



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Byrådirektör E Mill

3

BESLUT

1978-06-09

S 1352
1 (3)

11.082-83-78

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun

1978-06-12

851 85 SUNDSVALL

1137/76

Fastställelse av ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kv Marieberg, del av Tivoliparken m m, Norrmalm

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1977-12-19 antaget förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kv Marieberg, del av Tivoliparken m m, Norrmalm.

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av stadsbyggnadschefen Lars Rimfors, planarkitekten Mats Henriksen och planingenjören Axel Ohlsson 1977-04-18. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Under utställningstiden inkom tre skrivelser med anmärkningar mot planförslaget. Den ena av dessa skrivelser har undertecknats av Filip Johansson och Olof Solberg. Vid kommunfullmäktiges antagande av planförslaget undantogs den del av kv Marieberg (stg 108) inom vilken föreslagits byggnadsrätt för en ny kontorsbyggnad. De som anmärkt mot planförslaget samt SCA, ägare till stg 108 har beretts tillfälle enligt 15 § förvaltningslagen att ta del av stadsbyggnadskontorets yttrande över inkomna erinringar. Svar har inkommit dels från SCA, dels från bostadsrättsföreningen Marieberg, dels från Filip Johansson och Olof Solberg i en gemensam skrivelse.

Till skrivelsen från Filip Johansson och Olof Solberg har även fogats en namnlista undertecknad av nio fastighetsägare och hyresgäster, vilka biträder erinringarna.

Bostadsrättsföreningen Marieberg vidhåller anmärkningen mot föreslagen gångväg genom kv Marieberg, men vill för övrigt inte motsätta sig planändringen avseende planerad kontorsbyggnad under vissa förutsättningar.

Filip Johansson och Olof Solberg vidhåller tidigare anmärkningar. SCA motsätter sig att planförslaget fastställs med det undantag varom fullmäktige beslutat. Därvid framförs bl a att gällande byggnadsrätt inom stg 108 minskas genom det nya planförslaget och att stg 108 dessutom belastas med ny gångväg och nya u-områden.

Länsstyrelsen gör följande bedömning av anmärkningarna.

Skrivelserna från bostadsrättsföreningen Marieberg, Filip Johansson och Olof Solberg samt SCA innehåller samtliga erinringar mot föreslagen gångväg. För Sundsvall har i augusti 1968 upprättats

1978-06-09

11.082-83-78

ett generalplaneförslag, som inte antagits. I generalplaneförslaget finns en gångväg redovisad genom kv Marieberg. Gångvägen ska förbinda Haga-området med centrum.

Enligt planförfattarnas yttrande över inkomna erinringar är den nu föreslagna sträckningen av gångvägen den lämpligaste med hänsyn till lutningsförhållandena. Befintlig vegetation avses bevaras i största möjliga utsträckning. Området mellan kv Tuppen och kv Typen är i gällande plan utlagt som gata. Nu föreslås en del av tidigare gatumark övergå till parkmark och utnyttjas för den föreslagna gångvägen. Enligt uppgift från stadsbyggnadskontoret har gångvägens utformning mellan kv Typen och kv Tuppen närmare studerats. Det har därvid konstaterats att befintlig garagenedfart till fastigheten Tuppen 1 kommer att kunna utnyttjas även när gångvägen iordningställts. Eventuell trafikreglering vid Lotsgatan-Västergatan bestäms i annan ordning.

Länsstyrelsen finner det angeläget att den föreslagna gångförbindelsen kommer till stånd av trafiksäkerhetsskäl. Det är även angeläget att gångvägens fortsättning österut uppordnas så snart som möjligt.

De anförda anmärkningarna bör därför inte föranleda någon ändring av planförslaget. Ersättning för intrång regleras i annan ordning.

Befintlig byggnad på fastigheten Typen 1 är delvis belägen på förgårdsmark ca 3 m från gatulinje. Några skäl för att utvidga tomten mot norr kan inte anses föreligga. Då eventuell nybyggnad inom tomten Typen 1 bör förläggas längre från gatulinjen än befintlig byggnad, bör de av Olof Solberg anförda anmärkningarna beträffande kv Typen inte föranleda någon ändring av planförslaget.

