



TORG1, SUNDSVALL  
ANTI-KVARISK  
KONSEKVENSBESKRIVNING

2017-03-01



# TORG1, SUNDSVALL

## ANTIKVARISK KONSEKVENSBESKRIVNING

### KUND

Sundsvalls kommun

### KONSULT

**WSP Samhällsbyggnad**  
*Kulturmiljögruppen*  
121 88 Stockholm-Globen  
Besök: Arenavägen 7  
Tel: +46 10 7225000  
WSP Sverige AB  
Org nr: 556057-4880  
Styrelsens säte: Stockholm  
<http://www.wspgroup.se>

### KONTAKTPERSONER

Cecilia Lindqvist, [cecilia.lindqvist@wspgroup.se](mailto:cecilia.lindqvist@wspgroup.se)  
Tel; 010-722 82 88

#### PROJEKT

**UPPDRAGSNAMN**  
Kulturmiljöanalys Torg1, Sundsvall

**UPPDRAGSNUMMER**  
10242553

**FÖRFATTARE**  
Cecilia Lindqvist

**DATUM**  
2017-03-01

**ÄNDRINGSDATUM**

**GRANSKAD AV**  
Mari Ferring

**GODKÄND AV**

# INNEHÅLL

<b>ANTI-KVARISK KONSEKVENSBEDÖMNING</b>	<b>4</b>
<b>UPPDRAG, SYFTE OCH METOD</b>	<b>5</b>
Avgränsning	5
Metod för bedömning av påverkan på riksintresset	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>8</b>
<b>BEFINTLIGA NATIONELLA SKYDD FÖR KULTURMILJÖN</b>	<b>8</b>
Riksintresse för kulturmiljövård	8
Vad är en riksintressant kulturmiljö?	9
Fördjupad beskrivning av riksintressets värden	10
Länsstyrelsens riktlinjer avseende riksintresset	10
Påtaglig skada	11
<b>KULTURMILJÖLAGEN - BYGGNADSMINNEN</b>	<b>12</b>
<b>KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM</b>	<b>13</b>
Kommunens översiktsplan	13
Övriga kommunala program	14
Detaljplaner	15
<b>PLAN- OCH BYGGLAGENS SKYDD FÖR KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE</b>	<b>16</b>
<b>IDENTIFIERAT KULTURHISTORISKT VÄRDE</b>	<b>17</b>
<b>ÖVERSIKTLIG ANALYS</b>	<b>19</b>
<b>STORA TORGET IDAG</b>	<b>19</b>
Kort historisk analys av Stora Torget	23
<b>SAMMANFATTNING KÄNSLIGHET – TÅLIGHET OCH FÖRHÅLLNINGSSÄTT</b>	<b>29</b>
Gaturummen	29
Stadens siluett	29
Riksintressets tålighet för höga hus och skyskrapor	29
<b>RÄTTSFALL HÖGA HUS</b>	<b>31</b>

# ANTIKVARISK KONSEKVENSBEDÖMNING

Föreslagen byggnad TORG1 bedöms få en avsevärd negativ verkan på riksintresset Sundsvall (Y8). På grund av topografin och den homogena höjden på byggnadsmassan i centrum blir kyrktornets höga accent särskilt anslående. Denna stadsplanestruktur och stadens siluett bedöms vara ett viktigt uttryck för riksintresset. Kyrkans dominerande roll i landskapsbilden bedöms konkurreras ut och delvis skymmas av det aktuella förslaget. Det aktuella förslaget bedöms påverka stadsbilden till den grad att läsbarheten av riksintresset avsevärt minskar.

Vidare bedöms skyskrapan TORG1 utgöra ett inslag som inte kan utgöra uttryck för, och kan inte läsas ihop med, den/de verksamheter eller aktiviteter som präglar platsen. Vidare bedöms den utgöra ett inslag som saknar historisk förankring på platsen.

De två byggnaderna som står på den aktuella tomten bedöms sakna kulturhistoriskt värde. Rivning bedöms vara förenligt med gällande lagstiftning och goda möjligheter finns att stärka riksintresset och kulturmiljöns värden. Den bedöms vara viktigt att den aktuella tomten bebyggs så att vyer mellan torget och Vängåvan bibehålls. Detta innebär i praktiken låga byggnader som placeras efter noggranna landskapsanalyser.

Kring torget finns ett flertal lagskyddade byggnadsminnen som speglar det sena 1800-talet. Miljön kring dessa och kopplingen till torget och parken Vängåvan bedöms påverkas negativt av det aktuella förslaget. Den föreslagna byggnaden bedöms kunna upplevas som dominant i torgrummet och de befintliga byggnaderna (byggnadsminnena inkluderade) kommer att "skuggas" och uppfattas som underordnade i stadsmiljön.

Byggnadens gestaltning och material bedöms i övrigt vara väl anpassade till platsens kulturhistoriska värden.

I Sundsvalls översiktsplan från 2014 anges att eventuell ny bebyggelse i riksintresset Stenstaden ska byggas "i tre – fyra våningars höjd med inredd vind". Alla avvikelser "ska prövas separat mot riksintressevärdet".

"Gaturummens proportioner" ska vidare "bevaras (d.v.s. förhållandet mellan hushöjder och gatans bredd)". Förslaget bedöms strida mot nu gällande översiktsplan.

- Sammantaget bedöms risk för påtaglig skada föreligga eftersom förslaget skadar de värden som utgör grunden för riksintresset. Den negativa inverkan riskerar att bli så stor att området kan förlora sitt värde som riksintresse.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtligt	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

## UPPDRAG, SYFTE OCH METOD

I detta steg ska föreslagna ändringar bedömas utifrån vilken påverkan de har på de kulturhistoriska värdena och kulturmiljön. Bedömningen är nära kopplad till relevant lagstiftning, i detta fall miljöbalkens 3:e kapitel.

En PM avseende höga hus och riksintresset Y8 har tagits fram 2017-01-27. Underlaget redogör för riksintressets kulturhistoriska värden och ger rekommendationer för kommande planering samt en grundläggande historisk och karaktärisering. I undersökningen har bärande uttryck identifierats för miljön även fortsättningsvis ska vara läsbar och karaktäriseras av sin historiska kontext.

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen utgår ifrån vilka uttryck, egenskaper och värden som har identifierats i länsstyrelsens fördjupade riksintressebeskrivning från år 2014 samt ovannämnda underlagsrapport. Därefter har bedömning gjorts huruvida dessa utpekade värden skadas eller tas bort samt vilken konsekvens som uppstår för det kulturhistoriska värdet.

