformator Transformatorstation, nätstation får anordnas

Utfart, stängsel

-  Utfart får inte anordnas
-  Stängsel skall finnas

UTFORMNING; UTSEENDE

Utformning

-  Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- I IV Högsta antal våningar
- v₁ Vind får ej inredas
- v₂ Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal
- v₃ Byggnad i tomtgräns skall utformas så att den kan motbyggas

Utseende

- f₁ Vägg i tomtgräns skall utföras i tung konstruktion i buller- dämpande syfte
- f₂ Takkonstruktion skall utföras tät mot granntomt i bullerdämpande syfte

STÖRNINGSSKYDD

- plank 3,0 Bullerplank skall anordnas till en höjd av 3,0 meter (Ersätts av byggnad i motsvarande läge)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft
- * Kommunen är huvudman för de allmänna platserna
- * Tomtindelningar fastställda
 - 1915-03-16, akt 112; kv Midteln
 - 1920-02-07, akt 148; kv Bondmötet
 - 1920-12-13, aktb161; del av kv Midteln
 - 1950-03-31, akt 412; del av kv Förrådet
 - 1958-08-11, akt 609; del av kv Förrådet



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

25

Datum
1990-03-15

Ert datum

Beteckning
949/89

Er beteckning

1

Detaljplan för
kv FÖRRÅDET
Västermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av studentbostäder i kvarterets nordöstra del. Planen skall även medge utveckling av kommunens förråds- och service-verksamhet inom kvarterets huvuddel.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet som omfattar ca 4 ha, ligger ca 1 km väster om Sundsvalls centrum.

Markägoförhållanden

Sundsvalls kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Enligt den av kommunfullmäktige i februari 1989 antagna översiktsplanen för Sundsvalls centrum, fördjupad översiktsplan, är planområdet avsett för kontor, institutioner, arbetsområde av industrikaraktär samt bostäder.

BESÖKSADRESS	POSTADRESS	TELEFON	TELEFAX	BANKGIRO	POSTGIRO
Norrmalmsgatan 4 Sundsvall	Sundsvalls kommun 851 85 Sundsvall	060-19 10 00 växel	060-12 81 91	991-1884	12 58 80-5



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

27
Datum
1990-03-15

Beteckning
949/89

2

Detaljplaner

För området gäller stadsplan S 25 fastställd 1890, S 111 fastställd 1950-03-24, S 163 fastställd 1956-12-07, S 167 fastställd 1957-06-27 och S 172 fastställd 1957-11-29.

Bostadsförsörjningsprogram

Området finns upptaget i gällande bostadsförsörjningsprogram med byggstart 1990.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Topografi** Marken lutar från öster till väster. Högsta punkt ca +13 vid Dalgatans korsning med järnvägen i sydost. Lägsta punkt ca +6 vid befintlig utfart mot Sidsjövägen i väster.
- Vegetation** Värdefull befintlig vegetation, huvudsakligen björkar, finns i områdets nordöstra del vid Grönborgsgatan och bör i möjligaste mån bevaras.
- Geotekniska förhållanden** En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av JoW hösten 1987. Utredningen täcker södra delen av kvarteret. En kompletterande utredning har utförts under december 1989 för den nordöstra delen.
- Jordlagerföljden är: Fyllning på ett tunt lager torrskorpelera ovan mäktiga lager av silt och finsand. Sättningarna i torrskorpeleran och sedimentpartierna bedöms bli små.
- Beträffande fyllningslagret är detta djupare i kvarterets centrala del. Viss grundförstärkning erfordras där. Förstärkningen kan förslagsvis utföras så att en del av fyllnadslagret schaktas bort och ersätts med lastfördelande återfyllning på geoduk och -nät.
- Radon** Området bedöms som normalradonmark innan mätningar har utförts. Mätningarna bör helst utföras på otjälad mark.
- Fornlämningar** Inom området finns inga kända fornlämningar.



