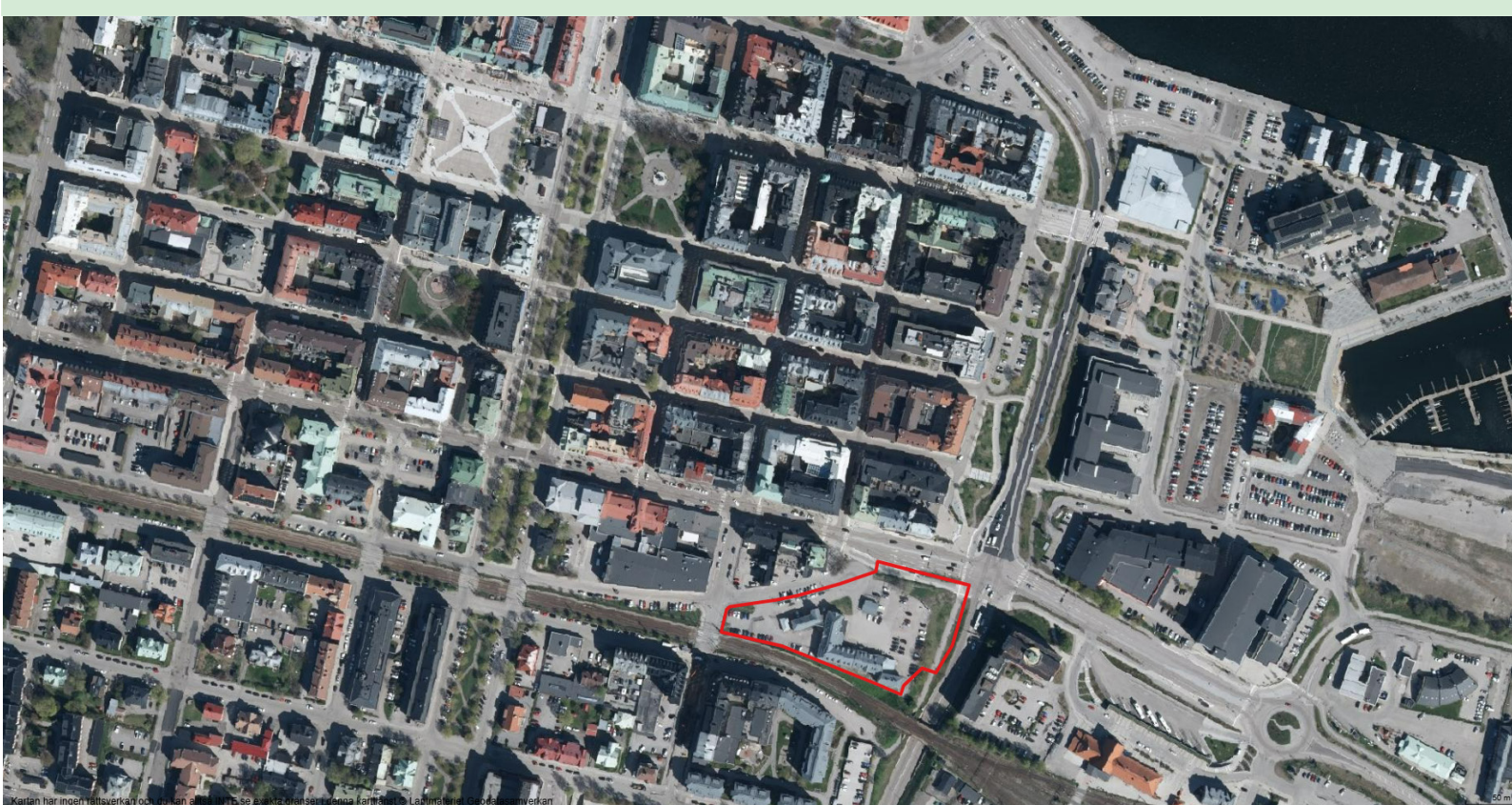


Samråd
7 okt - 28 okt 2025



Detaljplan för

Gasverket

Gasverket 1 och del av Stenstaden 1:1
Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 3 okt 2025

Kontaktperson:

david.forslund@sundsvall.se, telefon 060-19 13 30

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se




- Samråd t o m 28 oktober 2025
- Granskning t o m # # 202
- Antagen av Kommunfullmäktige # # 202
- Laga kraft # # 202



PLANBESTÄMMELSER



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats


	Lokalgata
	Gång- och cykelväg

Kvartersmark

	Centrum
---	---------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnadsverk.
---	--

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 49 meter över angivet nollplan.
h_2	Högsta nockhöjd är 29 meter över angivet nollplan.
h_3	Högsta nockhöjd är 33 meter över angivet nollplan.
h_4	Högsta nockhöjd är 4 meter.
h_5	Högsta nockhöjd är 10 meter.
h_6	Högsta nockhöjd är 12 meter.

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas.
-------	-------------------------

Skydd av kulturvärden

q_1	Befintlig fasad i Rohbau-stil, med frilagt rött murtegel och slätputsdekor, ska bevaras.
-------	--

Utformning

f_1	Entréväning ska vara minst 3,5 meter utvändigt, markeras i fasad och utföras med glas som huvudsakligt fasadmaterial.
f_2	Huvudsakliga fasadmaterial ska vara tegel och glas.
f_3	Byggnadens volym ska ha ett cirkulärt formspråk och vara vertikalt betonad, inspirerat av äldre tiders gasklockor.
f_4	Utstickande fasaddetaljer och skärmtak får kraga ut med en fri höjd av 3,5 meter över GCVÄG.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 3400 m ² inom användningsområdet.
-------	--

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markförorening är åtgärdad.
-------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Minst 56 kvadratmeter ska avsättas för dagvattenhantering

