

Samråd  
3 juni 2025 - 24 juni 2025



*Planområdets lokalisering och avgränsning markerad i rött.*

Detaljplan för

## Del av Stenstaden 1:4 med flera

Bostäder vid Nya Hamngatan  
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 3 juni 2025

Kontaktpersoner:

Hanna Blomqvist, telefon 060-19 13 27

e-post: [stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se](mailto:stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se)

- Samråd t o m 2025-06-24
- Granskning t o m #
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden #
- Laga kraft #

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....</b>	<b>3</b>
BAKGRUND OCH PLANDATA.....	3
Planförfarande.....	3
Områdets läge och areal.....	3
Markägoförhållanden.....	4
Områdets historia och nuläge.....	4
<b>PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>5</b>
PLANBESTÄMMELSER.....	6
Bebyggelseområden.....	8
FRIYTOR.....	9
Park och naturmiljö.....	9
Lek och rekreation.....	9
TRAFIK OCH MOBILITET.....	10
Angöring och parkering.....	10
Trafikpåverkan.....	10
Hållbart resande.....	10
Buller.....	10
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	11
Radon.....	12
VATTENOMRÅDEN.....	12
Grundvattenförhållanden.....	12
Dagvatten och höga flöden.....	12
Förorenad mark.....	14
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	15
Riksintressområden.....	15
MKN Luft.....	16
MKN Buller.....	17
MKN Vatten.....	17
Strandskydd.....	17
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	18
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	19
Jämförelseförfarande.....	19
Markanvisningsavtal.....	19
Detaljplan.....	19
Översiktsplan.....	20
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	21
Konsekvenser inom planområdet.....	21
Konsekvenser utom planområdet.....	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	23
Vatten och avlopp.....	23
Värme.....	23
El.....	23
Elektronisk kommunikation.....	23
Avfall.....	23
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>23</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	23
Tidplan.....	23
Genomförandetid.....	23

<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i> .....	24
<i>Avtal</i> .....	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	24
<i>Allmänt</i> .....	24
<i>Fastighetsbildning</i> .....	24
<i>Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannaskap)</i> .....	25
<i>Kvartersmark</i> .....	25
<i>Gemensamhetsanläggning</i> .....	25
<i>Servitut och ledningsrätt</i> .....	26
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i> .....	26
<i>Nyttillkommande rättigheter</i> .....	27
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i> .....	27
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning</i> .....	27
EKONOMISKA FRÅGOR .....	28
<i>Planekonomi</i> .....	28
BILAGOR .....	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	28

**SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta**

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida

<http://www.sundsvallvaxer.se/dpnyahamngatan>

Efter att detaljplanen antagits och arkiverats finns detaljplanen inklusive bilagor att ta del av i sin helhet vid förfrågan hos stadsbyggnadskontoret.

Detaljplan för  
**Del av Stenstaden 1:4 med flera**  
Bostäder vid Nya Hamngatan  
Sundsvall, Sundsvalls kommun

---

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse vid Nya Hamngatan i centrala Sundsvall där tillkommande bebyggelse utformas med en tydlig koppling till platsens historik som hamnområde. Ambitionen är att knyta ihop Stenstadens stadsbebyggelse med Inre hamnen samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till kajområdet bevaras. Planen inkluderar även byggrätt för nytt parkeringshus samt vidareutveckling av en befintlig byggnad vid korsningen mot Sjötullsallén.

## BAKGRUND OCH PLANDATA

Inför ansökan om planbesked genomförde Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning under våren 2024 ett jämförelseförfarande. Vinnaren gavs sedan möjligheten att teckna ett markanvisningsavtal och ansökte om planbesked. Detta ledde fram till att Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 januari 2025, ärende §22 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för området.

### Planförfarande

Detaljplanen hanterats utifrån ett standardförfarande.

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Sundsvall, öster om Stenstan vid kajområdet i Inre Hamnen. Planområdet har en total areal på cirka 12 000 kvadratmeter. Se översigtskarta nedan, figur 1.



Figur 1. Karta över centrala Sundsvall med röd markering över ungefärlig avgränsning för planområdet. Källa: Sundsvalls kommun.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Stenstaden 1:4 och Stenstaden 1:1 ägs av Sundsvalls kommun. Fastigheten Tullpaviljongen 1 är i privat ägo.

### Områdets historia och nuläge

Historiskt har det under århundraden bedrivits hamnverksamhet längs med Sundsvallsbukten som tidigare utgjorde ett centrum för handel och trafik. Magasinsbyggnader, främst i trä, fanns uppbyggda längs med kajområdet. Idag finns ingen bebyggelse bevarad från den här perioden inom planområdet men ett stenkast bort, väster om Sjötullsallén finns än idag magasinsbyggnader uppförda i sten väl bevarade.

Aktuellt område består idag till stor del av mark som i huvudsak nyttjas som parkeringsytor. I planområdets sydvästra hörn, parallellt mellan Sjötullsallén och Stuvavägen finns en handelsbyggnad från 1998. I byggnaden bedrivs idag en variation av handels- och kontorsetableringar. Planområdet är i övrigt obebyggt. Se översiktskarta nedan, figur 2.

I angränsning till planområdet, västerut längs med kajområdet, finns idag fyra flerbostadshus. Bostadshusen är utformade med en magasinsliknande karaktär som anknyter till områdets historia som hamnstad.



Figur 2. Flygbild över området med röd markering av aktuellt planområde.  
Källa: Sundsvalls kommun.

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget skapar förutsättningar för att vidareutveckla området längs med Stora hamnkajen för att knyta ihop Stenstadens bebyggelse med kajområdet och den bebyggelse som vuxit upp i Inre hamnen sedan början av 2000-talet. Nya bostäder i form av flerbostadshus tillåts byggas längs med kajområdet vid Stora hamnkajen. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser i området planläggs ett parkeringshus (även kallat mobilitetshus). Som en del i planförslaget föreslås även en utveckling av den befintliga byggnaden inom fastigheten Tullpaviljongen 1 i form av att byggnaden får bebyggas med ytterligare en våning.



*Figur 3. Gestaltungsforstag som visar exploitorens forslag for ny bebyggelse langs Nya Hamngatan. Källa: Sweco.*

## PLANBESTÄMMELSER

	ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER
GATA (allmän platsmark)	Syftet är att redovisa att området ingår i lokalnätet inom tätorten.
TORG (allmän platsmark)	Syftet är att redovisa att området fortsatt utgörs av allmän platsmark i form av torg. Inom markområdet tillåts kompletterande åtgärder som exempelvis uteservering förutsatt att erforderliga tillstånd godkänns.
Bostäder (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder inom användningsområdet.
Centrum (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för centrumändamål. Exempelvis restaurang och kafé.
E (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att bekräfta att det inom ytan finns en befintlig tekniska anläggning utan omgivningspåverkan.
Kontor (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för kontorsändamål.
Parkeringshus <sub>1</sub> (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för parkeringshus (även kallat mobilitetshus).
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK
Upphävande av strandskydd	Bestämmelsen syftar till att upplysa om att strandskyddet är upphävt inom hela planområdet, inklusive den allmänna platsmarken.
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
S <sub>1</sub> (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att reglera att där trafikbuller vid fasaden överskrider 60dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 m <sup>2</sup> utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med boningsrum avses alla rum i permanenta bostäder där en låg bullernivå eftersträvas. Här ingår rum för sömn och vila samt rum för daglig samvaro. Kök och kök med matplats räknas inte.