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

29
Datum
1990-03-15

Beteckning
949/89

3

Bebyggelseområden

- Bostäder** I områdets nordöstra del planeras ca 150 studentbostäder i två vinkelbyggnader med fyra våningar. Befintlig svetsverkstad i denna del skall vara avflyttad 1990-08-01.
- Arbetsplatser** Inom den södra delen av kv Förrådet har gatukontoret sedan länge bedrivit sin förråds- och serviceverksamhet. Några av de befintliga byggnaderna är uttjänta och skall succesivt bytas ut. En ny fordonsverkstad har nyligen uppförts vid Sidsjövägen. Gatukontoret har även tagit en del av f d Västermalms skola i anspråk för sin verksamhet. Denna utveckling beräknas fortsätta.
- Fastighetskontoret har också planer på att flytta hit sin förråds- och serviceverksamhet.
- Antalet arbetsplatser inom kvarteret beräknas bli ca 130. Dessutom kommer ca 75 personer med arbetsuppgifter på "fältet" att här ha omklädningsrum och lunchrum.
- Övrig bebyggelse** I planområdets nordvästra del finns en äldre lagerbyggnad med en mycket mäktig stengrund. Byggnaden beräknas för närvarande kunna få stå kvar. Den har i översiktsplanen för Sundsvalls centrum klassats som bevarandevärd.
- Service** Då planområdet ligger endast ca 1 km från Sundsvalls centrum är det välförsörjt med service.
- Speciellt förmånligt för studentbostäderna är närheten till Sundsvalls högskola som ligger vid Västhagen på ca 600 m gångavstånd. Åkroken som ligger endast ca 200 m norr om planområdet är för närvarande reserverat som framtida expansionsområde för högskolan.
- Tillgänglighet** All tillkommande bebyggelse utförs handikappanpassad.
- Skyddsrum** Området ligger i skyddsrumsort risk SR. Anmälan enligt 32 § civilförsvarslagen skall göras till byggnadsnämnden så att behovet av skyddsrum kan prövas.
- Friytor** Inom bostadsdelen planeras byggnaderna grupperas så att två gårdar mot sydväst bildas, lämpliga för utevistelse.



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

Gator och trafik

Gatunät Området trafikmatas från befintligt gatusystem, Sidsjövägen, Dalgatan och Grönborgsgatan.

I översiktsplanen för Sundsvalls centrum är Sidsjövägen markerad som huvudgata och genomfartsled medan Dalgatan och Grönborgsgatan är lokalgator.

Gång- cykel- trafik Enligt översiktsplanen för Sundsvalls centrum berörs planområdet av två huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Det ena längs Sidsjövägen och det andra längs Grönborgsgatan. Utrymme för stråket längs Sidsjövägen har i planen reserverats på kvartersmark så att skiljeremsa mot gatan kan utföras. Detaljutformningen är för närvarande ej klar och tidpunkten då detta gång- och cykelstråk kan utföras kan ej anges. Stråket längs Grönborgsgatan kräver inga separationsåtgärder då Grönborgsgatan är lågt trafikbelastad och i detta avsnitt är en återvändsgata.

Kollektivtrafik En busslinje trafikerar Dalgatan med hållplatser i bägge riktningarna inom planområdet. Ett flertal busslinjer trafikerar Storgatan strax norr om planområdet med hållplatser i bägge riktningarna mindre än 100 m från planområdet.

Tillfarter, parkering Tillfarter och parkering för studentbostäderna är vid Dalgatan och Grönborgsgatan.

Tillfarter till förrådsområdet sker huvudsakligen från Sidsjövägen. En tillfart finns även från Dalgatan strax norr om järnvägs korsningen.

Personbils parkering för förråds verksamheten avses ske dels på upplagsområdet omedelbart väster om planområdet dels på befintlig gårdsplan norr om den f d skolbyggnaden samt samordnad med bostadsparkeringen vid Grönborgsgatan.

Störningar

Externa störningar Enligt översiktsplanen för Sundsvalls centrum skall som ovan nämnts Dalgatan och Grönborgsgatan utgöra lokalgator varför de externa störningarna för studentbostäderna blir små.

**Sundsvalls kommun**
Stadsbyggnadskontoret**Interna
störningar**

Enligt skisser för utvecklingen av förrådsområdet skall byggnader uppföras i gränsen mot studentbostäderna. Krav på utförandet av dessa byggnader har införts i planbestämmelserna för att de skall fungera som bullerskärm.

Då tidpunkten för byggandet av ovan nämnda byggnader för närvarande är osäker och troligen kommer senare än studentbostäderna måste avskärmningen mellan områdena lösas provisoriskt. I planen har därför krav på bullerplank införts i denna situation. Detta kan med fördel kombineras med de gårdshus avsedda för bostadsförråd som planen ger byggrätt för.

Teknisk försörjning**Vatten och
avlopp**

Studentbostadsdelen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar i Dalgatan. Ny dagvattenservis byggs fram i Dalgatan från Storgatan ca 100 m norr om planområdet.

Resten av kvarteret ansluts till relativt nyframdragna servisledningar vid Sidsjövägen omedelbart väster om f d skolbyggnaden. Här finns även dagvattenledning.

Värme

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till fjärrvärmenätet som finns utbyggt i samtliga gator vid kvarteret.