Det antikvariska utlåtandet omfattar även en bedömning om det är förenligt med lagstiftningen samt presenterar försiktighetsåtgärder och föreslagna justeringar för att påverkan på det kulturhistoriska värdet ska bli så positiv som möjligt.

### Avgränsning

Eftersom det aktuella förslaget är storskaligt och bedöms påverka riksintresset (y8) och stadens siluett är den kulturhistoriska analysen av Torget begränsad och fokus ligger vid påverkan på helhetsmiljön. I kommande arbete kan denna analys kompletteras med fördjupade studier av den aktuella platsens historik och kulturhistoriska värden.

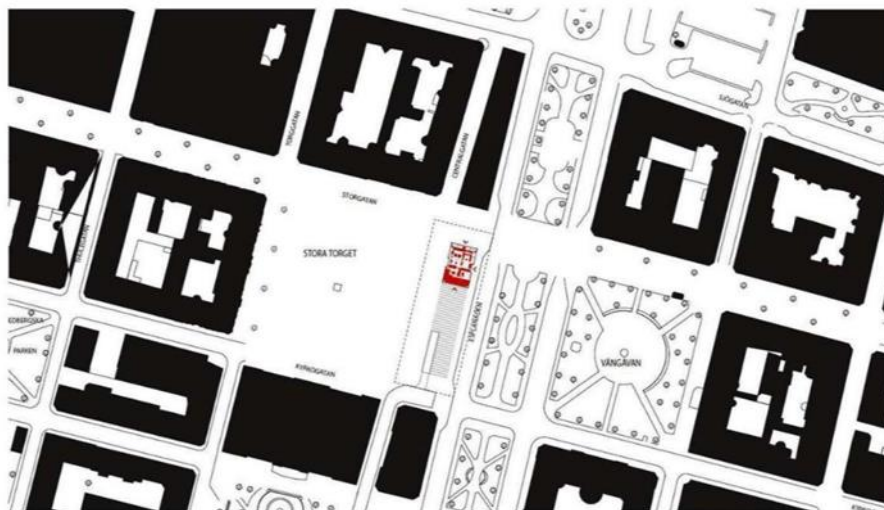


Illustration från aktuellt förslag till skyskrapa på Stora torget i Sundsvall.



*Illustration från aktuellt förslag till skyskrapa på Stora torget i Sundsvall.*



*Illustration från aktuellt förslag till skyskrapa på Stora torget i Sundsvall.*



*Illustration från aktuellt förslag till skyskrapa på Stora torget i Sundsvall.*

## Metod för bedömning av påverkan på riksintresset

I bedömningen av vad som är en påtaglig skada utgår ifrån Riksantikvarieämbetets handbok för riksintressen som utkom år 2014.

Bedömningen baseras på områdets läsbarhet. Det vill säga hur väl miljön fortsättningsvis kommer att karaktäriseras av eller återspegla det riksintressanta sammanhang som ligger till grund för utpekandet. I denna bedömning utgås från påverkan på miljön som helhet samt påverkan på enskilda objekt som har betydelse för riksintressets läsbarhet.

I Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen lyfts fyra frågor i bedömningen av påtaglig skada:

1. Vad försvinner och vad tillkommer?
2. Är påverkan visuell eller funktionell?
3. Är påverkan direkt eller indirekt?
4. Är påverkan tillfällig eller bestående?

Ett riksintresse där värdena är knutna till uttryck för en avgränsad historisk period kan vara känsliga för dominerande nutida tillägg.

Ett riksintresse där landskapet är präglat av och värdena är knutna till utvecklingen av en viss verksamhet eller aktivitet över tid, kan vara känsliga för tillägg som saknar samband med verksamheten eller aktiviteten.

Ett riksintresse där uttrycken återspeglar olika tiders kontinuerliga nyttjande av en viss plats kan vara känsliga för tillägg som förändrar eller bryter mot platsens specifika förutsättningar och egenskaper.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BEFINTLIGA NATIONELLA SKYDD FÖR KULTURMILJÖN

### Riksintresse för kulturmiljövård

Detta är den beslutade riksintressebeskrivningen som är framtagen av Riksantikvarieämbetet:

Sundsvall [Y 8] Stadsmiljö

#### Motivering

*Stadsmiljö och centrum i en industriregion. Unikt uttryck för sågverksindustrins expansion och det sena 1800-talets burgna stadsbyggande med storstadsmässiga ambitioner samt parallellt härmed utbyggd arbetar- och hantverkarförort.*

#### Uttryck för riksintresset

*Stadskärnans rutnätsplan som i grunden härstammar från 1600-talet och de förändringar och utvidgningar som genomfördes vid 1800-talets slut. Stenstadsbebyggelsen som tillkom under en kort period efter den förödande branden 1888. Hamn- och järnvägsmiljöer. Stenhammaren med träbebyggelse, karaktäristiska uthus och trädgårdar.*



## Vad är en riksintressant kulturmiljö?

Kulturmiljövårdens totalt ca 1650 riksintressen spänner över en långs tidsrymd, från forntida boplatssområden till efterkrigstidens förortsmiljöer och omfattar ett brett urval av miljöer som innefattar såväl landsbygd som stadslandskap.

De riksintressanta kulturmiljöerna är miljöer där ett betydelsefullt historisk skeende eller företeelse särskilt väl går att utläsa eller uppleva i dagens landskap. Sammantaget ska de ge en bred, nyanserad och övergripande bild av samhällets historia och de ska belysa ett brett spektrum av tidsperioder, utvecklingskedan och händelser som har varit av betydelse för samhällsutvecklingen.

Det är sammansatta miljöer där landskapet, bebyggelse av olika slag, kommunikationsstrukturer eller andra fysiska uttryck tillsammans bildar en komplex helhetsmiljö.

Riksintressen för kulturmiljövården är områden som förändras i takt med samhällsutvecklingen, men där de kulturhistoriska värdena ska utgöra en särskilt tungt vägande aspekt vid beslut om ändrad markanvändning. Dessa områden bär på resurser och möjligheter som inte bara ska skyddas från skada, men också tas tillvara som de resurser de är i samhällsutvecklingen. Hushållningsbestämmelserna utgår från att olika aktörer genom god planering och hänsyn så långt möjligt ska hushålla med mark- och vattenområden och den fysiska miljön i övrigt.

### Miljöbalkens hushållningsbestämmelser

Hänsyn till kulturmiljöer av allmänt intresse och av riksintresse regleras i de s.k. hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808). Bestämmelsernas syfte är att ge stöd i avgörandet av hur mark- och vattenområden ska användas, och reglerna ska tillämpas så att en god hushållning främjas.

