Granskning
21 okt - 13 nov 2026



Detaljplan för

Skönsmon 1:46 m.fl.

Bostäder vid Hillstamon
Skönsmon, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 14 okt 2026

Kontaktperson:
anders.franzen@sundsvall.se, telefon 060-19 89 61
e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 18 februari 2026
- ☒ Granskning t o m 13 november 2026
- ☐ Antagen av Kommunfullmäktige # #
- ☐ 202 Laga kraft # # 202

Sundsvalls kommun

Dnr: SBN-2024-00169

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG **3**
BAKGRUND 3
PLANDATA 3
Områdets läge och areal *3*
Markägoförhållanden *3*
OMRÅDET IDAG 3
PLANFÖRSLAG **5**
HUVUDMANNASKAP 7
GENOMFÖRANDETID 7
PLANFÖRFARANDE 7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **8**
PLANBESTÄMMELSER 8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **12**
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 12
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 13
Markavvattning *13*
NATUR 13
Invasiv art *14*
FRILUFTSLIV 15
KULTUR 15
Fornlämningar *15*
TRAFIK 15
Kollektivtrafik, gång- och cykel *15*
Motorfordon *16*
Parkering *16*
RISKER/STÖRNINGAR 16
Radon *16*
Dagvatten *16*
Buller *18*
Historisk beskrivning *19*
Förorenad mark *19*
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN 20
Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB *20*
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB *20*
Strandskydd 7 kap MB *21*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 22
Vatten och avlopp *22*
Värme *22*

El ... *22*
Elektronisk kommunikation ... *22*
Avfall ... *22*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... **22**

DETALJPLAN ... 22
ÖVERSIKTSPLAN ... 22
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING ... 23
GRÖNYTOR ... 23
BARNKONSEKVENSANALYS ... 24

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER ... **24**

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET ... 25

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... **27**

ORGANISATORISKA FRÅGOR ... 27
Tidplan ... *27*
Ansvarsfördelning ... *27*
Avtal ... *27*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ... 27
Allmänt ... *27*
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera ... *27*
Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannaskap) ... *28*
Kvartersmark ... *28*
Gemensamhetsanläggning ... *28*
Servitut och ledningsrätt ... *28*
Inverkan på befintliga rättigheter ... *29*
Nytillkommande rättigheter ... *29*
Ansökan om lantmäteriförrättning ... *29*
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning ... *30*
EKONOMISKA FRÅGOR ... 30
Planekonomi ... *30*

ÖVRIGT ... **31**

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN ... 31

SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING – karta
SAMRÅDSREDOGÖRELSE
BILAGOR

Detaljplan för **Skönsmon 1:46 m.fl.**
Bostäder vid Hillstamon
Skönsmon, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att inom planområdet skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse bestående av flerbostadshus och småhus samt tillhörande gator. Gator och bebyggelse placeras för att så långt som möjligt anpassas till områdets terräng. Samtidigt syftar detaljplanen också till att bevara tillgängligheten till anslutande natur- och friluftsområde samt att säkerställa omhändertagande av dagvatten.

BAKGRUND

Getberget Mark AB ansökte om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-20 att ge positivt planbesked.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger söder om Skönsmon i Sundsvalls tätort, på en höjd norr om Södra Bergets friluftsområde. Arealen uppgår till 12,4 hektar.