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Områdets läge och areal	4
Markägoförhållanden	4
Området idag	4
PLANFÖRSLAG	5
BETECKNING	7
PLANBESTÄMMELSER	7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Tillgänglighet	10
Kulturmiljö och arkitektur	10
Solstudie	15
Skyddsrum	15
Barnkonventionen	15
Friytor	16
Trafik.....	16
Geotekniska förhållanden	16
Grundvattenförhållanden	17
RISKER/STÖRNINGAR	17
Olycksrisk	17
Radon	17
Vatten och höga flöden	17
Förorenad mark	18
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	18
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	18
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	19
Undersökning av miljöbedömning	20
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	21
Översiktsplan Sundsvall 2040	21
Detaljplan	21
Stadsvisionen	22
Kommunala beslut i övrigt.....	22
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	22
Konsekvenser inom planområdet	22
Konsekvenser utom planområdet.....	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
Vatten och avlopp.....	24

Värme	24
El	24
Elektronisk kommunikation	24
Avfall	24
Tekniska utredningar	24
Kommunen har inför planläggning genomfört en rad utredningar	24
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
Tidplan	25
Genomförandetid	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	25
Allmänt	25
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m	25
EKONOMISKA FRÅGOR	28
Planekonomi.....	28
ÖVRIGT	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29

SÄNDLISTA**FASTIGHETSFÖRTECKNING****BILAGOR**

Detaljplan för

Gasverket

Gasverket 1 och del av Stenstaden 1:1

Stenstan, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse med centrumfunktioner som knyter ihop Stenstaden med stationsområdet. Platsen har ett bra läge för kontorsarbetsplatser i centrala Sundsvall med närhet till centralstationen.

Alternativt kan hotell eller andra verksamheter som ryms inom användningen centrum vara aktuella.

Planområdet har en särpräglad karaktär som tidigare tomt för gas- och elverk. Ny bebyggelse ska samspela med platsens kulturhistoriska värden och hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Därför möjliggör planförslaget för byggnader som hämtar inspiration från gasklockornas cirkulära formspråk. Med huvudsakliga fasadmateriäl i form av tegel och glas anpassas förslaget till stadsrummet samtidigt som byggnaderna utgör ett tillskott till de solitärer som finns i området. Under 150 år har Gasverkets byggnader avvikit från omgivningen och därför bör området ges en egen karaktär.

Ny bebyggelse kommer att vara väl synlig och utgöra en välkomnande entré till Sundsvalls centrum. Bebyggelsen binder även ihop befintliga byggnader längs Köpmangatan med stationsområdet. Därför är det viktigt att entrévåningen vänder sig mot Köpmangatan med öppna fasader.

Planförslaget syftar även till att skapa planmässiga förutsättningar för de befintliga kontor och verksamheter som finns i planområdets södra del. För de delar som hyser höga kulturvärden föreslås rivningsförbud och skydd av kulturvärden.

BAKGRUND

SKIFU (Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling AB) inkom i december 2022 med en förfrågan om att utveckla fastigheten.

Då gällande detaljplan inte medger någon exploatering behöver denna ändras.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i sydöstra hörnet av Stenstan, intill korsningen Köpmangatan/Parkgatan/Landsvägsallén. Det är ca 7 700 m² stort.

Markägoförhållanden

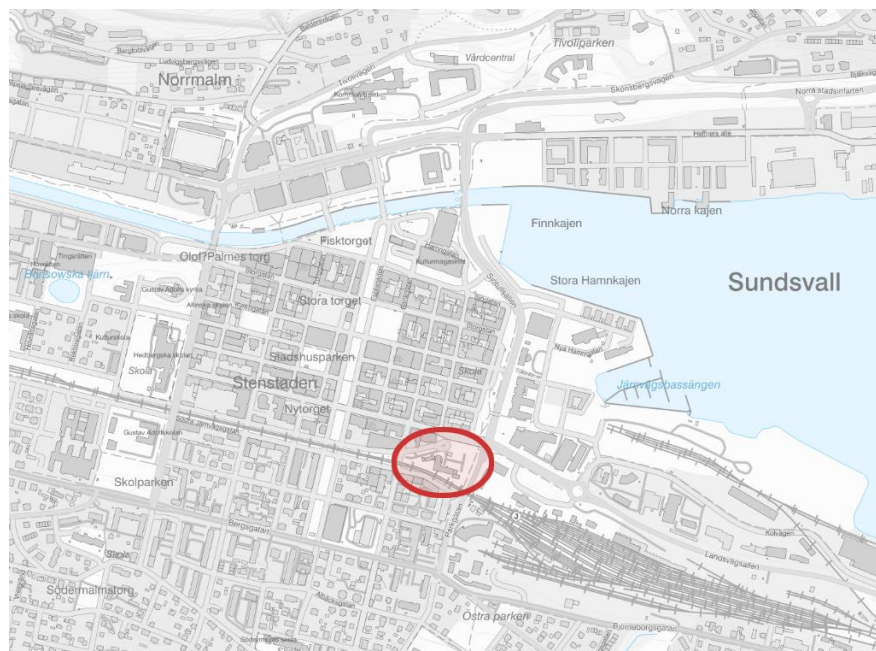
Gasverket 1 ägs av SKIFU.

Stenstaden 1:1 ägs av Sundsvalls kommun.

Området idag

Planområdet är en förhållandevis lågt exploaterad plats i ett centralt, synligt läge. Dess placering mellan centralstation och Stenstaden, vid entrén till centrala Sundsvall gör platsen unik. Det finns inga motsvarande lägen för möjliga byggrätter med motsvarande kvalitéer och därför har platsen inte bara av betydelse lokalt utan potential för att vara av regional betydelse.

På området står idag en samling relativt småskaliga byggnader som en gång i tiden användes för Sundsvalls elverk, men som idag används till kontor för diverse verksamheter. Större delen av ytan utgörs av markparkering. En del gräsytor som idag är allmän plats ingår också i planområdet.



Planområdets läge i centrals Sundsvall markerat med röd oval.

PLANFÖRSLAG

Området har en särskild karaktär som tidigare tomt för gas- och elverk. Därför möjliggör planförslaget för byggnader som hämtar inspiration från gasklockornas cirkulära formspråk. Förtätning av en eller två byggnader föreslås, uppdelade i tre olika höjder. Föreslagen bebyggelse bildar tillsammans med de befintliga husen (det tidigare elverket) nya stadsrum. Enligt bifogad kulturmiljöutredning (Tyréns 2025-04-03, bilaga 1), bör området inte bebyggas på samma sätt som Stenstaden. utan ges en egen karaktär.