Bestämmelserna om 3 och 4 kap. miljöbalken aktiveras endast vid *ändrad* markanvändning, och kan därför inte användas för att upphäva en pågående verksamhet. De ska tas i beaktande vid vissa beslut eller tillståndsprövningar enligt bl.a. plan- och bygglagen och miljöbalken.

Miljöbalkens 3 kapitel 6 § avser sådana kulturmiljöer som anses särskilt värdefulla från en nationell synpunkt och som därför ska skyddas mot åtgärder som *påtagligt* kan påverka eller skada området karaktär. Uttrycket *påtagligt skada* avser sådana åtgärder som kan ha en bestående negativ inverkan eller tillfälligt ha en mycket stor negativ inverkan.

*6§ Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.*

Förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden reglerar ansvarsfördelningen gällande hanteringen av riksintressanta områden. Enligt förordningen är det den centrala myndigheten, i kulturmiljövårdens fall Riksantikvarieämbetet, som utser Riksintressen enligt 3 kap. Länsstyrelsen ansvarar sedan för att bestämmelserna följs inom länet, och ska ta de initiativ som behövs för att reglerna blir beaktade i arbetet med miljökonsekvensbeskrivningar och i planprocesser. Länsstyrelsen ansvarar för den geografiska gränstragningen av riksintressena, men ska underrätta Riksantikvarieämbetet om klassificeringen eller avgränsningen i stort bör omprövas.

## Fördjupad beskrivning av riksintressets värden

(Länsstyrelsens underlag)

- Stadens utveckling som centrum för trävaruindustrin återspeglad i stadsplan och bebyggelse.
- Rutnätsplanen som härrör från 1600-talet och som under historien byggts vidare efter rådande ideal.
- Den exklusiva stadskärnan, Stenstaden, med en unik koncentration av stenhus från 1890-talet.
- Arbetarförstaden Stenhammaren med trähusbebyggelse på Södra Stadsbergets sluttning.
- Sammanhanget mellan stadsdelarna Stenhammaren och Stenstaden.
- Den före detta hamnen och järnvägen som knutpunkt för handel och sjöfart.

## Länsstyrelsens riktlinjer avseende riksintresset

- Husen placeras i täta kvarter i tomtlinjen med entréer mot gatan, växtlighet begränsas mot gatan.
- Ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.
- Husen byggs som flerfamiljstyp med butiker eller annan publik verksamhet i bottenvåningen, samt av flexibel typ i övrigt (kontor eller bostäder) och i tre – fyra våningars höjd med inredd vind. Taken företrädesvis som brutna resp. valmade sadeltak.
- Stenstadens klassiska fasadmaterial sten, tegel och puts används. Även glas och betong och stål får förekomma, trä i fasad ska ej användas. Färgsättningen kan, likt den karaktäristiska bebyggelsen, bygga på kontrastverkan där både sten- och lertegel ger effekter, putsfärgerna kan varieras. Taktäckning företrädesvis i falsad plåt.
- Planens grundläggande strukturer med rutnät av gator och rektangulära kvartersindelningar, tydliga avgränsningar av gatemark, torg, parkmark och tomtmark säkerställs. Alla avvikelser som leder till otydlighet ska prövas separat mot riksintressevärdet.
- Gaturummens proportioner bevaras (d.v.s. förhållandet mellan hushöjder och gatans bredd).

## Påtaglig skada

Påtaglig skada kan uppstå om:

- en åtgärd mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse

Detta medför att både bestående negativ påverkan och tillfälligt mycket stor negativ påverkan på de värden som skyddas i riksintresset kan innebära påtaglig skada. Om en åtgärd kan antas medföra påtaglig skada på riksintresset ska miljön skyddas från åtgärden.

I bedömningen av vad som är en påtaglig skada utgås från områdets läsbarhet. Det vill säga hur väl miljön fortsättningsvis kommer att karaktäriseras av eller åter-spegla det riksintressanta sammanhang som ligger till grund för utpekandet. I denna bedömning utgås från påverkan på miljön som helhet samt påverkan på enskilda objekt som har betydelse för riksintressets läsbarhet

I Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen lyfts fyra frågor i bedömningen av påtaglig skada:

1. Vad försvinner och vad tillkommer?
2. Är påverkan visuell eller funktionell?
3. Är påverkan direkt eller indirekt?
4. Är påverkan tillfällig eller bestående?

Läs mer om bedömning av påtaglig skada på Riksantikvarieämbetes hemsida.



## KULTURMILJÖLAGEN - BYGGNADSMINNEN

I centrala Sundsvall finns ett större antal enskilda byggnadsminnen som skyddas av Kulturmiljölagen.

Kring Stora torget finns ca 7 byggnadsminnen (av totalt 14 byggnader som omramar torget). Byggnadsminnena speglar det sena 1800-talets arkitektur och stadens historia.

1. Granska huset
2. Hirschska huset
3. F.d. Centralhotellet
4. Stadshotellet
5. Sundsvallsbanken
6. Rahmska huset
7. Försäkringsbolagets Svea

## KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM

### Kommunens översiktsplan

Sundsvall kommuns översiktsplan Sundsvall 2021 innehåller kapitlet "Centrala staden". En faktaruta i början på kapitlet summerar det på följandesätt: *"I centrala staden handlar utvecklingen mycket om att förtäta och vidareutveckla redan bebyggda områden..."*

- Stenstadens bevarande arkitektur är ett kärnvärde för den centrala delen av staden och ska utgöra en grund för dess bevarande och utveckling
- Andelen bostäder i centrala staden ska öka. Vid nyttillkommande bebyggelse skall alltid möjlighet till bostäder prövas som en del i fastigheten.
- I bottenvåningsplan bör handel och icke störande verksamhet utvecklas i högre grad. Detta bidrar till förtätning, stadsliv och fler arbetstillfällen.
- Utformningen av det gemensamma gaturummet ska ägnas särskild uppmärksamhet och i huvudsak följa "stadsmiljöprogram för Sundsvalls stenstad" (2002) med bilagor.

Översiktsplanen konstaterar att stenstadens homogena 1890-talskaraktär som ingår i riksintresset Sundsvall är i Sverige unikt och att dess kulturvärden och kvalitéer är en tillgång för statsutvecklingen. Att förtätning i stenstaden innebär att de lucktomter som finns bebyggs under förutsättningarna att ny bebyggelse inordnar sig efter den befintliga kvarterstrukturen och karaktärsdrag som är typisk för stenstaden. Det konstateras i översiktsplanen att det är i första hand kring Selångersån som det finns utrymme för stadsomvandling.