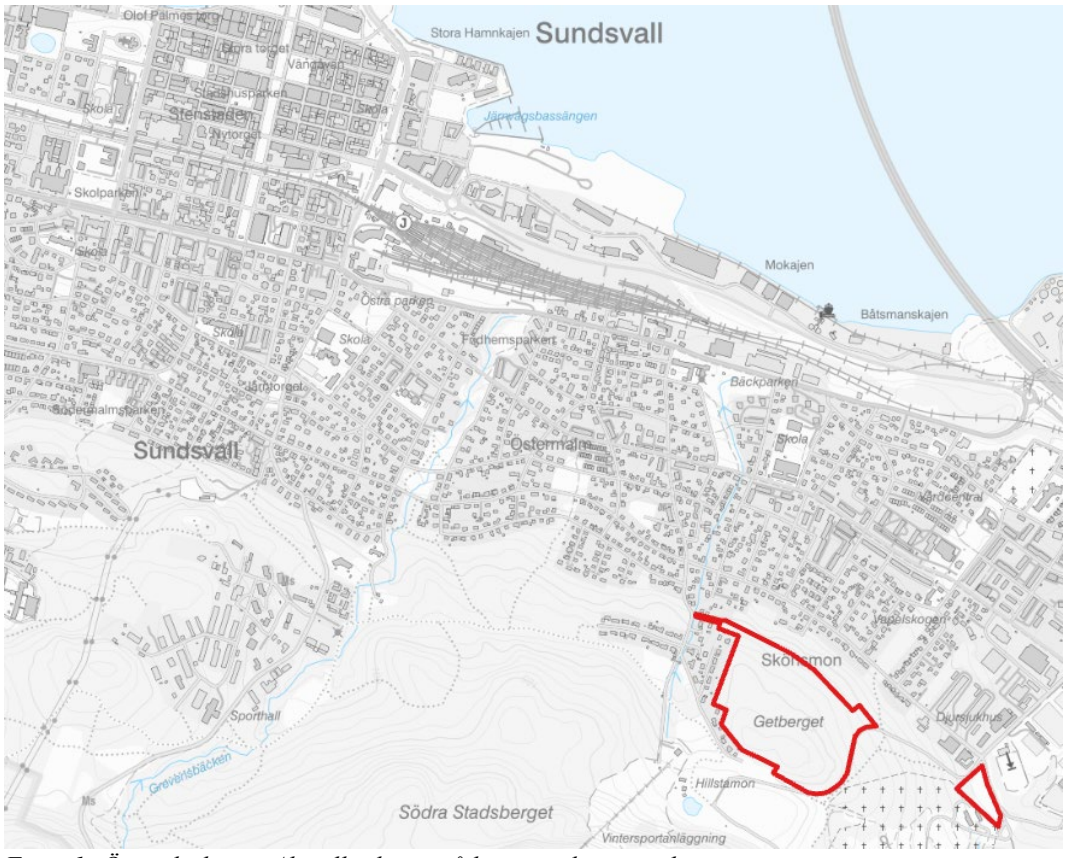
Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av Getberget Mark AB och Sundsvalls kommun. Markanvisningsavtal finns.

OMRÅDET IDAG

Planområdet används för närrekreation och genomkorsas av flera stigar. Området präglas av tallskog, hällmarkspartier och kuperad terräng där marken huvudsakligen sluttar mot norr.

Väster om planområdet ligger villabebyggelse längs Mogatan och Sandvägen. Mot norr finns ett brant skogsområde som ansluter till villor vid Östermovägen. Österut ligger Enhörningsvägen, ytterligare skogsmark samt Sundsvalls skogskyrkogård. Planområdet omfattar även en yta norr om kyrkogården. Söder om området finns Hillstamon och det större friluftsområdet Södra berget. Hillstamon utgör även knutpunkt för friluftsaktiviteter, bland annat skidbacke, elljusspår, hinderbana och utegym.



Figur 1: Översiktskarta. Aktuellt planområde är markerat med rött.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen skapar förutsättningar för uppförande av en blandad bebyggelse bestående av småhus och flerbostadshus med tillhörande gator. Ny bebyggelse och gator ska uppföras med hänsyn till områdets topografi, solljusförhållanden och möjlighet till utsikt. Totalt möjliggörs en utbyggnad av ca 210 bostäder, varav ca 90 består av småhusbebyggelse som villor, parhus och radhus. Illustrationer över möjligt genomförande av planförslaget kan ses i bilaga 1 (Sweco, november 2025).