Föreslagna byggnader binder samman stadsbebyggelse längs Köpmangatan med resecentrum och därför behöver entréväningen längs Köpmangatan upplevas som välkomnande.

Eftersom området ligger strategiskt för ett storskalig kontors- eller hotelletablering föreslås en i jämförelse med Stenstaden hög volym. De lägre höjderna anpassas till Köpmangatans skala för att därefter öka mot Parkgatan. Planförslaget innehåller utformningsbestämmelser för en hög arkitektonisk kvalitet, med hänsyn till att en hög byggnad kommer att vara synlig i stadssiluetten.

Gällande byggnadsplan från 1977 anger prickmark för befintlig bebyggelse. Det har efter byggnadsplanen erhållit bygglov för olika åtgärder för såväl byggnaderna som intilliggande mark. Planförslaget skapar nu planmässiga förutsättningar genom att ge byggrätt som överensstämmer med byggnadernas befintliga höjd. För delar av bebyggelsen som hyser höga kulturvärden föreslås rivningsförbud. För den del som omnämns som "förvaltningshuset" föreslås dessutom att den befintliga fasaden i Rohbau-stil ska bevaras.



Illustrationer över föreslagen volym med exempel på fasadutformning. Planförslaget möjliggör även för en sammanbyggd byggnad på platsen. KOD Arkitekter, 2025-06-05.

BETECKNING	PLANBESTÄMMELSER
GATA ₁ (allmänplatsmark)	En del av Gasverket 1 som idag är planlagd som kvartersmark men används som en vändplan för Norra Järnvägsgatan föreslås övergå till allmän plats.
GCVÄG	GCVÄG föreslås i anslutning till föreslagen byggrätt för att reglera fri höjd under utstickande fasaddetaljer och skärmtak (bestämmelse f ₅)
C (kvartersmark)	Lämplig användning för föreslagen bebyggelse är kontor. Beteckningen C innebär även en möjlighet att använda platsen för hotell- och handelsändamål. Platsen ligger strategiskt för en dessa typer av etableringar.
prickmark 	Marken närmast Ostkustbanan får inte förses med nya byggnadsverk, utifrån säkerhetsperspektiv och för skötsel av spårområdet. Ny bebyggelse får inte heller uppföras alldeles framför befintliga byggnader.
h ₁ , h ₂ , h ₃ , h ₄ , h ₅ , h ₆	Höjden på nya byggnader regleras för att möjliggöra olika volymer. I och med den speciella formen som föreslås för husen och att de högre volymerna är indragna från gatan så bedöms föreslagna höjder som lämpliga. För området närmast Köpmangatan föreslås en höjd som möter Köpmangatans skala. Volymerna längre söderut får en högre höjd, särskilt mot Parkgatan med en maximal höjd 49 m över angivet nollplan, vilket motsvarar en byggnad på ca 10 våningar. Höjden på det före detta elverkets regleras enligt nuvarande höjd.
r ₁	Byggnad får inte rivas. Bestämmelse syftar till att bevara kulturhistoriska värden för ”förvaltningshuset”, ”maskinbyggnaden” och ”ställverksbyggnaden”. Byggnaderna har höga kulturvärden genom sin betydelse i stadens utveckling och den historia de berättar om.

	<p>Maskinbyggnadens värden består i första hand i vad den berättar om ursprunglig användning och funktion, dess placering i sitt sammanhang med förvaltningsbyggnaden och sedemera ställverket.</p> <p>Ställverksbyggnaden bevarar form och volym, med vissa tillägg, liksom även flera karaktärsdrag såsom takets form och skivtäckning, gesims och frontespis med trappstegsgavel. Byggnaden besitter höga kulturvärden byggnadshistoriskt och arkitektoniskt.</p>
q ₁	<p>Förvaltningshuset är exteriört välbevarat och besitter höga kulturvärden byggnadshistoriskt och arkitektoniskt. Bestämmelse syftar därför till att bevara befintlig fasad.</p> <p>Byggnaden har sin ursprungliga karaktär i tidstypisk italiensk renässansstil bevarad, med fasader i Rohbau-stil, med frilagt rött murtegel och klassiserande slätputsdetaljer.</p>
f ₂	<p>Entréväning ska vara minst 3,5 m hög och markeras i fasad för att betona entréfunktionen, inte bara till byggnaderna utan även entrén till Sundsvalls centrum från Centralstationen. Entréväning ska också utformas med glaspartier eller skyltfönster för att upplevas som välkomnande.</p>
f ₃	<p>Fasadmaterial ska huvudsakligen vara tegel utifrån omkringliggande byggnaders material och Stenstadens kulturvärden.</p> <p>Kompletterande fasadmaterial på mindre ytor och detaljer kan förslagsvis vara i stål, sten eller puts, men detta regleras inte i detaljplanen.</p> <p>Stora glaspartier ("golv-till-tak") kan också tillåtas, speciellt i entréväning.</p>
f ₄	<p>Bestämmelse syftar till att nya byggnader på platsen ska knyta an till platsens historia genom att inspireras</p>

	<p>av äldre tiders gasklockor och därmed ges en särpräglad karaktär.</p> <p>Byggnadens volym ska ha ett cirkulärt formspråk, vilket även kan innefatta byggnader med raka sidor, exempelvis i form av en oktagon.</p> <p>I likhet med gasklockor ska även byggnader vara vertikalt betonad, där arkitekturen framhäver höjd och uppåtsträvande mer än bredd och horisontell utbredning.</p>
e ₁	<p>Största byggnadsarea är 3400 m² inom användningsområdet. Bestämmelse syftar till att reglera ett markavtryck som möjliggör förtätning av en eller två byggnader.</p> <p>För det tidigare elverket ges ingen ytterligare byggrätt men befintliga byggnader upptar ca 1400 m² byggnadsarea (den yta en byggnad upptar på marken). Det innebär att byggrätt möjliggörs mot Köpmangatan/Parkgatan på maximalt 2000 m² i form av en eller två byggnader.</p>
a ₁	<p>Då området är förorenat behöver det saneras innan det kan användas enligt planförslaget.</p>
	<p>För att klara ett ökat dagvattenflöde bör kapaciteten för dagvattenhantering inom planområdet utökas med 23 kubikmeter, vilket motsvarar 56 m² enligt dagvattenutredning.</p>

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I området finns idag befintliga kontor och verksamheter som ska kunna vara kvar även efter ett genomförande av detaljplanen. Planförslaget skapar planmässiga förutsättningar för denna bebyggelse.