De av statens vattenfallsverk genom Carl Nyréns arkitektkontor AB påtalade avvikelserna mellan planförslagets byggnadsrätt och projekthandlingarna är av mindre omfattning. Av planförfattarnas yttrande framgår att dispens bör kunna beviljas för detta. Anmärkningarna bör därför inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Bostadsrättsföreningen Marieberg har synpunkter på parkering, tillfart och byggnadshöjd för kontorshus på stg 108. Detta har bemötts i planförfattarnas yttrande.

På stg 108 har i det utställda planförslaget redovisats byggnadsrätt för en kontorsbyggnad vid Skönsbergsvägen. Byggnadsrätten hade anpassats till då aktuell kontorsbyggnad, vilken nu inte avses uppföras. Någon annan byggnad är för närvarande inte heller aktuell på platsen. Byggnadsrätten ingår i den del av planförslaget som inte antagits. Enligt fastställd plan är det mark som inte får bebyggas. Kommunen är enligt handlingar i ärendet beredd att positivt pröva frågan om förnyad bebyggelserätt för området när förnyade förutsättningar föreligger för detta.

1978-06-09

11.082-83-78

Byggnadsrätten kring befintlig byggnad - gamla chefsbostaden - har anpassats till befintlig byggnads storlek och innebär även att byggnaden nu får utnyttjas för kontors- och administrationsändamål. Någon tillbyggnad av denna synes inte vara aktuell. Kring befintligt bostadshus har även utlagts byggnadsrätt (BF) och tomtmark.

SCA bör redan genom förändringen av användningssättet för området kring befintlig byggnad ha kunnat tillgodoräkna sig en viss ökning av värdet, varför visst intrång bör kunna godtas på fastigheten. Ersättning för intrång regleras i annan ordning.

De av SCA framförda synpunkterna bör inte föranleda återremiss till kommunen.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilagd blankett PLY nr 3.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket länsarkitekten Birger Åström beslutat och byrådirektören Eva Mill varit föredragande, har även deltagit förste länsassessorn Bjarne Forss och byrådirektören Kenneth Sihver.

Enligt länsstyrelsens beslut

Eva Mill

Underrättelse till

Bostadsrättsföreningen Marieberg, c/o Nils Fernström, Norrlidsgatan 9, 852 50 Sundsvall

Filip Johansson m fl (enligt bilagd namnlista), Västergatan 11, 852 49 Sundsvall

Olof Solberg, Västergatan 9, 852 49 Sundsvall

Carl Nyrén arkitektkontor AB, Ferkens gränd 3, 111 30 Stockholm

Svenska Cellulosa AB, SCA, 851 88 Sundsvall

Kopia till
Statens planverk

BN

PE

LE

NE

FBM Yk1

Akten 2 ex

Statens vattenfallsverk, 162 87 Vällingby

Bestyrkes

mz/

Majlis Olsson

1979-03-22

Pl 1687, 1717,
1737/78

Bostadsrättsföreningen Marieberg, c/o Hans Båmhl,
Norrlidsgatan 7, 852 50 SUNDSVALL
Olof Solberg, Västergatan 9, 852 49 SUNDSVALL
Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA, 851 88 SUNDSVALL

-26

1137/78

Besvär i fråga om stadsplan inom Sundsvalls kommun

Länsstyrelsen i Västernorrlands län fastställde den 9 juni 1978 förslag till ändring av stadsplan för Sundsvall be-
träffande kvarteret Marieberg, del av Tivoliparken m.m.,
Norrmalm, Sundsvalls kommun.

Över beslutet har bostadsrättsföreningen Marieberg, Olof Solberg och Filip Johansson samt Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA anfört besvär.

Besvären av bostadsrättsföreningen Marieberg riktar sig mot att ett område som skall hållas tillgängligt för allmän gångtrafik (X-område) utlagts inom kvarteret. Bostadsrättsföreningen ifrågasätter behovet av gångstråket och befarar störningar från moped- och motorcykeltrafik.

Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA yrkar att fastställelsebeslutet upphävs då förutsättningarna för planen ändrats genom att ett område inom vilket byggnadsrätt för kontorändamål utlagts på SCA:s mark undantogs innan förslaget antogs av kommunen.

Solberg och Johansson framför kritik mot gångvägen och yrkar att "nuvarande faktiska plan för gränsområdet mellan kvarteren Tuppen och Typen bibehålles".

Regeringen finner att x-området har tillkommit för att ge möjlighet till att anordna ett gångstråk genom kvarteret Marieberg enligt avsikterna i upprättat generalplane-förslag. Enligt stadsplanebestämmelserna innefattar x-området endast rätt till allmän gångtrafik och regeringen bedömer inte att sådan kan medföra större men för kringboende än vad som får tålas. De besvär som riktats mot gångvägen skall därför inte föranleda någon ändring i förslaget.

Det av kommunfullmäktige gjorda undantaget som berör SCA:s mark har motiverats av att den byggnadsrätten som där föreslagits för närvarande inte var aktuell att utnyttja. Kom-

11

manen har anfört att planändring för denna del bör tas upp först när frågan om bebyggandet blir aktuellt. Det område som undantogs var enligt gällande plan mark som inte fick bebyggas. Regeringen bedömer inte det förhållandet att viss del undantagits från fastställelse medför att planen i övrigt behöver omarbetas. På grund av det anförda skall SCA:s besvär inte föranleda någon ändring i länsstyrelsens beslut.

Av utredningen i ärendet framgår att planen inte innebär någon förändring av byggnadsrätter eller kvartersgränser för Solbergs och Johanssons fastigheter bortsett från att ett hörn av Tuppen 4 skall hållas tillgängligt för allmän gångtrafik. Bostadshuset på Solbergs fastighet har, efter vederbörlig dispens, nyligen uppförts på mark som enligt planen delvis inte får bebyggas. Solberg bör här därför tillförsäkras rätt att få vidtaga ombyggnadsåtgärder utan hinder av att byggnaden alltså strider mot planen.

Regeringen föreskriver, med anledning av Solbergs besvär, att för fastigheten Typen 1 skall gälla följande övergångsbestämmelse.

"I bostadsbyggnad som den 22 mars 1979 var uppförd på fastigheten får vidtas åtgärder som avses i 75 § c) byggnadsstadgan utan hinder av att byggnaden delvis uppförts på mark som inte får bebyggas enligt 2 § stadsplanebestämmelserna".

Regeringen lämnar besvaren i övrigt utan bifall.

På regeringens vägnar

Marianne Wahlberg

Birgitta Fämlöf

Bestyrkes i tjänsten

Eva Hallberg
Eva Hallberg

Avskrift till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar) (11.082-83-78)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
Filip Johansson, Västergatan 111, 852 49 SUNDSVALL



Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande
kv MARIEBERG, del av TIVOLIPARKEN m m, Norrmalm.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Ha betecknat område får användas endast för kontors- och administrationsändamål.

2 mom Specialområde

Med Tp betecknat område får användas endast för med kontorsverksamhet samhörigt parkeringsändamål.

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

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. Inom med q betecknad del av sådant område får parkeringsplats ej anordnas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR
OCH ALLMÄN TRAFIK

1 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

2 mom Med u₁ betecknad mark får bebyggas endast i den omfattning som byggnadsnämnden med hänsyn till inom området befintlig underjordisk avloppsreningsanläggning prövar lämpligt.

3 mom Med u₂ betecknad mark får bebyggas endast med byggnad vars grundläggning kan ske på sådant sätt att framdragande eller underhåll av allmänna underjordiska ledningar icke hindras och att ledningarna icke belastas med bärande konstruktioner.

*) Regeringen föreskriver, med anledning av Solbergs besvär, att för fastigheten Typen 1 skall gälla följande övergångsbestämmelse.
"I bostadsbyggnad som den 22 mars 1979 var uppförd på fastigheten får vidtas åtgärder som avses i 75 § c) byggnadsstadgan utan hinder av att byggnaden delvis uppförts på mark som inte får bebyggas enligt 2 § stadsplanebestämmelserna".