I den östra delen av planområdet, möjliggör planförslaget bebyggelse av flerbostadshus genom bestämmelse f_4, *endast flerbostadshus*. Inom området gäller maximal nockhöjd 27 meter (bestämmelse h_2), vilket motsvarar åtta våningar. Detaljplanen styr inte utformning av flerbostadshus men angiven utnyttjandegrad (e_2 och e_4) motsvarar markavtryck för fyra punkthus. Flerbostadshus leder till fler fordonsrörelser jämfört med andra boendeformer då fler bostäder också möjliggörs. För att inte leda in motorfordon längre in i området föreslås flerbostadshusen närmast Enhörningsvägen.



Figur 2: Situationsplan som illustrerar möjlig utformning vid maximalt utnyttjad byggrätt. Källa: Sweco 2025-08-29.



Figur 3: Illustration över möjlig utformning för flerbostadshus vid Enhörningsvägen samt anslutande småhusbebyggelse. Illustration visar flerbostadshus 4–8 våningar. Plankartan ger byggrätt med maximal nockhöjd motsvarande 8 våningar. Källa: Sweco 2025-08-29

Inom planområdets sydligaste kvartersmark föreslås småhusbebyggelse i form av friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus (bestämmelse f_3). Utnyttjandegrader (e_3 och e_4) och placeringsbestämmelser anges framför allt för att möjliggöra radhus- och kedjehus, men andra typer av småhusbebyggelse kan vara aktuellt inom områdena.

Inom övrig kvartersmark möjliggörs småhusbebyggelse i form av friliggande enbostadshus och parhus (f_1 och f_2). Inom planområdets nordligaste och västligaste kvartersmark föreslås enbart friliggande enbostadshus. För att uppnå ett luftigt bebyggelsemönster anges minsta fastighetsstorlek på 700 m^2 (d_1). Högsta nockhöjd 8,5 meter (h_1) motsvarar två våningar samt möjlighet till suterrängvåning. Inom kvartersmark närmast Sandvägen föreslås att huvudbyggnader ska placeras maximalt 6 meter från gatumark (p_3). Syftet är att byggnader ska placeras enhetligt längs med gatan, likt närliggande befintlig bebyggelse.

Inom planområdet planeras kommunalt huvudmannaskap på allmän platsmark (GATA och NATUR). Markanvändningen GATA säkerställer att området integreras med det kommunala gatunätet och att gatunätet avslutas med vändplaner som är dimensionerade för de större fordon som samhällsservice av olika slag kräver, exempelvis sophämtningsfordon.

I områdets södra del och genom ett centralt placerat stråk föreslås markanvändning NATUR som säkerställer passager för det rörliga friluftslivet. Inom området finns även möjlighet för funktioner som naturlekplats och utkiksplats. NATUR föreslås även för att ange ytor som hanterar dagvatten från området.

Gång- och cykelväg kan anläggas inom område med markanvändning NATUR mellan exploateringsområdet och Mogatan. Därmed knyts området ihop med gång- och cykelnätet och skapar förutsättningar till hållbart resande. Behov finns för motsvarande gång- och cykelväg längs Enhörningsvägen, i riktning mot Kuben, utanför planområdet.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått 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.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen behandlas med ett standardförfarande.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

	PLANBESTÄMMELSER
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
NATUR	Natur. *Användningen NATUR skapar förutsättningar för dagvattenhantering och säkerställer passager för det rörliga friluftslivet.* *GC-väg kan anordnas inom NATUR. Område med NATUR inom planområdets nordvästra del föreslås för att möjliggöra GC-väg från området till Mogatan.*
$GATA_1$	Lokalgata. *Användningen säkerställer att en allmän GATA med vändplan ryms inom området. Omfattar även gång- och cykelväg för de delar av området där gång- och cykelväg placeras parallellt med lokalgator.*
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
B	Bostäder. *Bostadsändamålet syftar till att möjliggöra bostäder i form av friliggande enbostadshus (villor), sammanbyggda en- och tvåbostadshus (radhus, parhus och kedjehus) och flerbostadshus.*
1:200	Minsta lutning är 1:200 *Bestämmelse syftar till att säkerställa lutningen av den nordligaste av de föreslagna lokalgatorna så att det säkerställs att dagvatten rinner österut.*
n_1	Hantering av dag- och skyfallsvatten ska anordnas *Bestämmelse syftar till att säkerställa anordningar för*