Offentlig service

Planområdet ligger centralt i Sundsvall med närhet till offentlig service.

Kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Sundsvall med ett stort utbud av handel och övrigt kommersiell service.

Tillgänglighet

Planområdet ligger alldeles intill en busshållplats. Det är ca 150 m till Sundsvalls centralstation. Anslutande gång- och cykelvägar med relativt flack mark ger goda förutsättningar för gång- och cykel.

Kulturmiljö och arkitektur

En kulturmiljöutredning har upprättats som en del av detaljplanearbetet (Tyréns 2025-04-03, bilaga 1). Denna går igenom de kulturvärden som befintlig byggelse har och som en ny detaljplan bör ta hänsyn till.

Utredningen konstaterar att bebyggelsen på platsen avvikit under 150 år och rekommenderar därför att ny bebyggelse inte bör kopiera Stenstadens karaktärsdrag. Det handlar dels om att placera ny bebyggelse så att det medvetet inte följer Stenstadens tydliga kvartersstruktur, dels genom bebyggelsen med öppnare karaktär. Järnvägens tidigare sträckning (Norra järnväggatan) samt siktlinjer längs Nybrogatan är av betydelse för riksintresset Stenstan. Utredningen beskriver också förhållningssätt gentemot platsens befintliga tongivande byggnader.

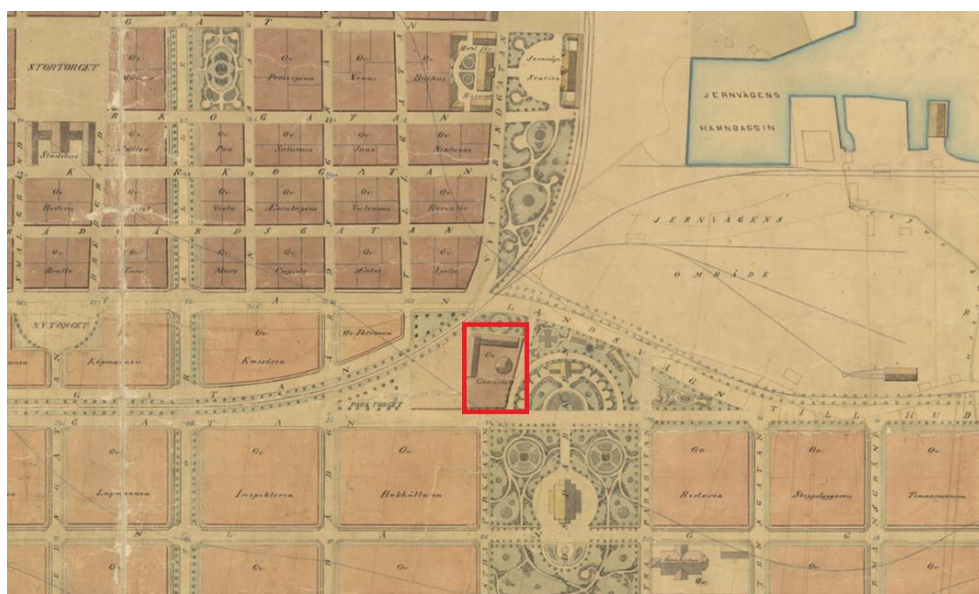
Historik

Gasverket anlades 1867 och vid provkörning 5 december tändes stadshusets nya gasbelysning, vilket markerar en viktig tidpunkt då staden nu får en ny och starkare belysning. Efterfrågan ökade och nya gasklockor tillkom efterhand. 1890 uppfördes även elektricitetsverket på tomten, bebyggelse som delvis finns kvar idag. Byggnadsvolymerna har till stora delar genomgått ombyggnader, dock har den tidigare ”förvaltningshuset” kvar sin exteriör från 1890-tal i italiensk renässansstil.

Utbyggnaden av gasnätet i Sundsvall pågick fram till 1940-talet. Vid sidan om gasklocka och tillhörande bebyggelse utgjorde gasverkets 57 meter höga skorsten ett landmärke. När samhället ställde om mot elektricitet minskade behovet av gas och 1950 fattades beslut om att ställa om verksamheten till gasolproduktion. 1951

revs skorstenen och även gasklockor och gasverksbyggnad har tidigare tagits bort. Gasolverkets verksamhet upphörde 1960.

I samband med stadsplanen 1878 låg Gasverket på andra sidan järnvägen sett från den centrala Stenstaden. Till skillnad från rutnätsbebyggelsen som införlivar sig efter gatorna och stadens övergripande system har gasverkstomtens bebyggelse en annan placering och skala.



Sundsvalls stadsplan, 1878. Markerat område visar Gasverket.

Med tiden har platsens betydelse växt. I samband med den nya järnvägsstationen 1927 hamnade gasverket mellan Stenstaden och stationen. Järnvägsspåret som separerade området mot Stenstaden har tagits bort och ersatts av Norra järnvägsgatans diagonala avslutning. På senare tid har den tidigare stängda verksamhetsytan öppnats upp och i närtid har även de planskilda gc-passagerna under Köpmangatan och Parkgatan ersatts med passager i markplan. Dessa förändringar gör att kvarteret Gasverket nu upplevs tillsammans med angränsande bebyggelse vid Köpmangatan.

Planförslagets påverkan på kulturmiljö

Planförslaget följer utredningens rekommendation om att ny bebyggelse inte bör efterlikna Stenstadens fasta form med tydliga visuella gränser. Under 150 år har Gasverkets byggnader avvikit från omgivningen.

Norra järnvägsgatan går i en sträckning där det historiskt funnits ett järnvägsspår, vilket gör att sträckningen är tydlig avläsbar idag. Planförslaget placeras så att siktlinjen bevaras från Norra järnvägsgatans avslutning mot Köpmangatan och miljöerna öster om Sjötullsallén.



Illustration över möjliga volymer. Flygvy från nordost. Planförslaget möjliggör även för en sammanbyggd byggnad på platsen KOD Arkitekter, 2025-06-05.