Prickad mark (kvartersmark)	Ytor planläggs med prickad mark för att begränsa möjlig placering och uppförande av byggnader samt övriga anläggningar inom delar av planområdet.
$h_1$ (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för byggnader inom användningsområdet med hänsyn till stads- och landskapsbilden.
$h_2$ (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att reglera lägsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader inom aktuellt användningsområde med hänsyn till stads- och landskapsbilden.
$h_3$ (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för byggnader inom användningsområdet med hänsyn till stads- och landskapsbilden.
$p_1$ (kvartersmark)	Placeringen av huvudbyggnader regleras för att säkerställa en lämplig placering liknande de historiska magasinsbyggnaderna som uppfördes längs med kajområdet med stöd av detaljplanens syfte och områdets kulturmiljövärden.
$o_1$ (kvartersmark)	Minsta takvinkel regleras utifrån syftet att de gavelställda huvudbyggnaderna ska uppföras med sadeltak med hänsyn till områdets historia och kulturmiljövärden.
$o_2$ (kvartersmark)	Största takvinkel regleras utifrån syftet att de gavelställda huvudbyggnaderna ska uppföras med sadeltak med hänsyn till områdets historia och kulturmiljövärden.
Upphävande av strandskydd	Bestämmelsen syftar till att upplysa om att strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark.
$f_1$ (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att bekräfta den befintliga byggnadens karaktäristiska drag och fortsatt tillåta att utstickande byggnadsdelar, exempelvis skärmtak över entré, får kraga ut från byggnaden ut över den prickade marken.
$f_2$ (kvartersmark)	Byggnader ska uppföras i huvudsak med träfasad för att knyta an till områdets historia som hamnområde. Med benämningen "i huvudsak" skapas även möjligheter för att exempelvis byggnadens bottenvåning får utformas med annat material för att knyta an till stadskaraktären som präglar Stenstaden och syns på Norra kajen.
$b_1$ (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att reglera att ytor för dagvatten- samt skyfallshantering möjliggörs. Samt till den visuella ambitionen att det ska finnas vegetation (en planteringsbar zon) mellan blivande och befintlig bebyggelse.

b <sub>2</sub> (kvartersmark)	Lägsta tillåtna rumshöjd regleras för att möjliggöra för att nödvändig rumshöjd skapas i bottenvåning för att lokaler ska kunna anordnas.
e <sub>1</sub> (kvartersmark)	Bestämmelsen reglerar den totala byggrätten i byggnadsarea (BYA) inom angivet område.
a <sub>1</sub> (kvartersmark)	Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet och syftar till att reglera att startbesked inte får ges för nya lovpliktiga åtgärder inom området förrän markföreningarna åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan.

## Bebyggelseområden

### Arkitektur och gestaltning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planområdets läge och tidigare markanvändning som hamnområde öppnar upp för att de nya byggnaderna uppförs likt de magasinsbyggnader som historiskt fanns längs med hamnområdet. Magasinsbyggnaderna var förhållandevis höga byggnader, utförda med sadeltak med gaveln vänd mot kajen och Sundsvallsfjärden. Det aktuella planförslaget har av den anledningen reglerats utifrån ambitionen att knyta an till områdets historik och med hänsyn till riksintresseområdet för kulturmiljös värden. Detta avspeglas i planförslagets regleringar gällande placering, höjd och utformning av den nya bebyggelsen. Det bedöms även harmoniera med de flerbostadshus som byggdes öster om planområdet i början av 2000-talet.

### Bostäder

Bostäder i form av flerbostadshus tillåts inom kvartersmarken i planområdets norra del. Beläget längs med kajområdet och Nya Hamngatan. För att ge området en liknande stadskaraktär som präglar Stenstaden med liv och rörelse tillåts bostäder kombineras med verksamheter inom centrum- och kontorsändamål. Det kan leda till att bostadskvarteret kombineras med exempelvis restauranger och kontorsplatser. Mellan flerbostadshusen kan bostadsnära grönska anordnas som en del i att skapa en grönstruktur i ett område som i övrigt till stor del utgörs av hårdgjorda ytor.

### Arbetsplatser och kommersiell service

Möjligheter till nya arbetsplatser samt centrumnära verksamheter som exempelvis restauranger skapas inom hela planområdet. Den befintliga byggnaden Tullpaviljongen 1 föreslås vidareutvecklas i form av att byggnaden tillåts bebyggas med ytterligare en våning. Arbetsplatser möjliggörs även i det planerade parkeringshuset (även kallat mobilitetshuset) i form av handels- och kontorsverksamheter varav handel (centrumändamål) tillåts i bottenvåning.

## Mobilitet och parkering

För att tillgodose behovet av parkeringsmöjligheter i området skapas förutsättningar för ett nytt parkeringshus (även kallat mobilitetshus). Utifrån byggnadens planerade funktion och behov av att inrymma över 100 bilplatser har en tilltagen volym tillåtits med en reglering i höjd motsvarande cirka tre våningar ovan mark. Höjdregeringen har valts för att byggnaden inte ska upplevas dominerande och tillsammans med sin volym utgöra ett lämpligt tillskott i områdets struktur. Möjligheter finns även för att anordna handels- och kontorsverksamheter i byggnaden vilket kan bidra till ökat liv och rörelse inklusive en ökad känsla av trygghet.

## Övrig markanvändning

Planområdets nordvästra del föreslås även fortsättningsvis utgöra allmän platsmark torg. Det syftar till att fortsatt trygga allmänhetens tillgänglighet till kajområdet. Inom området får åtgärder som exempelvis kiosk och uteservering anordnas förutsatt att korrekta tillstånd finns. Även en yta för teknisk anläggning planläggs för att säkerställa den befintliga anläggningens yta och lokalisering.

Planområdets gatunät föreslås även fortsättningsvis utgöras av allmän platsmark gata med en justering kring fastigheten Tullpaviljongen 1. Där föreslår planförslaget bekräfta att gatuområdet utökats in på kvartersmarken för att tillgodose allmänhetens behov av gångbanor som sammanlänkar området.

## Friytor

### Park och naturmiljö

På senare år har insatser genomförts för att skapa mer grönska och trädplantering längs med Sjötullallén och Inre hamnen vilket kan bedömas bidra till en god, bebyggd miljö för både boende och övriga som vistas i området. Området har dock begränsningar gällande inslag av natur och grönska. Utifrån att planförslaget föreslår att ny bostadsbebyggelse ska uppföras är det troligt att mer bostadsnära grönska planeras in i området vilket kan ha positiva effekter för området. Både för människor samt för djur- och växtliv.

### Lek och rekreation

Stadsbyggnadsnämnden har antagit en grönytestrategi med rekommendationer om tillgång till grönytor. Se bilaga *Grönytestrategisk checklista* upprättad av Stadsbyggnadskontoret daterad 2025-05-16.