	omhändertagande av dagvatten inom allmän plats. *I västra delen av planområdet finns en yta där ett avledande dike behöver anläggas för att undvika störningar för närliggande fastigheter.* *Ett avledande dike behövs även mellan småhustomterna och området för flerbostadshus.* *Öster om det huvudsakliga planområdet finns en yta som behöver anläggas som en torrdamm, för att undvika störningar för nedströms liggande områden.*
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
d_1	Minsta fastighetsstorlek är 700 m^2. *Bestämmelsen syftar till att skapa tillgänglighet inom fastigheter. Med fördel kan fastighetsstorlekarna variera.*
höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. *Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska komplettera bostadshuset på ett harmoniskt sätt och integreras väl med den omgivande karaktären.*
h_1 (höjd på byggnadsverk)	Högsta nockhöjd är 8,5 meter. *Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse med två våningar.*
h_2 (höjd på byggnadsverk)	Högsta nockhöjd är 27 meter. *Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse med åtta våningar för område med flerbostadshus i planområdets östra del, närmast Enhörningsvägen.*
placering	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns *Avståndet 2 meter syftar till att fastighetsägaren ska kunna ge underhåll för eventuella byggnader utan att behöva beträda grannfastigheten. Bestämmelse möjliggör också för att komplementbyggnad, exempelvis garage, ska kunna sammanbyggas i fastighetsgräns.*

placering	Framför garageport och carport ska minst 6 meter uppställningsyta finnas. *Bestämmelsen styr att fri uppställningsyta framför eventuell garageport eller carport inom fastigheten ska finnas. Avståndet 6,0 meter avser att fastighetsägaren ska kunna parkera sin bil inom sin tomt.*
p_1 (placering)	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. *Avståndet 4 meter syftar till att säkra ett skydd mot brandspridning och för att skapa en luftighet mellan bebyggelsen.*
p_2 (placering)	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. *Bestämmelser syftar till samma delar som p_1 men möjliggör också för parhus, radhus och kedjehus som sammanbyggs i fastighetsgräns.*
p_3 (placering)	Huvudbyggnad ska placeras maximalt 6 meter från allmän plats gata. *Bestämmelse syftar till att byggnader ska placeras enhetligt längs med gatan, likt närliggande befintlig bebyggelse.*
f_1 (utformning)	Endast friliggande enbostadshus. *Bestämmelsen syftar till att endast tillåta enbostadshus inom egenskapsområdet.*
f_2 (utformning)	Endast friliggande enbostadshus eller parhus. *Bestämmelsen syftar till att endast tillåta enbostadshus eller parhus inom egenskapsområdet.*
f_3 (utformning)	Endast friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus. *Bestämmelsen syftar till att endast tillåta enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus inom egenskapsområdet.*
f_4 (utformning)	Endast flerbostadshus. *Bestämmelsen syftar till att endast tillåta flerbostadshus inom egenskapsområdet.*

b_1 (utförande)	Ljuddämpad uteplats ska finnas inom egenskapsområdet. *Bestämmelse syftar till att möjliggöra att uteplatser placeras där ljudnivåerna är inom riktvärdena för buller.*
b_2 (utförande)	Anläggning för omhändertagande av dagvatten ska anordnas. *Bestämmelse syftar till att säkerställa anordning för omhändertagande av dagvatten (till exempel växtbädd) inom kvartersmark för flerbostadshus.*
e_1 (utnyttjande-grad)	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. *Byggnadsarea (BYA) är den area en byggnad upptar på marken (markavtrycket) inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark.*
e_2 (utnyttjande-grad)	Största byggnadsarea är 500 m^2. *Byggnadsarea (BYA) är den area en byggnad upptar på marken (markavtrycket) inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark. Föreslagen BYA möjliggör för ett flerbostadshus inom egenskapsområdet.*
e_3 (utnyttjande-grad)	Största byggnadsarea är 850 m^2. *Byggnadsarea (BYA) är den area en byggnad upptar på marken (markavtrycket) inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark. Föreslagen BYA möjliggör för friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus och radhus.*
e_4 (utnyttjande-grad)	Största byggnadsarea är 1000 m^2. *Byggnadsarea (BYA) är den area en byggnad upptar på marken (markavtrycket) inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark. Föreslagen BYA möjliggör för två flerbostadshus inom egenskapsområde för flerbostadshus. Föreslagen BYA möjliggör också förbebyggelse inom egenskapsområde för friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus och radhus.*