Anslutande till planområdet finns flera tongivande byggnader med avseende på arkitektur, karaktär och skala. ”Dagbladethuset” har framträdande drag i dess utformning, öppna bottenvåning och högdal i sex våningar i riktning mot Gasverkstomten. Kulturmiljöutredningen lyfter gavelfasaden och den trädplanterade platsen framför som särskilt betydelsefull. Föreslagen ny bebyggelse har en tillbakadragen placering mot Köpmangatan för att skilja sig från stenstadssammanhanget och för att möjliggöra ny platsbildning. Byggnadsvolymerna trappas även ned mot väster vilket gör att Dagbladethuset med anslutande platsbildning fortsatt kan vara synlig i stadsrummet. Föreslagen tillbakadragen placering och avtrappande höjd gör även att EFS-kyrkan fortsatt utgör en solitär.

Föreslagna byggnader flyttas fram mot Parkgatan jämfört med den tydliga stadsfront som finns mot Sjötullsallén norr om planområdet. Även denna förskjutning görs för att inte efterlikna Stenstaden utan skapa en egen karaktär. Stadsfronten söder om järnvägen utgör en betydelsefull siktlinje från Nybrogatan, som lyfts fram i den fördjupade riksintressebeskrivningen. Planförslaget prickar marken i planområdets västra del, med syfte att bevara denna siktlinje.



Illustration över föreslagen volym i relation med stadsfronten vid Sjötullsallén. KOD Arkitekter, 2025-06-05.

Fasadmaterial för den nya bebyggelsen föreslås till huvudsakligen bestå av tegel och glas. Tegel återfinns i ”Hallströms och Nisses hus”, belägna öster om Parkgatan. Materialvalet knyter även an till den ursprungliga bebyggelsen för elverket, samtidigt som tegel i sig kan associera till äldre verksamhetsmiljöer. För att byggnaderna samtidigt ska upplevas som lätt och elegant föreslås även stora glaspartier, särskilt i bottenvåning. Kompletterande fasadmaterial på mindre ytor och detaljer kan förslagsvis vara i stål, sten eller puts, men detta regleras inte i detaljplanen.

Rivningsförbud föreslås för att bevara kulturhistoriska värden för befintlig bebyggelse i planområdets södra del. Förvaltningshuset, maskinbyggnaden och ställverksbyggnaden har höga kulturvärden genom sin betydelse i stadens utveckling och den historia de berättar om. Förvaltningshuset är även exteriört

välbevarat och besitter höga kulturvärden byggnadshistoriskt och arkitektoniskt. Därför föreslås q-bestämmelse för att bevara befintlig fasad i Rohbau-stil, med frilagt rött murtegel och slätputsdekor.



Förvaltningshuset fasad mot gården. Kulturmiljöutredning, Tyrens, 2025-04-03.

De kulturhistoriska värdena för de tre olika husen redogörs i kulturmiljöutredningen och sammanfattas i tabell över planbestämmelser på s.7.

Planförslagets påverkan på riksintresse Sundsvall Y8

Med föreslagna anpassningar till kulturmiljö bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset Sundsvall (Y8). Det grundar sig framförallt på att den nya bebyggelsen inte efterliknar Stenstadens fasta form och visuella gränser.

Placering av byggnader bryter mot de linjer som bebyggelse längs Köpmangatan och Sjtöullsallén följer. Föreslagen placering innebär även att EFS-kyrkan och Dagbladet tillåts vara tydligt synliga, vilket bedöms som positivt för att förstå de värden som riksintressebeskrivningen tar upp för stadsplanen och Stenstaden.

Det bedöms vara möjligt med en högre byggnad på platsen utan att skada riksintressets värden. Detta på grund av omgivande byggnader som redan avviker

från Stenstadens skala. Platsens karaktär och sammanhang i en större struktur med kommunikationsleder bedöms också motivera en högre byggnad. På platsen har det också historiskt funnits en 57 meter hög skorsten när området användes som gasverk.

Riksintressebeskrivningen tar även upp värden kopplade till hamn och järnväg. Här tar planförslaget hänsyn till den tidigare järnvägssträckningen mot hamnen genom att Norra Järnvägsgatans sträckning bevaras. Siktlinjen i riktning mot hamnen säkerställs och från Köpmangatan bevaras samtidigt siktlinje mot stadsfronten söder om järnvägen. Planförslaget prickar även marken i planområdets västra del och påverkar därmed inte siktlinjen från Nybrogatan i riktning söderut mot Stenhammargatan negativt.

Solstudie

En solstudie har upprättats som en del i det förslag som ligger till grund för detaljplanen (KOD Arkitekter, 2025-06-03, bilaga 2)

I och med att föreslagna byggnadsvolymer är förskjutna åt sydost, gentemot Köpmangatan och bostadshusen på dess norra sida, så blir påverkan avseende befintliga bostäders ljusinsläpp minimal. Det är främst ljusinsläpp för kontorshuset sydost om planområdet som påverkas negativt, men då efter kontorstid.

Skyddsrum

Det finns 7 skyddsrum inom en radie på 100 m från planområdet. Det närmaste ligger i ”Dagbladethuset” i angränsande kvarter.

Barnkonventionen

Barn- och ungdomar kan komma att tillfälligt vistas i området som kunder i butiker eller gäster i ett hotell. Indirekt kan behovet av barnomsorg och utbildning öka i hela arbetsmarknadsregionen i och med ett ökat antal arbetsplatser.

Planförslaget ger i viss mån möjlighet att använda området för högre utbildning som gymnasium, högskola eller vuxenutbildning. Det kan inte användas för för- eller grundskolor då det inte finns utrymme för skolgård och platsen inte heller har bedömts lämplig för det.

Checklista för barn- och ungdomskonsekvensanalys har tagits fram (Sundsvalls kommun 2025-09-19, bilaga 3). En fördjupad barn- och ungdomsanalys bedöms inte behövas sett till platsens förutsättningar och planförslagets påverkan.

Friytor

Närmaste park och lekplats är Hamnträdgården, 300 m åt nordost.