Utifrån kriterierna i grönytestrategin bedöms planförslaget ha vissa befintliga begränsningar för att uppfylla rekommendationerna. Inom området finns ingen naturlig grönska med undantag för den anlagda trädallén längs med Nya Hamngatan då allt utgörs av hårdgjorda markytor, majoriteten asfalterade. Planområdets aktörer rekommenderas utifrån det att arbeta med att få in nya inslag av grönska då det kan ha en positiv effekt på människors hälsa och upplevelsen av platsen inklusive den biologiska mångfalden. För bostadskvarteret

längs kajen planeras det för gemensamma grönytor samt att öster om bostadskvarteret görs en befintlig parkeringsyta om till en grön yta med stöd av planförslaget.

## Trafik och mobilitet

### Angöring och parkering

Angöring kan ske via Nya Hamngatan för kvartersmarken längs med kajområdet och via Stuvarvägen för övrig bebyggelse.

Parkering kan lösas inom planområdet för både bil och cykel enligt mobilitetsnormen för Sundsvalls kommun. Framtida byggherrar förväntas redovisa lösningar i enlighet med kommunens gällande mobilitetsnorm i samband med bygglovsprövning.

### Trafikpåverkan

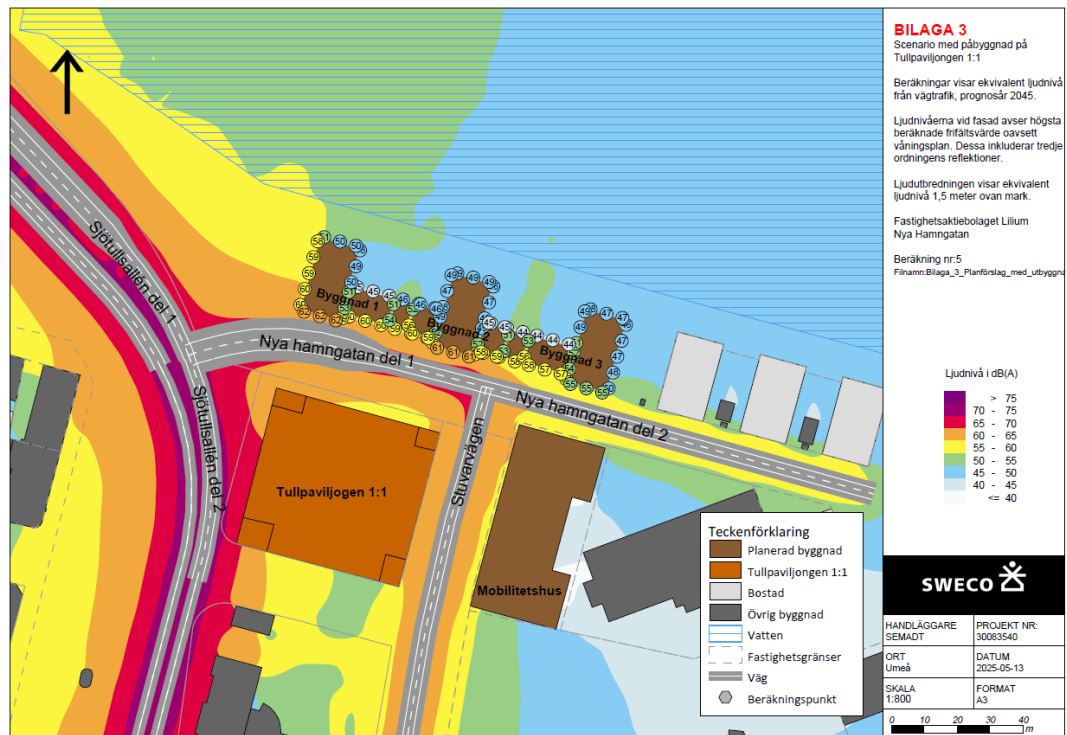
För att bedöma den beräknade trafikpåverkan och kapaciteten i närområdet har en trafik- och mobilitetsutredning genomförts av Sweco, se bilaga *Trafik- och mobilitetsutredning* daterad 2025-05-12. Utredningen visar att planområdet bedöms generera en trafikstring på cirka 470 fordon per dygn vilket bedöms utgöra en låg tillkommande trafikvolym för gatunätet. Den tillkommande trafikvolymen förväntas inte leda till kapacitetsproblem men utredningen har identifierat vissa förbättringsbehov på det befintliga vägnätet då köbildning bildas vid Nya Hamngatan och Sjötullsallén.

### Hållbart resande

Planområdet är beläget inom centrala Sundsvall med goda möjligheter till hållbart resande. Runt området finns anlagda gång- och cykelvägar samt att Sundsvalls resecentrum är beläget inom 500 meter från området. Det här speglas även i resultatet från den resvaneundersökning som genomförts och omnämns i Trafik- och mobilitetsutredningen. Utredningen visar på att en betydande andel av de tillfrågade svarade att de ställer sig positiva till att välja mer hållbara alternativ. Det vill säga gång, cykel eller kollektivtrafik.

### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Sweco, daterad 2025-05-15 som biläggs planförslaget. Resultatet av utredningen visar att det finns risk för att riktvärdena för buller överskrids i begränsad omfattning vid fasader mot Nya Hamngatan, se karta från utredningen i figur 4 nedan. I dessa lägen planeras det främst för centrumverksamhet. Bullerpåverkan behöver beaktas vid utformning av bostädernas planlösningar vilket regleras med planbestämmelse [s1] som styr att gällande ljudkrav uppfylls. Samtidigt visar utredningen på att det finns goda möjligheter för att anlägga gemensamma uteplatser med god ljudmiljö.



Figur 4. Utdrag från bullerutredningen med redovisning över beräknade ekvivalenta ljudnivåer utifrån ett scenario med föreslagen påbyggnad på Tullpaviljongen 1. Källa: Sweco.

## Geotekniska förhållanden

För detaljplanen har planområdets geotekniska förhållande undersökts. Se bilaga *Projekterings PM Geoteknik*, Sweco daterad 2025-05-14.

Utredningen visar att jordlagren i området karakteriseras av sin närhet till Sundsvallsåsen. Området utgörs av 1-3 m fyllning på 0,5-6 m lera/silt på 20-25 m sand ovan grov friktionsjord. Lerans mäktighet är som minst i norra huslivet på Tullpaviljongen 1 och ökar mot norr.

För det nya kvarteret närmast kajområdet har påverkan på kajkonstruktionen utretts som del av utredningen. Kajen har i bakkant en slagen spont driven igenom leran. Det bedöms inte finnas någon risk för stabilitetsproblem för den nya bebyggelsen. De åtgärder som genomförts för att stabilisera kajkonstruktionen bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen.

Utifrån områdets förutsättningar rekommenderas nya byggnader grundläggas på pålar. Utifrån det stora djupet till fast botten och berg kommer sannolikt borrade injekterade stålplåtar att föredras. Erforderlig längd på pålar samt risk för sättningar av eventuella uppfyllnader behöver utredas vidare senare i projekteringskedet.

## Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå gällande värde för byggnader enligt Boverkets byggregler.

## Vattenområden

### Grundvattenförhållanden

Grundvattenförhållandena har undersökts som del av dagvattenutredningen, se bilaga *Dagvattenutredning* upprättad av Sweco daterad 2025-05-16.

Dagvattenutredningen visade på grundvattenförhållanden på nivåer mellan 3,0-3,5 meter under markytan. I den geotekniska utredningen (*Projekterings PM Geoteknik*, Sweco daterad 2025-05-14) beskrivs grundvattenytan i fyllningen korrespondera med havsnivån. Detsamma gäller grundvattnet i sanden/Sundsvallsåsen som i stort har samma nivå som havsytan dock med en viss tidsfördröjning i grundvattnets nivåförändringar.