Översiktsplanen delar in stadskärnan i fem delområden där stenstaden är det största av områdena.

- Husen placeras i täta kvarter i tomtlinjen med entréer mot gatan, växtlighet begränsas mot gatan.
- Ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.
- Husen byggs som flerfamiljstyp med butiker eller annan publik verksamhet i bottenvåningen, samt av flexibel typ i övrigt (kontor eller bostäder) och i tre – fyra våningars höjd med inredd vind. Taken företrädesvis som brutna resp. valmade sadeltak.
- Stenstadens klassiska fasadmateriäl sten, tegel och puts används. Även glas och betong och stål får förekomma, trä i fasad ska ej användas. Färgsättningen kan, liksom den karaktäristiska bebyggelsen, bygga på kontrastverkan där både sten- och lertegel ger effekter, putsfärgerna kan varieras. Taktäckning företrädesvis i falsad plåt.
- Planens grundläggande strukturer med rutnät av gator och rektangulära kvartersindelningar, tydliga avgränsningar av gatemark, torg, parkmark och tomtmark säkerställs. Alla avvikelser som leder till otidlighet ska prövas separat mot riksintressevärdet.
- Gaturummens proportioner bevaras (d.v.s. förhållandet mellan hushöjder och gatans bredd).

- För att stärka stadskärnans attraktionskraft kan det finnas behov av att öka mängden bostäder och verksamheter i befintliga byggnader och kvarter. Förändringar inom byggnadernas volymer och kvarterens gårdsrum kan medge en större täthet. 1800-talets rika takarkitektur kan utgöra inspiration till att utveckla vindar och kvarterens taklandskap med nya ytor och funktioner.

### Övriga kommunala program

Stadsmiljö program för Sundsvalls stenstad är tänkt att utgöra en gemensam estetisk manual för stadens funktioner och skönhet samt lyfta fram Sundsvall som Sveriges bäst bevarande 1890-talsstad.

Sundsvalls kommun har i två inventeringar pekat ut områden för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, dels Kulturmiljöer inom Sundsvalls kommun från 1993, dels Översiktlig kulturmiljöinventering från 1999.

Stockholm har sedan många decennier genomfört totalinventeringar av bebyggelsen inom tullarna, numera utvidgad även utanför dessa. Inventeringen har resulterat i klassificering av byggnader i olika färger, som redovisas på en stadskarta. Den översiktliga klassificeringen kopplas i Stockholm tydligt till bygglov och detaljplaneförfaranden där blå- och grönmarkerade byggnader kräver medverkan av antikvariskt sakkunniga i processen.

I Sundsvall har en motsvarande inventering genomförts över husen inom riksintresseområdet. Inventeringen omfattade byggnaden och dess karaktäristiska komponenter, byggnadsbeskrivning, kulturhistorisk värdering samt en bedömning av aktuell status. Byggnaderna behandlades endast exteriört, prioriteten låg på den yttre stadsbilden. Inventeringen av byggnader i Sundsvall redovisas visuellt på nästa sida. Denna inventering redovisas som ett diskussionsunderlag och föreslås utvärderas som ett möjligt stöd för fastighetsägare och kommun.

Blå färg innebär att byggnaden uppfyller de kriterier på kulturhistoriskt värde som kulturminneslagen 3 kap föreskriver – ”En byggnad som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt bebyggelseområde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen.”





Klassificeringskarta av bebyggelse kring Stora torget.

I kommunens program beskrivs stenstadens karaktär på följande sätt:

*Stenstaden karaktäriseras av den bebyggelse som började uppföras under 1890-talet. Stenstadens rutnätsplan är ett arv från 1600-talet men fick sin nuvarande utformning med esplanader och parker under 1890-talet. Den strikta ramen som rutnätsplanen innebär med dess esplanader och torg med byggnader i minst tre våningar har lett till att de många olika stenhusen samspelar till en homogen stadskärna.*

## Detaljplaner

TORG1 är föreslaget att byggas på Stora torget i Sundsvall och detaljplaneområdet Stenstaden 1:3 som är reglerad av Sundsvallsstadsplan och stadsplanekarta som fastställdes år 1890.

Stadsplanen reglerar att hus inom området endast får uppföras i sten, betong eller järn.

Planen uppfördes som en åtgärd mot kommande bränder efter den sista (1888) av tre stadsbränder som alla ödelagde stora delar av Sundsvall. Esplanaden som ligger intill Stora torget delar stadskärnan i två, ritades in i planen som en brandgata för att skydda staden mot kommande bränder<sup>1</sup>.

Stadsplanen härstammar från den rutnätsplan som upprättades för Sundsvall redan under mitten av 1600-talet. Stenstadens rutnät är ett av de viktigaste karaktärsdragen för riksintresset att värna om<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Sundsvallsstadsplan (kungl. Brev den 31 maj 1889, ang. ny stadsplan) s. 2.

<sup>2</sup> Riksintressebeskrivning beslut av RAÄ 1996. S. 4

## PLAN- OCH BYGGLAGENS SKYDD FÖR KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Den aktuella platsen Stora Torget och Sundsvalls stenstad är utöver riksintresse även skyddad genom plan- och bygglagen. Miljön bedöms vara särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen.

Om en bebyggelsemiljö (bebyggelseområde enligt plan- och bygglagen) är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Förvanskningsförbudet gäller för all särskilt värdefull bebyggelse och/eller bebyggelsemiljö oavsett om den är utpekad, skyddad eller inte utredda. Förvanskning innebär att en väsentlig egenskap går förlorad så som byggnadens genuina karaktär eller särart. Förvanskningsförbudet är således inget ändringsförbud utan ändringar kan vidtas såvida de värdefulla egenskaperna inte förstörs.

Varsamhetskravet syftar till att tillvarata byggnadens värden och egenskaper som bevarandevärda. Kravet bör ses som ett förhållningssätt där ändringar ska utgå ifrån den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter. Centralt står byggnadens karaktärsdrag, som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och samspel med omgivningen. Varsamhetskravet regleras i plan- och bygglagens 8 kap. § 17 PBL. Vid planläggning av en fastighet är det lämpligt att de bevarandevärda egenskaperna och värdena framgår. Antingen som en förtydligande varsamhetsbestämmelse eller som ett kapitel i planbeskrivning. Detta för att i framtiden förenkla tolkningar av planen i ärende om lov.

## IDENTIFIERAT KULTURHISTORISKT VÄRDE

Läs mer om stadsplanens historia och analys av värden i *antikvariskt PM Riksintresset Sundsvall (y8) Förhållningssätt till skyskrapor*. Sundsvalls stenstad (Y9) är utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövård. Värdet är därmed fastställt som mycket högt och av nationellt intresse.