Trafik

En Trafik- och mobilitetsutredning för området har upprättats som en del av planprocessen (Tyréns, 2025-05-05, bilaga 4). Utredningen konstaterar att planförslaget fungerar trafikmässigt och ger ingen större påverkan på befintlig infrastruktur enligt genomförda beräkningar.

Området ansluts för motorfordon via Norra Järnvägsgatan. Fullt utnyttjad byggrätt förväntas alstra 825 tillkommande fordon/dygn från planområdet. Trafiken ansluter till Nybrogatan och korsningen Nybrogatan/Köpmangatan. Korsningarnas kapacitet för trafik kommer även efter planens genomförande vara god.

Runt planområdet finns goda kopplingar till kollektivtrafik och gång- och cykelnät varför inga särskilda åtgärder utanför planområdet föreslås.

Parkering

Fullt utnyttjad byggrätt ger ett behov av 81 parkeringsplatser för ny bebyggelse och 14 för befintlig verksamhet enligt kommunens mobilitetsnorm (reviderad version fastställd 2025-01-27). Planförslaget möjliggör för 100 platser, varav en majoritet av dessa placeras i parkeringsgarage i källarplan.

Geotekniska förhållanden

En bedömning av de geotekniska förhållandena har gjorts utifrån genomförd geoteknisk utredning i området, PM och MUR för Gasverket 1 (Afry, 2024-11-29, bilagor 5 och 6).

Inom planområdet överlagras jordlagret av ca 1,1–3 meter fyllnadsmaterial. Jordlagerföljden är under det torrskorpesilt, siltig lera och grov silt/finsand ner till 20 meters djup. Under detta ligger troligen fast friktionsjord eller morän.

Marken bedöms som stabil då mäktigheten av silt och lera inte påverkas av runtomliggande rörelser och vibrationer. Lagret av fyllnadsmaterial hjälper också till att minska påverkan på de känsliga jordlagren. Marken är även relativt plan.

Utifrån MUR och PM bedömer Stadsbyggnadskontoret att planändamålet är lämpligt såväl utifrån människors hälsa och säkerhet som ur stabilitetssynpunkt.

Inför markberedning och byggnation ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning utföras. Pålning kan vara aktuellt vid större laster.

Grundvattenförhållanden

Grundvattennivån ligger ca 7 m under marknivån.

RISKER/STÖRNINGAR

Olycksrisk

En bedömning av olycksrisken från intilliggande järnväg har gjorts utifrån genomförd riskutredning (Sweco, 2024-12-17, bilaga 7). Utredningen har utgått från att bostäder skulle kunna inredas i området, vilket skulle utgöra den känsligaste användningen.

Utredningen visar på att inga riskreducerande åtgärder är nödvändiga inom planområdet, då ingen ny bebyggelse föreslås närmare än 30 m från järnvägsspåren. Planförslaget medger ingen möjlighet till bostäder pga. begränsad gårdsyta, risker för störningar vad gäller buller, luft och markmiljö, samt att platsen anses vara mer lämplig för centrumändamål. Då centrum, inklusive hotell, anses vara lika känsligt som bostäder för konsekvenser vid olyckor bedöms riskutredningen fortfarande som aktuell.

Parkeringshuset som diskuteras i utredningen utgår också, pga. begränsad yta och påverkan på kulturhistoriska värden.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Vatten och höga flöden

En dagvattenutredning har upprättats som en del av planprocessen (Afry, 2025-10-03, bilaga 8). Vid skyfall är det viktigt att ytavrinningen inte sker mot sydost, där Parkgatan har en lågpunkt under järnvägen där vatten kan bli stående.

För att klara en lokal fördröjning av dagvatten som inte överstiger kapaciteten i det kommunala dagvattennätet behöver en volym om 23 m³ kunna fördröjas inom planområdet. Dagvattenutredningen redovisar en möjlig lösning med en yta på 56 m², fördelad på flera mindre, halvmeterdjupa regnbäddar. Dessa bedöms kunna fördröja ett 20-årsregn.

Exploateringen innebär en relativt liten förändring avseende risken för vattenförorening. Föreslagna regnbäddar bedöms kunna rena ökade mängder kväve, PAH, kadmium och PBDE. Övriga beräknade ämnen bedöms minska även utan någon speciell reningsåtgärd.

Förorenad mark

En historisk beskrivning har upprättats för området (Sundsvalls kommun, 2024-04-03, bilaga 9). Enligt historiken tyder det på att området tidigare har använts för gas- och elproduktion. Sedan 1960-talet används området för kontorsverksamheter och parkering. Tidigare genomförda markundersökningar har visat på höga halter av farligt avfall.

En miljöteknisk markundersökning har upprättats (Viken Miljökonsult, 2024-12-09, bilaga 10) som en del av aktuell planprocess. Denna bekräftar tidigare undersökningar resultat och visar på att hela området är förorenat, om än i varierande grad. Detaljplanen behöver därför reglera att startbesked inte kan ges förrän marken är sanerad.

I och med att centrum föreslås så ska marken saneras så pass att gränsvärden avseende föroreningar för mindre känslig markanvändning underskrids. Föroreningar förekommer främst i ett 2 m djupt lager närmast under markytan. En förtätad markundersökning rekommenderas inför bygglov och sanering, då utformningen av nya byggnader är säker.

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

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

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

Riksintresse Kulturmiljö, Sundsvall Y8

Se bedömning på s.14.

Riksintresse järnväg, Ostkustbanan

Planområdet ligger i anslutning till Ostkustbanan som utgör riksintresse för befintlig och planerad järnväg.

Marken närmast Ostkustbanan prickas och får därför inte förses med nya byggnadsverk, utifrån säkerhetsperspektiv och för skötsel av spårområdet. Höjden på det före detta elverkets befintliga utbyggnader regleras enligt nuvarande höjd.

Under planprocessen har det utretts om förutsättningar funnits för ett parkeringshus i den sydvästra delen om planområdet. Med hänsyn till platsen förutsättningar har parkeringshuset tagits bort från planförslaget. Eftersom planförslaget enbart möjliggör befintlig användning för område närmast järnvägen medför inte planförslaget en påtaglig skada på riksintresset.