### Dagvatten och höga flöden

För detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts av Sweco, se *Dagvattenutredning* daterad 2025-05-16.

Dagvattenutredningen har utgått från riktlinjerna i Sundsvalls kommuns dagvattenplan med beräkningar utifrån ett dimensionerat 20-årsregn med klimatfaktor 1,25.

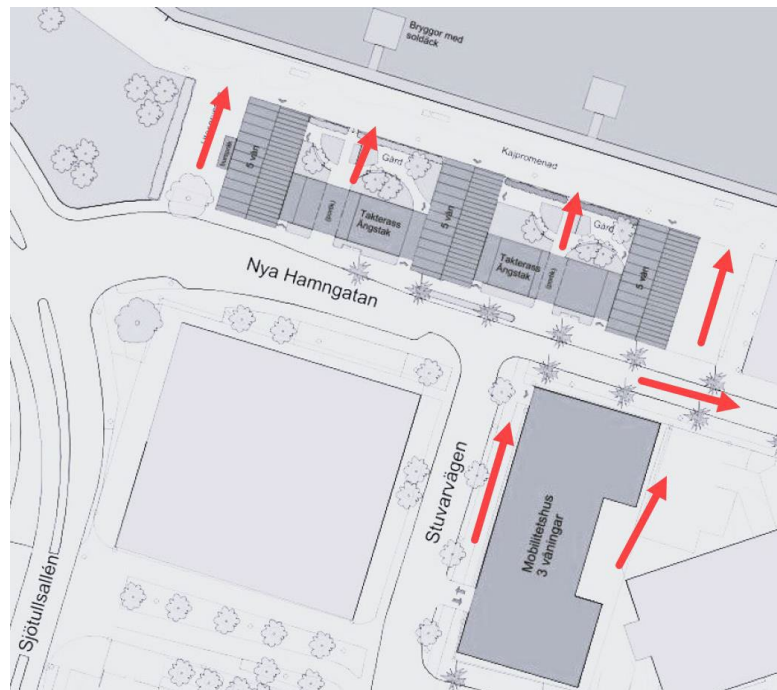
### Förslag på dagvattenlösning

Utifrån planområdets lokalisering vid Sundsvallsfjärden görs bedömningen i dagvattenutredningen att det inte finns behov av att fördröja dagvattnet innan det släpps ut i havet men rening ska ske. Bedömningen görs utifrån att vattnet inte avleds via det allmänna ledningsnätet samt belastar inte något nedströms beläget område.

Som dagvattenlösning föreslås växtbäddar anläggas inom kvartersmarken (upphöjda och nedsänkta). Se nedanstående översiktlig skiss, figur 5. Åtgärden bedöms lämplig då växtbäddarna kan både rena och nyttja dagvattnet som en resurs vilket bedöms resultera i en godtagbar rening enligt Sundsvalls kommuns riktlinjer.

För den idag obebyggda kvartersmarken norr om Nya Hamngatan, där bland annat bostadshus tillåts, beräknas växtbäddar anläggas för avvattning som upptar en total yta på cirka 50 kvadratmeter. För den obebyggda kvartersmarken inom Tullpaviljongen 1 där parkeringshuset planeras anläggas bedöms att endast dagvatten från takytan ska omhändertas. Även här kan upphöjda växtbäddar samla upp och rena vattnet innan det förs vidare till Sundsvallsfjärden.





Figur 6. Förslag på skyfallshantering med sekundära rinnvägar. Källa: Sweco.

#### Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

#### Havsnivåhöjning

Enligt klimatstrategin *Klimatanpassa Sundsvall 2011* ska byggnader och fastigheter utformas utifrån högsta högvattennivå +1,9 m. Infrastruktur utformas för en högsta högvattennivå på +2,4 m (enligt Rikets Höjdsystem 2000).

I översiktsplan, ÖP 2040 anges följande: ”Nya byggnader ska klara en högsta högvattennivå i havet på +2,2 m jämfört med RH 2000. För samhällsviktiga funktioner gäller att klara en högsta högvattennivå i havet på +2,7 m jämfört med RH 2000. Lokaler, källare inräknat, ska antingen ligga ovan dessa plushöjder eller byggas på ett sådant sätt att de inte tar skada av en översvämning.”

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån ovanstående information samt genomförd dagvattenutredning att planområdet är belägen på en högre höjd än vad som krävs för samhällsviktiga funktioner. Risken för att detaljplaneområdet ska översvämmas på grund av höjd havsnivå bedöms som liten. Utifrån detta föreslås ingen vidare åtgärd i detaljplaneskedet.

#### Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet, se bilaga *PM Stenstaden 1:4 markmiljö* upprättad av Sweco, daterad 2025-05-28.

Inom kvartersmarken längs kajområdet visar utredningen på förhöjda halter över riktvärde för känslig markanvändning (KM) i 10 av 14 analyserade prover. Ett prov visade även på överskridande värden för mindre känslig markanvändning (MKM) i form av arsenik. Ämnen som överskred KM var bly (tre prov), barium (ett prov), bensen (ett prov), PAH-M (ett prov) och PAH-H (nio prov).

Inom fastigheten Tullpaviljongen 1 redovisar markundersökningen (Se *PM Mobilitetshus markmiljö* upprättad av Sweco, 2025-04-30) enstaka förhöjda halter över riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKM. Ämnen som överskred MKM var bly (ett prov), barium (ett prov), PAH-H (två prov) och aromater (ett prov). Vidare kunde något förhöjda halter över tillämpade riktvärden i grundvatten påvisas vid två mättillfällen, där arsenik sågs i måttliga till mycket höga halter och nickel i måttliga halter. PAH:er i nivåer över riktvärdet för miljörisker i ytvatten påvisas i ett rör vid ett mättillfälle, medan halterna var under laboratoriets rapporteringsgräns vid det uppföljande mättillfället.