### ***Avgränsning av kulturhistoriskt sammanhang av riksintresset Sundsvall (y8) enligt RAÄs beslut 1996***

#### *Nationellt perspektiv*

Sundsvalls stenstad belyser på ett för landet enastående sätt berättelsen om samhällsutvecklingen och industrialiseringen av Sveriges norrlandskust under 1800-talet. Uppbyggandet av Stenstaden skedde under en kort och intensiv period omedelbart efter den stora branden 1888 då i stort sett hela det centrala Sundsvall ödelade.



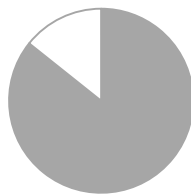
Översikt av kulturhistoriska värden kopplade till motivtext och formella uttryck för riksintresset

## Sundsvall (Y8)

### Analys av riksintresse Sundsvall

#### Kulturmiljöns läsbarhet

- hur väl den avgränsade historien går att utläsa



Mycket hög läsbarhet. 1800-talsbebyggelsen och stadens planmönster är mycket välbevarad.

#### Kulturhistorisk helhet

- hur väl miljön visar en komplett bild av den avgränsade historien



Staden har genomgått rivningar och stadsplanen har i vissa delar ändrats.

Miljön på Stenhammaren är delvis förvanskad, dock kvarstår planmönster, byggnadskarakterer och visuell och funktionell kontakt med Stenstaden. De lägre samhällsklassernas miljöer och livsbetingelser bedöms vara mindre väl belysta.

#### Kulturhistorisk relevans

- Hur relevant företeelsen är ur ett nationellt perspektiv

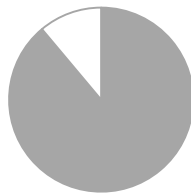


Ur ett nationellt perspektiv finns få motsvarigheter till den välbevarade rutnätsstaden och bebyggelsen från sent 1800-tal/tidigt 1900-tal.

Miljön är mycket representativ och kan ses som det sena 1800-talets mönsterstad.

Stenstaden är ett unikt exempel på dåtidens stadsförnyelse genomförd i stor skala och under extremt goda ekonomiska betingelser.

#### Bevarandemotiv



#### Mycket högt bevarandemotiv

Riksintresse; Omfattas av Miljöbalkens 3 kap PBL § 8: 13, 3:17

# ÖVERSIKTLIG ANALYS

För analys av riksintresset i sin helhet;

- Läs mer i "Förhållningssätt till skyskrapor- Riksintresset Sundsvall (Y8), WSP 2017. **STORA TORGET IDAG**

Torget är i dag ett stort och monumentalt stadsrum som öppnar upp sig mot parken Vängåvan i öster. Torget präglas av torgbildning, park- och gaturum och påkostade och framstående byggnader från sent 1800-tal. Bebyggelsen utgörs till viss del av byggnadsminnen och är välbevarad. Även modernare byggnader finns men är anpassade till platsens skala. Torget genombryts av en esplanad som löper i nord/sydlig riktning. Idag står två byggnader inom det aktuella kvarteret "Måttan" som byggdes på 1980-talet.



Översiktlig analys av Stora torgets kulturmiljö.



Karta över byggnadsminnen i det aktuella området närhet. Orange streckad linje visar var den nya byggnaden är föreslagen att stå.



Byggnadsminnen intill Stora torget och den föreslagna skyskrapan.



*Bebyggelse i kvarteret Måtten. Bebyggelsen saknar kulturhistoriskt värde.  
Stor potential finns att stärka kulturvärdena på platsen.*



*Bevarad fontän som utgör del av parkmiljön kring Stora torget.*





*Kvarteret "Måttan" med modern bebyggelse i bildens mitt. I fonden ses äldre bebyggelse.*



*Grahnska huset till väster och Rahmska huset till höger (byggnadsminnen).*



## Kort historisk analys av Stora Torget

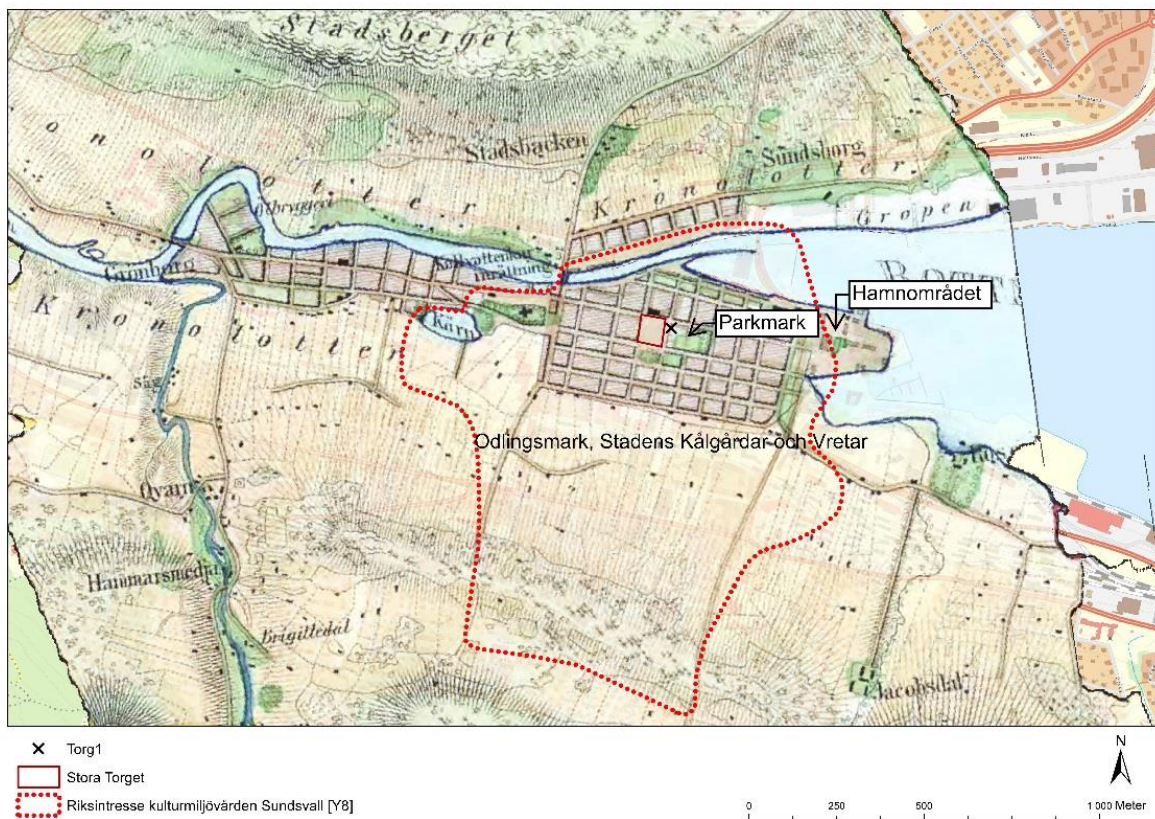
Eftersom det aktuella förslaget är storskaligt och bedöms påverka riksintresset (y8) och stadens siluett är den kulturhistoriska analysen av Torget begränsad och fokus ligger vid påverkan på helhetsmiljön.