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.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

En luftutredning har upprättats som en del av planarbetet (Sweco, 2025-01-27, bilaga 11). Utredningen har genomfört spridningsberäkningar av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) för nuläge och för år 2045. Två planförslag var aktuella när utredningen genomfördes och resultaten bedöms vara relevanta även för det slutgiltiga samrådsförslaget.

Resultaten visar att miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål förväntas underskridas för kvävedioxid och PM₁₀ för samtliga scenarier. Det bedöms samtidigt finnas fördelar med ett uppbrutet kvarter för att skapa yta mellan

byggnaderna med lägre halter. Planförslaget följer denna bedömning och föreslår ett öppet byggnadssätt.

MKN Buller

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

Med närhet till centralstation, busshållplatser med stadsbusstrafik samt goda förutsättningar för gång och cykel finns mycket goda förutsättningar för hållbart resande. Därmed bedöms planförslagets bidra mindre till buller än om motsvarande byggrätt byggs på andra möjliga platser.

MKN Vatten

Ytvattenrecipient för detaljplaneområdet är Sundsvallsfjärden. Detaljplanen är även belägen inom grundvattenförekomsten Sundsvalls tätort som avvattnas mot Sundsvallsfjärden. Statusen för Sundsvallsfjärden är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. För grundvattenförekomsten är den kemiska statusen otillfredsställande och kvantitativ status god.

Området ligger ca 300 m från recipienten och framförallt bedöms planområdets påverkan på MKN handla om möjlighet till rening av dagvatten. Föreslagen planbestämmelse anger att minst 56 kvadratmeter ska avsättas för dagvattenhantering, vilket följer rekommendation från upprättad dagvattenutredning (Afry, 2025-05-02, bilaga 8). Med föreslagen planbestämmelse bedöms planförslaget inte försämra status i vattenförekomst eller äventyra möjligheten till förbättring.

Undersökning av miljöbedömning

En undersökning har genomfört för att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Sundsvalls kommun, 2025-08-26, bilaga 12). 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen utgår från.

Planförslaget möjliggör för förtätning på plats med goda förutsättningar till hållbara transporter, vilket bedöms som en positiv miljöeffekt. Det är också positivt att ta i anspråk en redan hårdgjord yta, istället för en yta med värde för

bland annat biologisk mångfald. Platsen är samtidigt förknippad med möjlig påverkan av kulturhistoriska värden, föroreningar, buller, risk från farligt gods.

Bland de uppräknade negativa miljöeffekterna bedöms påverkan på kulturmiljö som särskilt centralt i planprocessen. En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet där planförslaget bedömts, bland annat utifrån påverkan på riksintresset. Utredningar om dagvatten, markmiljö och risk från farligt gods visar också på att dessa frågor kan hanteras på ett acceptabelt sätt med utredningarnas föreslagna åtgärder.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Sundsvall 2040

Gällande översiktsplan anger att planområdet utgörs av MBK-u (utveckling av mångfunktionell bebyggelse stadskärna. En mindre del av planområdet utgörs av det grönstråk som översiktsplanen kategoriserat med beteckningen GPP-u för bevarande och utveckling av grönområden, parker och grönstråk.

Planförslaget bedöms följa intentionerna väl för utveckling av stadskärnan. Även om en mindre del av GPP-u tas i anspråk i planförslaget så säkerställs det nord-sydliga stråket som är själva syftet till utpekande av GPP-u i översiktsplanen. Att ersätta en mer ödlig parkeringsyta med stadsbebyggelse kan också stärka den upplevda tryggheten för stråket.

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande ”ändring och utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande Inre hamnen” (2281K-S1338) från 1977. Till största del anger stadsplanen kvartersmark ”område för transformatorstation” men närmast Köpmangatan och Parkgatan anges allmän platsmark ”park eller plantering”.

Ett mindre område i planrådets sydöstra del är planlagd som allmän plats ”gångväg och cykelväg” i gällande detaljplan för resecentrum (2281K-DP480). Genomförandetiden för detaljplanen har passerat.

Stadsvisionen

Planförslaget följer riktlinjerna i det strategiska dokumentet ”Stadsvision Sundsvall 2007-2037”.

- Bygg en starkare stadskärna
- Utveckla människors rörelsestråk
- Låt Stenstan möta det nya
- Utveckla staden hållbart

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-20 (§53) att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en yta som till största del används som markparkering tas i anspråk för centrumverksamheter i upp till fyra volymer med nya stadsrum mellan ny bebyggelse, befintlig bebyggelse och ut mot Köpmangatan. Med möjlighet till relativt stora etableringar omformuleras platsen från en lågt utnyttjad plats med spår av den tidigare gas- och elektricitetsverksamheten till en plats med byggnad som är väl synlig i själva entrén till Sundsvalls innerstad. Föreslagna byggnader inspireras samtidigt av gasklockornas formspråk för att synliggöra platsens historiska betydelse.

I beslut om planbesked angavs att platsen ska provas för kontor, handel och bostäder. Närheten till såväl centralstation som hållplats med stadsbusstrafik gör området särskilt attraktivt för nya arbetsplatser. Planförslaget möjliggör för en större kontorsarbetsplats, vilket är en stor kvalitet på en central plats. Hotell och andra typer av centrumverksamheter bedöms också som lämpliga. Entrévåning mot Köpmangatan utgör inte enbart entré till byggnaden utan i någon mån som entré för innerstaden i stort. Därför föreslås en högre höjd samt att fasadmaterialet ska bestå av glas mot gatan.

Bostäder har prövats på platsen men strukits ur planförslaget. Även om det centrala läget är attraktivt för nya bostäder finns frågetecken kring utemiljöer och påverkan av buller och risk från närliggande gator och järnväg. Bebyggelse med bostäder hade ställt krav på en skyddad utemiljö vilket kan vara svårt att uppnå på platsen.

Planförslaget tar i anspråk en mindre grönyta mot Köpmangatan och Parkgatan för att föreslagen byggrätt ska få plats och för att skapa förutsättningar till entréyta mot korsningen Köpmangatan/Parkgatan. Samtidigt behålls funktionen av gång- och cykelväg längs Parkgatan och Köpmangatan.