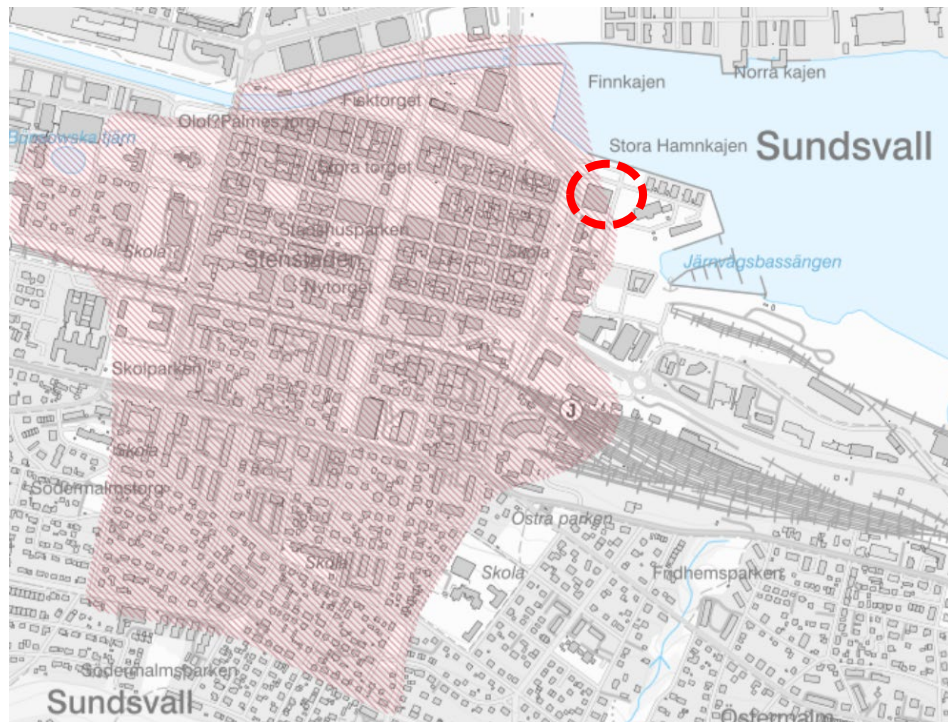
Med stöd av den genomförda undersökningen bedöms inte resultatet utgöra hinder för ett genomförande av detaljplanprojektet förutsatt att de förorenade massorna som överstiger tillämpade riktvärden avlägsnas. Detta för att säkerställa att det inte kan innebära framtida risker för människor och miljö. Utifrån utredningens resultat och rekommendationer föreslås därmed planbestämmelse införas som villkorar att startbesked inte får ges för lovpliktiga åtgärder förrän markföroreningar har utretts och avhjälpats inom kvartersmarken.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken**

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.

### **Riksintressområden**

Västra delen av planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård, Y8. Utöver det så angränsar planområdet till riksintresseområdet som omfattar hela Stenstaden. Se figur 7 nedan.



Figur 7. Kartbild över riksintresseområdet Y8 redovisas skrafferat i rödbrunt och röd markering över ungefärlig avgränsning för planområdet. Källa: Sundsvalls kommun.

Med stöd av det inlämnade gestaltungsförslaget som förankrades i jämförelseförfarandet har planförslaget utformats (med avgränsningar i plankarta och tillhörande planbestämmelser) med hänsyn till riksintresseområdet för kulturmiljövård. Utifrån detta gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte bedöms utgöra en negativ påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljövård, Y8.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget 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.

### **MKN Luft**

En luftutredning har genomförts för planområdet, se bilaga daterad 2025-05-13. Utredningen har utrett spridningsberäkningar av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för att undersöka om det är möjligt att bebygga området utan att nuvarande miljö kvalitetsnormer eller det kommande EU-direktivet, och det nationella miljö kvalitetsmålet ”frisk luft” överskrids.

Resultatet från utredningen visar att vissa gränsvärden kommer att överskridas men att detta beräknas ske oavsett om detaljplaneförslaget genomförs eller inte. Slutsatsen av detta är att planförslaget i sig inte försvårar möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna då de överskridanden som sker beror på redan existerande problem med luft i Sundsvall.

### **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 prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik men bedöms måttlig och utan någon betydande omgivningspåverkan gällande buller med stöd av genomförd bullerutredning, se bilaga *Bullerutredning* upprättad av Sweco daterad 2025-05-15.

### **MKN Vatten**

Recipient för detaljplaneområdet är Sundsvallsfjärden. Detaljplanen är även belägen inom grundvattenförekomsten Sundsvalls tätort som avvattnas mot Sundsvallsfjärden.

VISS statusklassificering av recipienten Sundsvallsfjärden visar på att vattenförekomsten har en måttlig ekologisk status. Vattendragets kemiska status bedöms inte uppnå god status på grund av föroreningar i form av dioxiner och dioxinlika föreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Sammanfattningsvis visar resultatet från dagvattenutredningen (upprättad av Sweco, daterad 2025-05-16) att alla förorenade ämnen renas enligt Sundsvalls kommuns riktlinjer, förutom suspenderade föroreningar (SS), som ligger strax under kraven. Suspenderade föroreningar bedöms dock vara extremt låga då den största delen av avrinning kommer från tak. Utifrån detta görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms försvåra möjligheterna för att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer (MKN).

### **Strandskydd**

Strandskydd råder inom 100 meter från havet (Sundsvallsfjärden) och omfattar större delen av planområdet. Av 4 kap. 17 § plan- och bygglagen framgår att kommunen i en detaljplan får upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken, MB (1998:808) för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddsintresset.

**Utifrån platsens förutsättningar och med hänvisning till detaljplanens syfte bedömer stadsbyggnadskontoret att strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 i Miljöbalken, MB.** Som särskilt skäl anges enligt 18 c § punkt 5 att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Utifrån stadens behov av att skapa förutsättningar för nya bostäder i stadsnära lägen har det aktuella området pekats ut som lämpligt för bostäder med stöd av Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040. Detta bedöms stödja stadsbyggnadskontorets bedömning om att bostäder i form av flerbostadshus utgör ett angeläget allmänt intresse som behöver tillgodoses inom det aktuella strandskyddade området.

Utifrån områdets förutsättningar bedöms området sakna betydelse för strandskyddets syften utifrån att planområdet sedan lång tid tillbaka är ianspråktaget. Området har under över hundra års tid nyttjats för hamnverksamhet samt under minst 20 års tid nyttjats som parkeringsytor.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte väsentligt påverka livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten. Planförslaget bedöms i stället bidra till förbättringar för djur- och växtlighet i och med omvandlingen till bostadskvarter där det finns en ambition om att anlägga bostadsnära grönska runt bostäderna. Detta kan bidra till att locka till sig bland annat pollinatörer vilket gynnar växt- och djurlivet som utifrån platsens nuvarande förutsättningar har begränsningar för att trivas.

Den allemansrättsliga tillgången till kajområdet påverkas inte negativt av detaljplanens genomförande. Fri passage enligt MB 7 kap. 18 f § kan säkerställas i form av att detaljplanen säkerställer att de framtida byggnaderna uppförs med en distans på minst 10 meter från kajkanten i enlighet med de flerbostadshus som byggts väster om planområdet. Detta bedöms utgöra ett lämpligt avstånd för att trygga allmänhetens fortsatta tillgång till kajområdet som förblir allmän platsmark längs med hela kajstråket. Möjliga släpp mellan ny och befintlig bebyggelse bidrar till att ytterligare säkerställa allmänhetens möjligheter att ta sig till och vistas längs med kajområdet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har genomfört en undersökning för att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen, PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken, MB. Detta beslut grundas på bifogad undersökning (checklista) utifrån innebörden i 5 § miljöbedömningsförordningen. Kommunens ställningstagande sammanfattas nedan:

- Planförslaget bedöms inte negativt påverka platsens förutsättningar.
- Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- Planförslagets genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för någon vattenförekomst.

- Planförslaget bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Planförslaget bedöms inte negativt påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus. Exempelvis Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Med bakgrund av ovanstående bedömning och nuvarande kunskap bedöms planförslaget inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan och utgör inte någon betydande risk för människors hälsa eller miljön. Föreslagen utveckling bedöms därmed inte i strid med 3, 4, 5 kap. MB.

En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i miljöbalken och plan- och bygglagen kommer därför inte att upprättas.