a_1 (villkor för startbesked)	Startbesked för inte ges för byggnadsverk förrän dagvattenhantering kommit till stånd. *Bestämmelsen syftar till att säkerställa att omhändertagande av dagvatten genomförs (bestämmelse m_1).*
a_2 (villkor för startbesked)	Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markförorening är åtgärdad. *Då området är förorenat behöver det saneras innan det kan användas enligt planförslaget. Bestämmelse syftar därför till att säkerställa att marken ska vara säker att bo och vistas i.*

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

PM Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport (MUR) har tagits fram som underlag för planprocessen (AFRY 2025-06-05, bilaga 2–3).

Området består till stor del av berg i dagen eller ytnära berg med tunt ovanliggande jordtäcke. Baserat på utförda undersökningar består jorden av en stenig morän med en mäktighet som generellt varierar från enstaka decimeter upp till ca 1,5 m. Barrträd dominerar områdets växtlighet.

Genomförd miljöteknisk markundersökning redovisar att området generellt består av ett tunt organiskt jordtäcke, ovanpå svallad morän, klapperblock och berghäll. I de högst belägna delarna av området förekom hällmarker med gles tallskog och berg i dagen. I den östra delen av området är marken mer stenig och blockig med klapper under det organiska jordlagret och i den västra delen förekommer morän eller svallad morän under det organiska jordlagret.

Då marken till största del består av berg i dagen och att släntlutningen generellt ligger över 1:5 så bedöms inga stabilitetsproblem föreligga. Då marken består av icke sättningskänsliga jordarter bedöms ingen sättningsproblematik föreligga.

Baserat på rådande markförhållanden med berg och morän inom detaljplanen bedöms grundläggning kunna ske med konventionella metoder såsom plattgrundläggning.

I samband men sprängning, schaktning och packning med mera kommer det uppkomma vibrationer. Inför dessa arbeten bör en riskanalys utföras med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och anläggningar.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Inget grundvattenrör har installerats då området består till största del av berg i dagen. Regnvatten rinner längs med berget och följer terrängen nedåt och kan i viss mån infiltrera berggrunden genom sprickor.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

NATUR

En naturvärdesinventering (Sweco, 2024-01-10, reviderad 2026-06-25, bilaga 4) och en fågelinventering (2025-02-10, bilaga 5) har genomförts inom planområdet. Inventeringen visar att området till största del är beläget i nordsluttning med stor del brukad yngre skog. På höjderna växer gles tallskog där marken är blockrik med både stora block och stenhällar. I svackorna breder gran ut sig.

Ett naturvärdesobjekt på 8 hektar med påtagligt naturvärde identifierades. Objektet domineras av hällmarkstallskog med sänkor och stråk med tjockare jordlager, delvis blockrik mark, där gran och löv dominerar. Enstaka fynd av signalarterna orange taggsvamp och dvärgbägarlav bidrar till ett visst artvärde. Området har även ett påtagligt biotopvärde då skogsområdet bedöms ha en hög grad av naturlighet. Även om området hyser naturvärden finns det enligt inventeringen inget hinder för bebyggelse inom området då naturvärdesklass 3 normalt inte innebär att områden behöver skyddas eller undantas.



Figur 4: Inventeringsområdet med ett naturvärdesobjekt klass 3.