- 4 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 4 § BYGGNADSSÄTT
- Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- 5 § ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT
- På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus icke uppta större sammanlagd yta än 180 m².
- 6 § VÅNINGSYTA
- Inom med siffra i streckad rektangel betecknat område får byggnader uppföras med högst den totala våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.
- 7 § VÅNINGSAANTAL
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar siffran anger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 8 § BYGGNADS HÖJD
- 1 mom På med I resp II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,6 resp 7,0 meter.
- 2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan siffran anger.
- 3 mom Inom med F betecknat område får uthus icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- 9 § ANTAL LÄGENHETER
- På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus får bostad icke inredas.
- 10 § UTFARTSFÖRBUD
- 1 mom Utfart eller annan utgång må icke anordnas över områdesgräns som betecknats med ofyllda cirkelar.

2 mom I områdesgräns som betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger genomfart för motorfordonstrafik mot gata.

11 § GRUNDLÄGGNINGSDJUP

På med plus jämte siffra i halvcirkel betecknat område får grundläggning ske på lägst den höjd i meter över grundkartans nollplan siffran anger.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors

Lars Rimfors
stadsbyggnadschef

Mats Henriksson

Mats Henriksson
planarkitekt

Axel Ohlsson

Axel Ohlsson
1:e planingenjör

Förslaget antaget av kommunfullmäktige 1977-12-19, nr 426, med undantag för ett område som utmärkts med rött på den vid ärendet bilagda kartan, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
sekreterare

Tillhör regeringens beslut

den 22 mars 1978

Ang. undantag se regeringens beslut
Bostadsdepartementet

[Signature]

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1978-06-09
i ärende 11. 082-85-78
Beslutet har vunnit laga kraft.

Bengt Kungren



Förslag till ändring av stadsplan för Sundsvall beträffande
kv MARIEBERG, del av TIVOLIPARKEN m m, Norrmalm

BESKRIVNING

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Områdets läge och omfattning

Planområdet är beläget ca 1 km nordost om Sundsvalls centrum, mellan Skönsbergsvägen och Tivolivägen.

Området omfattar ca 12 ha.

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet ligger i relativt stark sydsluttning och marknivån ligger mellan +9 - 19 längs Skönsbergsvägen och +36 - 49 längs Tivolivägen. Marklutningen varierar inom området och är i de delar som avses bebyggas 1:5 å 1:8. I den västra delen av området ligger Tivoliparken, och i den östra delen av området finns en upp-
vuxen parkanläggning med värdefull vegetation runt Mariebergsvillan.

Grundförhållanden

Enligt geoteknisk-geologisk översikt för Sundsvalls generalplan 1967 består området huvudsakligen av morän och svallgrus.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Markägoförhållanden

Områdets västra del, Tivoliparken och gamla badhustomten, ägs av kommunen, stg 1355, och Mariebergsvillan och -parken, stg 108, ägs av SCA. I övrigt är kvartermarken inom planområdet i privat ägo.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Generalplan

Preliminärt förslag till generalplan framlades 1968 men har ej varit föremål för antagande i fullmäktige. Området har i denna avsatts för bostadsändamål och park.

Stadsplaner

Följande stadsplaner gäller för eller gränsar mot förslaget:

Förslag till ändring i stadsplanen för södra delen av Norrmalm i Sundsvall. Fastställt av KM 1948-08-13 (S 97).

Förslag till ändring i stadsplanen för övre delen av Norrlidsgatan i Sundsvall, antaget av byggnadsnämnden i Sundsvall 1951-06-08. Fastställt 1951-07-10 (S 119).

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Lasarettsområdet m m i Sundsvall, antaget av stadsfullmäktige i Sundsvall 1951-11-16, fastställt av KM 1952-02-15, (S 121).