Undersökningen finns att ta del av som bilaga till planförslaget.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Jämförelseförfarande

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning genomförde under våren 2024 ett jämförelseförfarande. Förfarandet innebar att etablerade företagare gavs möjligheten att inkomma med arkitektritade gestaltningsförslag för ny bostadsbebyggelse längs kajområdet vid Nya Hamngatan. Vinnaren gavs sedan möjligheten att teckna ett exploateringsavtal och ansökte om planbesked.

### Markanvisningsavtal

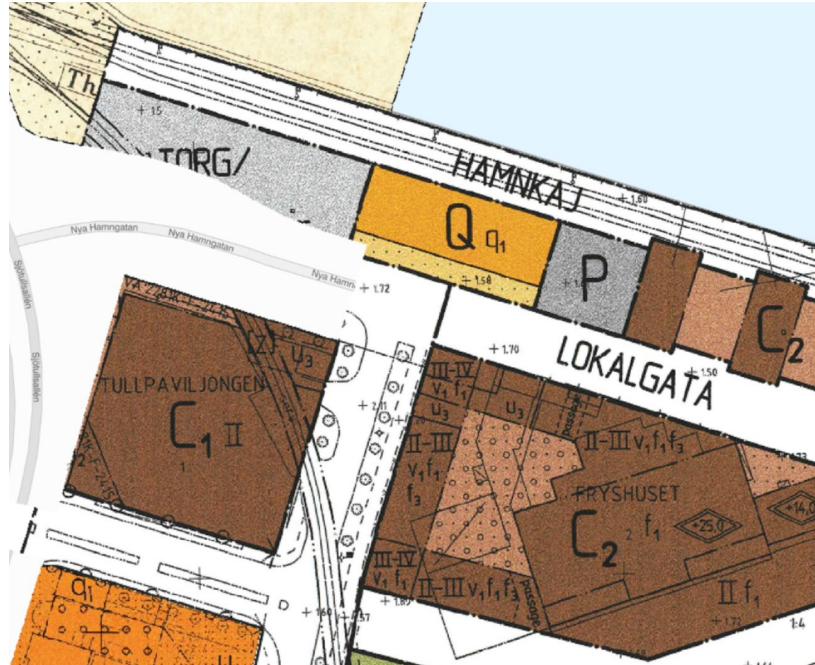
Markanvisningsavtalet mellan Sundsvalls kommun (mark- och exploateringsavdelningen) och exploatören finns tecknat. Diarienummer SBN-2024-00936.

### Detaljplan

En översiktlig kartbild, se figur 8 nedan, över området visar att planområdet består till största delen av detaljplanelagd mark. Den planlagda marken omfattas av detaljplan 2281K-DP-297 som fick laga kraft 2002 med undantag för planområdets nordvästra hörn som omfattas av stadsplanen 2281K-S216 från 1962. En mindre del av planområdet närmast korsningen mot Sjötullallén utgörs av icke planlagd mark.

Detaljplan DP-297 ange att området längs kajområdet ska utgöras av kvartersmark i form av parkeringsyta [P], kvartersmark för en bevarandevärd byggnad [Q] samt i väster allmän platsmark i form av torg [TORG]. För Tullpaviljongen 1 som är belägen längs med Sjötullallén anges att marken får nyttjas för [C<sub>1</sub>] ”Centrumfunktioner, dock ej bostäder och storskalig livsmedelshandel”. Den idag obebyggda ytan där parkeringshuset föreslås omfattas idag av planbestämmelse [C<sub>2</sub>] ”Centrumfunktioner inklusive bostäder, dock ej storskalig livsmedelshandel. Bottenvåningar skall övervägande delen innehålla handel och andra utåtriktade verksamheter som innebär målpunkter för allmänheten”.

Stadsplan S216 (se gulaktigt område enligt figur X nedan) anger att området längs kajen utgörs av kvartersmark för hamntrafik [Th] som inte får bebyggas.



Figur 8. Kartutklipp över området med gällande detaljplaner redovisade. Källa: Sundsvalls kommun.

## Översiktsplan

Gällande översiktsplan (ÖP 2040) anger att planområdet utgörs av ett MBK-u område för utveckling av mångfunktionell bebyggelse (redovisad i översiktsplanen som brunt område, se figur 9 nedan). Nordvästra delen av planområdet utgör del av det grönstråk som översiktsplanen kategoriserat med beteckningen GPP-u för bevarande och utveckling av grönområden, parker och grönstråk (redovisad i översiktsplanen som grönt område).



Figur 9. Kartutklipp ur översiktsplan, ÖP 2040. Källa: Sundsvalls kommun.

## AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

### Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget innebär bland annat att delar av kvartersmarken som idag nyttjas som markparkering tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse med stöd av kommunens översiktsplan. Förändringen bedöms innebära en viss påverkan för närboende samt övrig allmänhet som nyttjar dessa parkeringsplatser. Som kompensation planläggs kvartersmark för att möjliggöra för ett nytt parkeringshus etableras ett stenkast bort vid korsningen Nya Hamngatan och Stuvägen. Parkeringshuset (som även kan kallas mobilitetshus) beräknas inrymma över 100 parkeringsplatser vilket bedöms fördelaktigt för området som helhet.

Vid framtagning av planförslaget har stor vikt lagts på att anpassa förslaget till områdets historiska karaktär och kulturmiljövärden. Ambitionen har varit att den tillkommande bebyggelsens gestaltning ska spegla områdets del i Sundsvalls historia som hamnstad. Samt de magasinsbyggnader som tidigare fanns längs med hamnområdet kring Sundsvallsfjärden. Det har bedömts som viktigt då det knyter an till de värden som finns inom det utpekade riksintresseområdet för kulturmiljövård som omfattar delar av planområdet. Av det skälet avspeglas det i planförslagets regleringar gällande placering, höjd och utformning av den nya bebyggelsen.

Planförslaget bygger samtidigt vidare på den bebyggelsestruktur som byggts upp i området och behåller den etablerade distansen mot kajområdet likt angränsande

bostäder i öster. Distans säkerställs mot närmast berörda bostäder öster om planområdet för att trygga en god boendemiljö.

För att värna om allmänhetens fortsatta tillgång till kajområdet har planförslaget utformats med en fortsatt fri passage längs med kajområdet. Som en del i det föreslås kajområdet fortsatt utgöra allmän platsmark med en utökning enligt planförslaget kring torget i nordväst.

Utifrån bland annat ambitionen att förbättra förutsättningarna för djur- och växtlivet i området planläggs ytan mellan blivande och befintlig bebyggelse längs kajområdet delvis som prickad mark som inte får hårdgöras. Detta för att ytan ska kunna utgöra vegetation och vid behov vara till hjälp vid hantering av skyfall. Det skapar även en tydlig distans mellan blivande och befintlig bebyggelse.

En konsekvens av detaljplaneförslaget är att det q-märkta området längs kajområdet ändrar markanvändning till kvartersmark för bostäder, centrum- och kontorsändamål. Q-området infördes för att bevara den byggnad som stod på platsen när gällande detaljplan DP-297 upprättades. Byggnaden finns sedan flera år tillbaka inte längre på platsen utan har flyttats därifrån. Då skälet till det q-bestämmelsen syftade till att värna om inte finnas kvar bedöms ett genomförande av detaljplanen inte utgöra en negativ konsekvens utifrån nuvarande planreglering.