E1

Ny transformatorstation kommer att uppföras vid Grönborgsgatan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors
Jan Dahl



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

35
Datum
1990-03-15

Ert datum

Beteckning
949/89

Er beteckning

1

Detaljplan för
kv FÖRRÅDET
Västermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Planen beräknas bli antagen i juni 1990.
- Byggstart för studentbostäderna planeras hösten 1990.
- Byggande inom service- och förrådsområdet kommer att ske i etapper.
- Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.
- Ansvarsfördelning och huvudmannaskap** Sundsvallsbyggen är byggherre för studentbostäder.
- Sundsvalls kommun är byggherre för service- och förrådsverksamheten.
- Kommunen ansvarar för fastighetsbildning, framtida byggande av gång- och cykelväg längs Sidsjövägen samt komplettering av va-systemet.
- Åtgärder inom kvartersmark åvilar respektive fastighetsägare.
- Föreskrivet bullerplank mellan studentbostäderna och förrådsverksamheten skall utföras av Sundsvallsbyggen (alt. kommunen). En samordning av mark- och grundläggningsarbetena bör innebära lägre anläggningskostnader.
- Avtal** Ansvarsfördelningen mellan Sundsvalls kommun och Sundsvallsbyggen kommer att regleras i ett köpeavtal.



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

37
Datum
1990-03-15

Beteckning
949/89

2

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsplan** För kvarteret Förrådet gäller tomtindelningar (fastighetsplaner) fastställda
- 1915-03-16, akt 112 (=Förrådet 5-7; fd kv Mitteln),
1920-02-07, akt 148 (=Västermalm 1:11-15; fd kv Bondmötet),
1920-12-13, akt 161 (=Västermalm 1:17, fd kv Mitteln),
1950-03-31, akt 412 (=Förrådet 1) och
1958-08-11, akt 609 (=Förrådet 4).
- Enligt 6 kap 11 § PBL upphör dessa tomtindelningar i sin helhet att gälla.
- Ny fastighetsplan för kvarteret bedöms ej erforderlig.
- Fastighetsbildning** Detaljplanen genomförs fastighetsbildningsmässigt genom fastighetsreglering varvid
- Förrådet 4 ombildas till att utgöra fastighet för service- och förrådsverksamhet,
- Förrådet 7 ombildas till att utgöra fastighet för studentbostäder och
- Västermalm 1:12 ombildas till att utgöra fastighet för kulturbyggnad.
- Servitut** Genom fastighetsreglering nybildas servitut avseende rätt till allmän gångtrafik till förmån för kommunens "gatufastighet" Västermalm 1:1 på blivande service- och förrådsfastigheten.
- Om behov uppstår nybildas även servitut avseende rätt till parkering till förmån för blivande service- och förrådsfastigheten på Västermalm 1:18, belägen väster om Sidsjövägen.
- Rätten till transformatorstation jämte ledningar tryggas lämpligen genom avtalsservitut, vilket skall inskrivas i den nybildade fastigheten.
- Redovisad fastighetsbildning skall verkställas före bygglov.



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen är ägare till all mark inom kvarteret dvs plan- genomförandet kräver inga markförvärv. Befintliga gator är i gott skick. Den framtida gång- och cykelvägen längs Sidsjövägens östra sida måste betraktas som en general- planeanläggning och skall därför inte belasta exploateringen inom kvarteret.

Anslutningen kan ske till befintliga vatten- och spill- vattenledningar i angränsande gator men en ny dagvatten- ledning måste byggas fram till kvarteret från Storgatan. Kostnad ca 250.000 kronor.

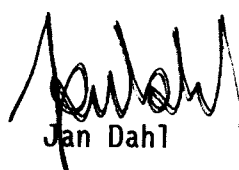
Stödmuren som erfordras för att ta upp nivåskillnaderna mellan tomterna och det bullerplank som krävs mot kommunens förrådsverksamhet beräknas kosta ca 900.000 kronor. Med hänsyn till projektets art och vikten av att inte överskrida det statliga "taket" för markbelåning förutsätts dessa kostnader belasta kommunen och regleras vid fastighetsförsäljningen.

Kostnaderna för grund- och nybyggnadskarta samt för fastighetsbildning har beräknats till ca 55.000 kronor, medan markkontorets administrationskostnader uppskattas till 25.000 kronor och stadsbyggnadskontorets kostnader för detaljplaneläggning till 70.000 kronor.

Inkomsterna från fastighetsförsäljningen beräknas uppgå 1.200.000 - 1.400.000 kronor baserat på gällande tomt- kostnadsbelopp vid statlig markbelåning. Va-anslutnings- avgiften föreslås bli reducerad med hänsyn till att lägenheterna blir avsevärt mindre (ca 23-25 m²) än nor- mallägenheten (ca 65-70 m²). Ett tjänstemannaförslag där avgiften föreslås bli 661.000 kronor har överlämnats till tekniska nämnden för beslut.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Jan Dahl