Planförslaget skapar planmässiga förutsättningar för de befintliga kontor och verksamheter som finns i planområdets södra del. Gällande byggnadsplan från 1977 anger prickmark men byggnaderna har efter byggnadsplanen erhållit bygglov för olika åtgärder. Planförslaget bekräftar nuvarande användning och föreslår rivningsförbud, q-bestämmelse samt högsta byggnadshöjd för att inte möjliggöra för högre bebyggelse än den befintliga. Befintliga förhållanden bekräftas även för mark intill byggnaden, där prickad mark för transformatorstation i gällande byggnadsplan ersätts av prickad mark för centrumverksamhet.

Konsekvenser utom planområdet

Planområdet är väl synligt längs flera betydande siktinklar, inte minst från Landsvägsallén, Sjtullallén och Norra Järnvägsgatan. Med en relativt hög byggrätt kommer även föreslagen bebyggelse att synas på håll.

Planförslaget är utformat med hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden. Detta tas upp i planbeskrivningens avsnitt om kulturmiljö (s.10).

Som urbant kvarter längs Köpmangatan har dagens tillbakadragna, låga bebyggelse med stora ytor för parkering brister då denna typ av kvarter mer signalerar (historisk) verksamhetsmark än innerstad. Planförslaget förlänger stadslivsstråket längs Köpmangatan i riktning mot centralstation och har betydelse för att stärka tryggheten längs stråket.

Trafikutredning visar att mängden trafik kommer att öka till följd av planens genomförande, där anslutning för biltrafik föreslås via Norra järnvägsgatan. Samtidigt bedöms gatorna ha kapacitet för den ökade trafiken. Platsen närhet till centralstation, hållplats med stadsbusstrafik samt gc-vägar gör att platsen har goda förutsättningar att nås med hållbara transportmedel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp och ansluts till befintligt VA-nät.

MittSverige Vatten AB har flera markförlagda ledningar inom planområdet. Vid flytt av ledningar ska den som initierar åtgärden bekosta flytten om inte annat följer av gällande avtal.

Värme

Möjlighet finns att ansluta sig till fjärrvärmenät.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät.

Sundsvall elnät har flera markförlagda ledningar inom området. Vid flytt av ledningar ska den som initierar åtgärden bekosta flytten om inte annat följer av gällande avtal.

Elektronisk kommunikation

Möjlighet finns att ansluta området till fiber.

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Vid flytt av ledningar ska den som initierar åtgärden bekosta flytten om inte annat följer av gällande avtal.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan (fastställd 2020).

Tekniska utredningar

Kommunen har inför planläggning genomfört en rad utredningar.

- Kulturmiljöutredning (Tyréns, 2025-04-03)
- Solstudie (Kod arkitekter 2025-06-03)
- Markteknisk undersökningsrapport och PM Geoteknik (Afry, 2024-11-29)
- Riskutredning (Sweco, 2024-12-17)
- Dagvattenutredning (Afry, 2025-05-02)
- Historisk beskrivning (Sundsvalls kommun, 2024-04-03)
- Miljöteknisk markundersökning (Viken Miljökonsult, 2024-12-09)
- Luftutredning (Sweco, 2025-01-27)
- Trafik- och mobilitetsutredning (Tyréns, 2025-02-21)

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra 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.

Enskilda fastighetsägare ansvarar för kvartersmarken.

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, gemensamhetsanläggningar m.m

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 huvudmannaskap)

Genom fastighetsreglering kan del av allmän platsmark (GATA) inom Gasverket 1 överföras till Stenstaden 1:1.

Allmän platsmark (GCVÄG) utgörs av del av fastigheten Stenstaden 1:1. Stenstaden 1:1 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för centrumändamål (C) genom avstyckning från Gasverket 1. Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för centrumändamål (C) inom Stenstaden 1:1 överföras till Gasverket 1.

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 samt utkravning över allmän platsmark (GCVÄG) med olika ändamål och olika aktörer.

Åtgärden prövas enligt 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 om det nybildas fastigheter eller 3D-fastigheter 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.

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.

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; avtalservitut (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

Ledningsrätt 2281K-2019/81. för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten belastande Gasverket 1, kan omprövas och upphävas.

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

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 lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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 avstyckning från Gasverket 1 kan fastigheter och 3D-fastigheter för centrumändamål (C) nybildas.
2. Genom fastighetsreglering ska allmän platsmark (GATA) inom Gasverket 1 överföras till Stenstaden 1:1.
3. Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för centrumändamål (C) och inom Stenstaden 1:1 överföras till Gasverket 1.
4. Detaljplanen medger att fastigheter i olika vertikala plan samt för utkravning över allmän platsmark (GCVÄG) kan bildas. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.
5. Gemensamhetsanläggningar för olika anläggningar kan inrättas om det nybildas fastigheter eller 3D-fastigheter.
6. Ledningsrätt 2281K-2019/81.1 för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten belastande Gasverket 1, kan omprövas och upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

ÖVRIGT

Bilaga 1 - Kulturmiljöutredning (Tyréns, 2025-04-03)

Bilaga 2 – Solstudie (Kod arkitekter, 2025-06-03)

Bilaga 3 - Checklista för barn- och ungdomskonsekvensanalys (Sundsvalls kommun 2025-09-19)

Bilaga 4 – Trafik- och mobilitetsutredning (Tyréns, 2025-05-05)

Bilaga 5 – PM Geoteknik (Afry, 2024-11-29)

Bilaga 6 – Markteknisk undersökningsrapport (Afry, 2024-11-29)
Bilaga 7 – Riskutredning (Sweco, 2024-12-17)
Bilaga 8 – Dagvattenutredning (Afry, 2025-10-03)
Bilaga 9 – Historisk beskrivning (Sundsvalls kommun, 2024-04-03)
Bilaga 10 – Miljöteknisk markundersökning (Viken Miljökonsult, 2024-12-09)
Bilaga 11 – Luftutredning (Sweco, 2025-01-27)
Bilaga 12 – Undersökning av betydande miljöpåverkan (Sundsvalls kommun, 2025-08-26)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekterna David Forslund och Anders Franzén, Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, Sundsvalls kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Gasverket
Gasverket 1 och Stenstaden 1:1
Stenstan, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Luftfartsverket; lfv@lfv.se

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- bygglovavdelningen
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster
och intresseföreningar med flera.

Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

A4L