Längs med Nya Hamngatan har en trädallé anordnats inom den allmänna platsmarken för gata. Utifrån att den består av barrträd rör det sig inte om en biotopskyddad allé enligt miljöbalken men allén bedöms ändå bidra till gröna inslag i området vilket bör beaktas. Med anledning av det har planförslaget anpassats med utgångspunkten att ny bebyggelse får genomföras med en tydlig distans mot allén likt den befintlig bebyggelsen. Det bedöms säkerställa att allén inklusive trädens rötter inte bedöms påverkas negativt vid en framtida byggnation inom kvartersmarken.

Markföreningar har identifierats inom området. Utifrån resultatet ställer detaljplanen villkor inför startbesked om att lovpliktiga åtgärder inte får påbörjas innan markföreningarna avhjälppts och hanterats på ett korrekt vis med hänvisning till människor hälsa och miljö.

Inom planområdet har ledningar identifierats i marken. Vid en framtida byggnation kan det finnas behov av att se över deras placering. Dialog förts med ledningsägarna under planprocessens gång för att hålla dem informerade om vad som föreslås ske i området. Framtida exploatör ansvarar sedan för att säkerställa att en eventuell flytt av ledningar sker på korrekt vis.

### **Konsekvenser utom planområdet**

Utifrån planområdets centrala läge vid Sundsvallsfjärden och angränsning till 1800-tals bebyggelsen i Stenstaden har avvägningar gjorts utifrån påverkan på

stads- och landskapsbilden. Utifrån detta har befintliga siktlinjer och höjder i omgivande bebyggelse beaktats för att planförslaget ska knyta an inte bara till de historiska magasinsbyggnadernas utformning utan även till stads- och landskapsbilden som helhet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget säkerställer en god utformning som knyter an till bebyggelsen i Stenstaden gällande dels föreslagen struktur och placering för ny bebyggelse inom planområdet samt utifrån val av höjdsättningen av byggnader. Även föreslagen markanvändning är en återspeglning av stadskaraktären som präglar Stenstaden där bostäder kombineras med kontors- och centrumändamål vilket kan bidra till liv och ett ökat flöde av människor.

Vid ett genomförande av planförslaget beräknas en trafikökning att ske då fler flyttar till området samt fler arbetstillfällen skapas. En avvägning har gjorts utifrån planförslagets påverkan på trafiksituationen i närområdet och den uppskattade ökningen trafikrörelser som förväntas ske. Stadsbyggnadsbyggnadskontoret bedömer med stöd av den framtagna trafik- och mobilitetsutredningen att förslaget inte bedöms medföra en uppenbar negativ trafikpåverkan.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Anslutning till den kommunala VA-anläggningen är möjlig.

### **Värme**

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme. Andra alternativ kan även vara aktuella. Frågan kan utredas vidare av exploitören under projekteringsfasen.

### **EL**

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

### **Elektronisk kommunikation**

Möjlighet finns att ansluta området till fiber.

### **Avfall**

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas antas första kvartalet 2026.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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 huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för kvartersmarken.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal och planavtal finns tecknat mellan Sundsvalls kommun (Stadsbyggnadskontoret) och exploatören.

Markanvisningsavtalet anger i korta huvuddrag följande:

- Detaljplanearbetet ska bekostas av exploatören, inklusive utrednings- och projekteringskostnader.
- Inför en försäljning av marken som idag ingår i Stenstaden 1:4 ska Sundsvalls kommun ansvara för att säkerställa att eventuella markföreningar inom kvartersmarken tas omhand i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen.
- Exploatören bekostar därefter samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.
- Giltighetstiden för markanvisningsavtalet är 18 månader räknat från och med den 29 januari 2025 då beslut om planbesked fattades av stadsbyggnadsnämnden.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Allmänt**

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

### **Fastighetsbildning**

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan

till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen.

### **Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannskap)**

Allmän platsmark (GATA och TORG) utgörs av del av fastigheterna Stenstaden 1:1 och 1:4. Fastigheterna ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

### **Kvartersmark**

Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för Bostadsändamål (B), centrumändamål (C1) och kontorsändamål (K) inom Stenstaden 1:4 överföras till Hamnkajen 1.

Genom avstyckning från Stenstaden 1:4, inom planområdet, kan nya fastigheter bildas för Bostadsändamål (B), centrumändamål (C1) och kontorsändamål (K).

Genom avstyckning från Tullpaviljongen 1, skifte 1, inom planområdet, kan nya fastigheter bildas för centrumändamål (C) och kontorsändamål (K),

Genom avstyckning från Tullpaviljongen 1, skifte 2, inom planområdet, kan nya fastigheter bildas för parkeringshus (P1) centrumändamål (C1) och kontorsändamål (K).

Detaljplanen medger att fastigheter i olika vertikala plan kan bildas. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan även bildas för varje våningsplan med olika ändamål och olika aktörer.

Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Del av Stenstaden 1:4 kan avstyckas för tekniska anläggningar (E).

Åtgärden prövas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen.

### **Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Det kan bli aktuellt med flera gemensamhetsanläggningar för olika anläggningar inom byggnaderna i det fall 3D-fastigheter bildas.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen/åtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Inom de större sammanhängande områdena för kvartersmark i planen kan gator komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter för olika verksamheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

### **Servitut och ledningsrätt**

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

### **Inverkan på befintliga rättigheter**

Servitut 2281K-F-3221.3 för gångtrafik till förmån för Fryshuset 2 belastande tullpaviljongen 1, skifte 2 kan omfång eller upphävande ske genom fastighetsreglering i kommande lantmäteriförrättning.

Servitut 2281K-F-2415.2 för järnvägsspår till förmån för Stenstaden 1:1 belastande tullpaviljongen 1, skifte 1 kan upphävande ske genom fastighetsreglering i kommande lantmäteriförrättning.

Servitut 2281K-F-2415.1 för gångbro till förmån för Stenstaden 1:1 belastande tullpaviljongen 1, skifte 1 kan upphävande ske genom fastighetsreglering i kommande lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt, 2281K-F-2415.3 för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten belastande Tullpaviljongen 1 skifte 1, kan upphävas eller bildas ett u-område för markreservat.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana

avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

### **Nyttillkommande rättigheter**

Följande servitut bör tillkomna:

1. Inom markreservat x på fastigheten Tullpaviljongen 1 finns möjlighet att använda befintliga gångvägen. Denna kan skyddas genom att bilda servitut för gångväg till förmån för Stenstaden 1:1.

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmåteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

### **Ansökan om lantmåteriförrättning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning**

1. Genom fastighetsreglering kan kvartersmark för Bostadsändamål (B), centrumändamål (C1) och kontorsändamål (K) inom Stenstaden 1:4 överföras till Hamnkajen 1.
2. Mark för bostadsändamål (B), centrumändamål (C1), kontorsändamål (K) inom Stenstaden 1:4, kan avstyckas till egna fastigheter.
3. Mark för centrumändamål (C och C1), kontorsändamål (K), parkeringshus (P1) inom Tullpaviljongen 1, kan avstyckas till egna fastigheter.
4. Det kan bli aktuellt med flera gemensamhetsanläggningar för olika anläggningar inom byggnaderna i det fall 3D-fastigheter bildas. Detaljplanen medger att fastigheter i olika vertikala plan kan bildas. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan även bildas för varje våningsplan med olika ändamål och olika aktörer.
5. Mark för Tekniska anläggningar (E), inom Stenstaden 1:4, kan avstyckas till egen fastighet.