Historiskt sett har den aktuella tomten i det ursprungliga planförslaget efter branden i stadsplanen ingått som bebyggelseomt kvarteret "Måttan". Denna bebyggelseomt ströks efter stadens önskemål vilket formellt godkändes av kung Oskar i slutet på 1880-talet. Staden ansåg att den smala gatan Bredgränd om endast 30 fots bredd stred mot byggnadsstadgan. Andra skäl som staden anförde var även att de ansåg att den aktuella stadsdelen riskerade att få alltför omfattande genomfartstrafik. Bredgränden med dess smala tomter ansågs vara för smal för att kunna bebyggas med lämpliga gat- och gårdshus.

Efter beslutet att kv. Måttan skulle utgå ur stadsplanen har tomten nyttjats som uppställningsplats för fordon, hästar, vagnar och sedermera bilar och bussar. Det har sedan 1800-talets slut funnits mindre byggnader i kv. Måttan som haft offentlig funktion, bl.a. telegrafstation.

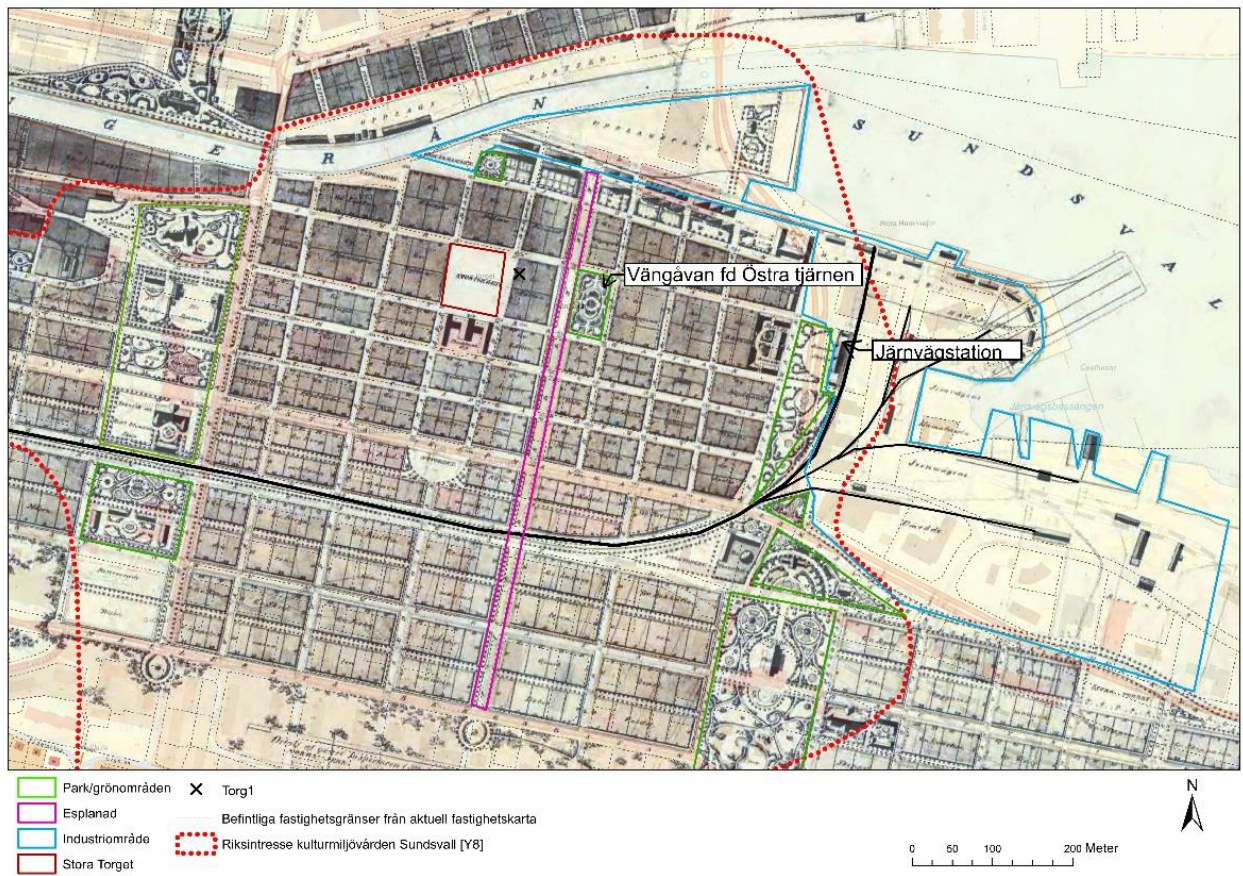


Sundsvall stad och stadsplanen från 1698. (Lantmäterimyndigheternas arkiv akt 2281k-a2185).