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kvarteret Liden m m, Antaget av byggnadsnämnden 1960-07-11, fastställt 1960-11-18, resolution IIIG1-24-60, (S 191).

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för område mellan Tivolivägen och Sundsvallsfjärden. Antaget av stadsfullmäktige 1966-01-31. Fastställt 1966-07-14 av länsstyrelsen. Resolution IIIG1-12-66, (S 251).

Skönsbergs municipalsamhälle. Fastställt 1931-11-27 av KM med visst undantag, (S 302).

Förslag till ändring av stadsplan för del av Skönsbergs municipalsamhälle gällande gatuhöjder för Skogs- och Lotsgatan. Förslaget antaget av Skönsbergs municipalfullmäktige 1945-09-04. Fastställt 1946-10-18 (S 311).

Förslag till stadsplan för ny sträckning av huvudled med parallellvägar samt härav berörda kvarter i centrala Skönsberg, Sköns köping, antaget av Sköns köpings kommunalfullmäktige 1963-02-04 § 36, fastställt 1964-02-28 av KM, (S 365).

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kv Fredriksberg m fl, Skönsberg, antaget av stadsfullmäktige i Sundsvall 1968-04-29, fastställt 1968-10-04 resolution IIIG1-27-68 (S 502).

PLANFÖRSLAGET

Föreslagen användning

Förslaget innebär att gamla badhustomten och Mariebergstomten används för två kontorsprojekt, Vattenfall och Bålforsens Kraft AB. I övriga delar innebär planförslaget smärre justeringar m a p u-områden m m.

Vattenfalls anläggning omfattar 5 800 m våningsyta i en kamformad två- till trevåningsbyggnad som öppnar sig i sydost mot Sundsvallsfjärden.

Bålforsens anläggning omfattar en tvåvåningsbyggnad med markvåning på Mariebergs sluttnig.

Friytor

Parkmarken i områdets västra del utvidgas till befintlig gångväg. Den värdefulla vegetationen i Mariebergsparken avses i största möjliga mån att bevaras.

Trafik- och parkering

Vattenfalls och Bålforsens anläggningar har angöring via en gemensam parkeringsanläggning, ca 160 bpl, med utfart mot Skönsbergsvägen. Gatuområdet för Skönsbergsvägen har breddats för att möjliggöra ombyggnad.

Mariebergsvillan angörs från Norrlidsgatan.

Inom Ha-områdena föreslås förbud mot anordnande av parkeringsytor, utom för tre mindre områden i anslutning till Mariebergsvillan. Befintlig utfart från stg 108 C måste bibehållas men stängsel-skyldighet har föreslagits mot stg 108. Avstängningen bör dock ej förhindra passage för gående eller omöjliggöra genombrott av brand-försvarsfordon.

Teknisk försörjning

Befintligt kommunalt VA-system är dimensionerat för anslutning av föreslagna nybyggnader. Vid byggnad av föreslaget P-däck måste särskilda åtgärder vidtagas vid grundläggning för skydd av befintliga dagvattenledningar och el-kablar.

Nyexploateringen avses anslutas till fjärrvärmenätet.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsens planenhet, vägverket, Vattenfall, BÅKAB, SCA, brf Marieberg, och följande kommunala förvaltningar: gatu-, fastighets-, skol-, hälsovårdskontoret, energiverket, handikapprådet, brand-försvaret, Sundsvalls Trafik AB samt Sundsvalls Museum. Vid flera tillfällen har samrådsmöten skett med markägare inom området.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Rimfors
stadsbyggnadschef



Mats Henriksson
planarkitekt



Axel Ohlsson
1:e planingenjör

var god vänd!

Förslaget antaget av kommunfullmäktige 1977-12-19, nr 426,
med undantag för ett område som utmärkts med rött på den
vid ärendet bilagda kartan, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör regeringens beslut

den 22 MARS 1978

Ang. undantag ~~se regeringens beslut~~ i ~~bestämmelsen~~

Bostadsdepartementet

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1978-06-09

i ärende 11. 082-83-78

Beslutet har vunnit laga kraft.

Beigitta Blomgren