6. Servitut 2281K-F-3221.3 för gångtrafik till förmån för Fryshuset 2 belastande tullpaviljongen 1, skifte 2 kan omfång eller upphävande ske genom fastighetsreglering i kommande lantmäteriförrättning.
7. Servitut 2281K-F-2415.2 för järnvägsspår till förmån för Stenstaden 1:1 belastande tullpaviljongen 1, skifte 1 kan upphävande ske genom fastighetsreglering i kommande lantmäteriförrättning.
8. Servitut 2281K-F-2415.1 för gångbro till förmån för Stenstaden 1:1 belastande tullpaviljongen 1, skifte 1 kan upphävande ske genom fastighetsreglering i kommande lantmäteriförrättning.
9. Ledningsrätt, 2281K-F-2415.3 för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten belastande Tullpaviljongen 1 skifte 1, kan upphävas.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen med tillhörande utredningar regleras i avtal och bekostas av beställarna.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

## BILAGOR

Till detaljplaneförslaget hör följande bilagor:

- Grönytestrategisk checklista, Stadsbyggnadskontoret, 2025-05-16
- Barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret, 2025-05-20
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret, 2025-05-12
- Dagvattenutredning, Sweco, 2025-05-16
- Bullerutredning, Sweco, 2025-05-15
- PM Stenstaden 1:4 markmiljö, Sweco, 2025-05-28 med tillhörande bilagor
- PM Mobilitetshuset markmiljö, Sweco, 2025-04-30
- Projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2025-05-14
- Trafik- och mobilitetsutredning, Sweco, 2025-05-12
- Luftutredning, Sweco, 2025-05-13

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Hanna Blomqvist, planavdelningen.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Hanna Blomqvist  
Planarkitekt

Detaljplan för  
**Del av Stenstaden 1:4 med flera**  
Bostäder vid Nya Hamngatan  
Sundsvall, Sundsvalls kommun

---

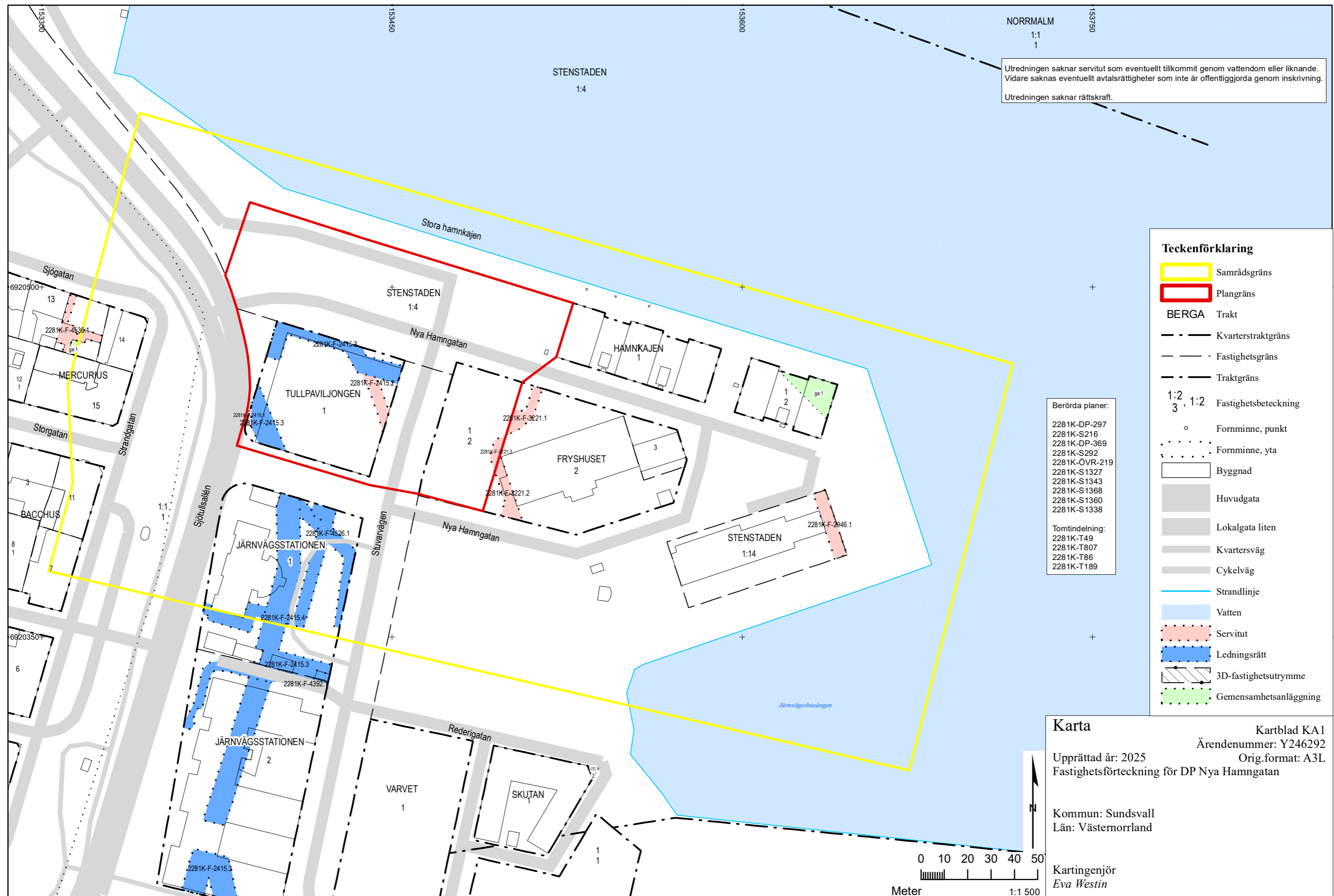
## SÄNDLISTA

Polisen, Sundsvall  
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,  
871 86 HÄRNÖSAND  
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA  
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL  
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning



Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande.  
Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.  
Utredningen saknar rättskraft.

- Teckenförklaring**
- Samrådsgräns
  - Plangräns
  - BERGA** Trakt
  - Kvarterstraktgräns
  - Fastighetsgräns
  - Traktgräns
  - 1:2, 1:2, 3 Fastighetsbeteckning
  - o Formminne, punkt
  - o Formminne, yta
  - Byggnad
  - Huvudgata
  - Lokalgata liten
  - Kvartersväg
  - Cykelväg
  - Strandlinje
  - Vatten
  - Servitut
  - Ledningsrätt
  - 3D-fastighetsutrymme
  - Gemensamhetsanläggning

Berörda planer:

- 2281K-DP-297
- 2281K-S216
- 2281K-DP-369
- 2281K-S292
- 2281K-ÖVR-219
- 2281K-S1327
- 2281K-S1343
- 2281K-S1368
- 2281K-S1360
- 2281K-S1338

Tomtindelning:

- 2281K-T49
- 2281K-T807
- 2281K-T86
- 2281K-T189

Karta

Upprättad år: 2025  
Fastighetsförteckning för DP Nya Hamngatan

Kartblad KA1  
Ärendenummer: Y246292  
Orig.format: A3L

Kommun: Sundsvall  
Län: Västernorrland

Kartingenjör  
Eva Westin