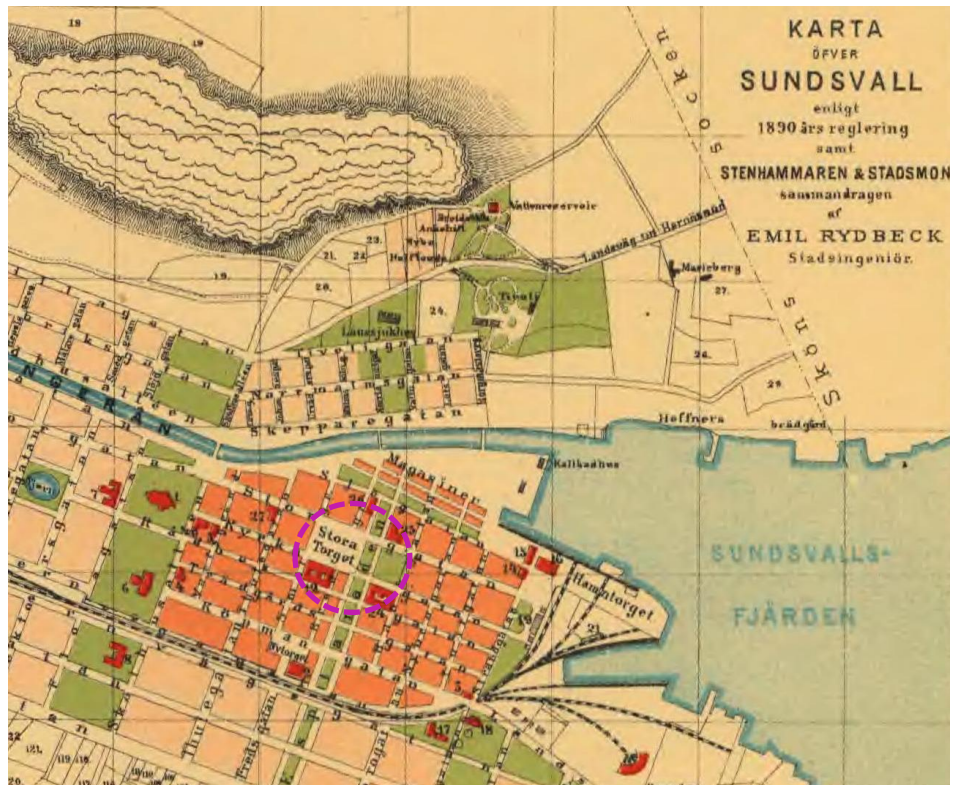
Kartan visar Sundsvall stad med omnejd år 1857 och dagens (2016) topografiska karta som underlagskarta. (Källa: Lantmäteriet geodatasamverkan). Torgbildningen är markerad med röd linje.



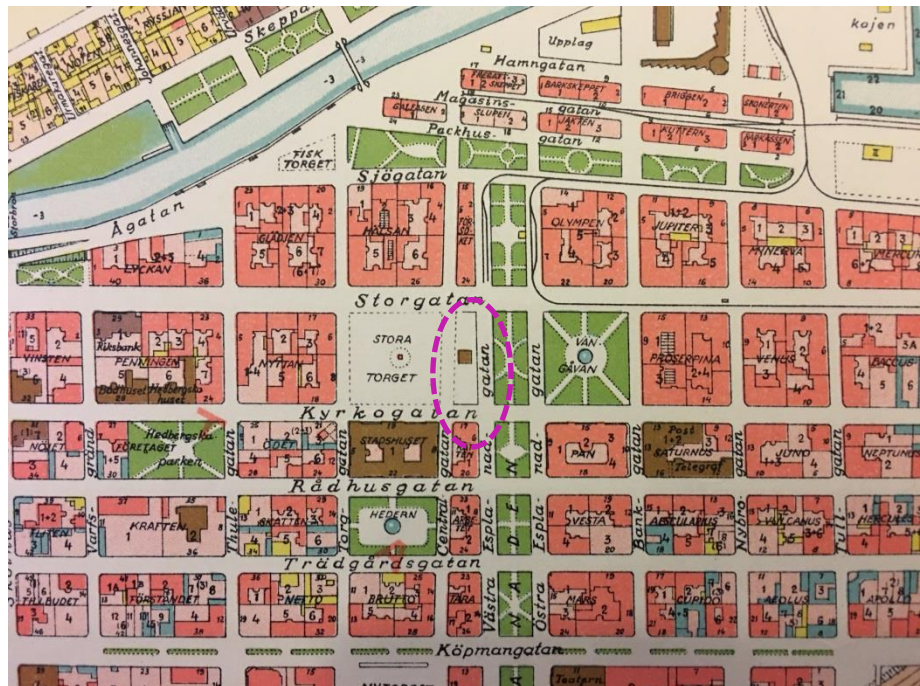


Del av karta över Sundsvall stad år 1874. Karta från underlagsrapport "Riksintresset Sundsvall (Y8) och förhållningssätt till Skyskrapor", Torgbildningen är markerad med röd linje. WSP 2017.





1890 års karta. Stora Torget inringat med lila streckad linje.



Karta från 1955. I kvarteret Måtten ses en mindre offentlig byggnad.



Foto från 1800-talets slut som visar det öppna Stora Torget och Vängåvan. En telegrafstation ses i kv. Måttan. Foto: Sundsvalls museum



Foto från 1900-talets början som visar det öppna Stora Torget och Vängåvan med en offentlig byggnad på kvarteret Måttan. Av bilden framgår att byggnaden användes som telegrafstation. Foto: Sundsvalls museum.





*Foto från 1960-talets slut som visar det öppna Stora Torget och Vängåvan. En offentlig byggnad som ser ut att ha en publik funktion ses i kv. Måttan. Foto: Sundsvalls museum.*

## SAMMANFATTNING KÄNSLIGHET – TÅLIGHET OCH FÖRHÅLLNINGSSÄTT

Urval av förhållningssätt samt känslighetsanalys som är hämtade från PM Riksintresset Sundsvall (y8) Förhållningssätt till skyskrapor;

### Gaturummen

Gaturummen inom stenstaden bedöms vara mycket känsliga för höga hus. Här bedöms en eller flera skyskrapor utgöra hög risk för påtaglig skada avseende påverkan på gaturummen samt påverkan på stadens siluett.

### Stadens siluett

Bedömningen är att ett eller flera höga hus inom stenstaden kan innebära en sådan stor inverkan på stadsbilden att det som ligger till grund för utpekandet kan gå förlorat och därmed inte vara förenligt med Miljöbalken.

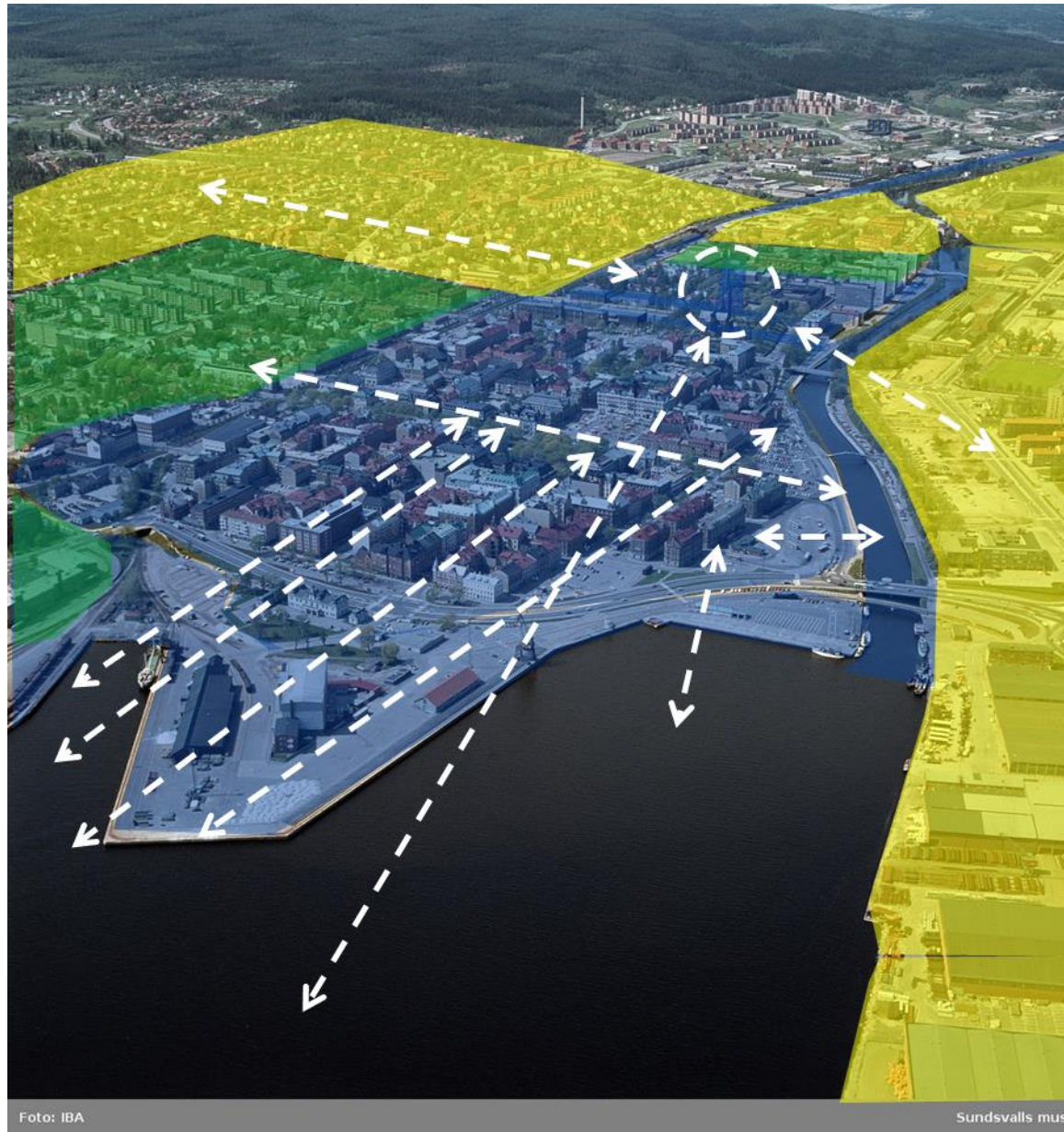
En förtätning av "lucktomter" i kvarterslinjen innebär en förstärkning av rutnätsstadens principer och därmed också riksintresset. Dock bör detta göras i enlighet med omgivande bebyggelses höjd.

Framför allt bedöms Sundsvalls siluett med den framträdande kyrkan som reser sig över staden vara viktig för att riksintressets värden ska bibehållas. Detta eftersom den utpekade riksintressanta kulturmiljön främst speglar det sena 1800-talets utveckling då kyrkan ännu hade en viktig roll i samhället vilket symboliserade sig i stadsbilden.

### Riksintressets tålighet för höga hus och skyskrapor

Enligt Riksantikvarieämbetets handbok kan ett riksintresse där värdena är knutna till uttryck för en avgränsad historisk period vara känsliga för dominerande nutida tillägg. Stadsmiljön med rutnät, välbevarad bebyggelse och kvartersstad är i huvudsak tillkommen under korttidsperiod och bedöms vara mycket känslig för moderna dominerande inslag som ett höghus utgör.

Riksintresset Sundsvall avspeglar en kort historisk period och bedöms därmed vara mycket känslig för höghus/skyskrapor.



*Karta som visar viktiga siktlinjer och känsliga landskaps rum ur riksintressesynpunkt. De vita pilarna visar exempel på viktiga siktlinjer, kontakten mellan staden och havet samt Selångersån. Kontakten mellan magasin, hamn och havet. Den streckade cirkeln illustrerar kyrkan viktig roll i stadsbilden. Foto Sundsvalls museum, bearbetad av WSP.*

# RÄTTSFALL HÖGA HUS

## Kvarteret Thor i Umeå – Regeringsbeslut 2012-10-25

Umeå kommun hade beslutat att anta en detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. i centrala Umeå. Länsstyrelsen i Västerbottens län överprövade och upphävde kommunens beslut då antagen detaljplan bedömdes medföra påtaglig skada på riksintresset Umeå (AC10). Länsstyrelsens beslut överklagades. Kommunen bedömde att föreslagen åtgärd inte skulle innebära negativ påverkan på riksintressen och anförde att den aktuella fastigheten inte var utpekad som en värdekärna i riksintresset och därför inte borde omfattas av hänsynen till riksintresset. Kommunen anförde vidare att lokal utveckling, övriga samhällsekonomiska hänsyn samt konsekvenser för enskilda intressen skulle vägas in i bedömningen av detaljplanens tillåtlighet. Regeringen konstaterade att det endast är åtgärdens påverkan på de riksintressanta värdena som ligger till grund för bedömningen av påtaglig skada, oberoende av om åtgärden vidtas direkt i eller utanför en värdekärna.

Mot bakgrund av vad bl.a. Riksantikvarieämbetet anförde ansåg regeringen att större restriktivitet mot hög bebyggelse bör råda i sådana områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre låg bebyggelse.





## VI ÄR WSP

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Vi erbjuder tjänster för hållbar samhällsutveckling inom Hus & Industri, Transport & Infrastruktur och Miljö & Energi. Bredd och mångfald kännetecknar våra medarbetare, kompetensområden, kunder och typer av uppdrag. Tillsammans har vi 36 500 medarbetare på över 500 kontor i 40 länder. I Sverige har vi omkring 3 700 medarbetare.

Kulturmiljökompetensen på WSP är bred, våra cirka 15 medarbetare finns över hela landet och har starka kompetenser som byggnadsantikvarier, arkitekturhistoriker, konstvetare, kulturgeografer, arkeologer och samhällsplanerare. Tillsammans ser vi till att WSP kan försörja myndigheter, allmänheten, företag, exploatörer och privatpersoner med tydliga underlag och utredningar, efter de senaste rönen inom kulturmiljöfältet.

### **WSP Sverige AB**

Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen  
Tel: +46 10 7225000  
<http://www.wspgroup.se>