Fågelinventering noterade åtta rödlistade fågelarter, varav två starkt hotade och sex nära hotade. Arterna bedöms nyttja planområdet för häckning. Samtliga noterade fågelarter är mycket vanligt förekommande och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka bevarandestatusen för någon av arterna.
I intilliggande skog, öster om Enhörningsvägen, finns lövskog som bedöms utgöra biotop för tättingar och som har en variation av livsmiljöer.
Planområdet bedöms sakna reproduktionsmiljöer för groddjur men spridda födosök av enstaka individer kan förekomma från intilliggande fuktiga lövskogspartier och mindre bäck. Skogen är generellt ung och saknar äldre grövre träd. Lämpliga boplatser för fladdermöss saknas och området bedöms inte ha kvalitéer som lämpar sig för fladdermöss. Sammantaget riskerar inte genomförande av detaljplanen att utlösa förbud mot artskyddsbestämmelserna.

Invasiv art

Söder om planområdet förekommer det enligt uppgift parkslide, som är en invasiv art. Parkslide har stor spridningskraft och tränger ut andra arter och därför är det viktigt med korrekt hantering av massor för att inte arten ska spridas. Detsamma gäller om parkslide eller andra invasiva arter påträffas inom planområdet.

FRILUFTSLIV

I dagsläget utgör området ett stadsnära rekreationsområde som präglas av tallskog, hällmarkspartier och kuperad terräng. Området har bitvis utsikt över centrala Sundsvall och Sundsvallsfjärden. Det finns flera upptrampade stigar inom området, särskilt i nord-sydlig riktning. Området används som bostadsnära skogsområde för närboende där stigar leder vidare mot Södra bergets större bergsområde.

Vid genomförande av detaljplanen ersätts skogsområdet med bostadsbebyggelse. I planområdets södra del föreslås allmän platsmark NATUR för det område som ansluter till Hillstamon. NATUR föreslås även centralt genom området. Placering har delvis tagit hänsyn till befintliga stigar, även om dessa kan vara svåra att bevara i befintligt skick med hänsyn till de markföroreningar som den miljötekniska markundersökningen (AFRY, 2025-09-17, bilaga 6) har redovisat. Inom allmän plats NATUR finns det behov av samlande funktion, exempelvis lekplats som enkelt kan nås av boende i området. I grönstråkets nordliga del finns även förutsättningar för utsiktsplats i riktning mot Sundsvallsfjärden.

KULTUR

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området och sannolikheten för att det ska finnas okända fornlämningar bedöms som låg. Länsstyrelsen Västernorrland har därför meddelat att det inte ställs krav på arkeologisk utredning inom ramen för detaljplanearbetet.

TRAFIK

En trafik- och mobilitetsutredning för området har upprättats som en del av planprocessen (Sweco 2025-08-29, bilaga 7).

Kollektivtrafik, gång- och cykel

Avståndet till kollektivtrafik är 750–1000 meter med höjdskillnader, vilket bedöms påverka tillgängligheten negativt. För att förbättra hållbart resande föreslås gång- och cykelvägar till området. I västlig riktning, mot centrala Sundsvall föreslås gång- och cykelväg som ansluter till Mogatan och därefter vidare mot centrala Sundsvall. I östlig riktning föreslås gång- och cykelväg längs Enhörningsvägen i riktning mot Östermovägen. Planen möjliggör också för gång- och cykelkopplingar mot Härstavägen och Vapelskogen.
På gator med låg trafikmängd föreslås blandtrafik.

Motorfordon

Planområdet angörs med motorfordon från Enhörningsvägen via två anslutningspunkter. Fullt utbyggt beräknas planområdet generera en årsmedeldygnstrafik på 680 fordon. Utifrån placering av anslutningspunkterna och målpunkter bedöms 90 % av den tillkommande trafiken fortsätta Enhörningsvägen norrut mot Fridhemsgatan, vilket motsvarar ca en årsmedeldygnstrafik på 600 fordon. Genomförd kapacitetsutredning visar att korsningen Enhörningsvägen/Fridhemsgatan med god marginal klarar det ökade trafikflödet i ett framtida scenario år 2045.

10 % av trafiken, eller en årsmedeldygnstrafik på 70 fordon, bedöms trafikera Östermovägen. Längs sträckan närmast Enhörningsvägen har Östermovägen 550 trafikrörelser och gatan bedöms klara det ökade trafikflödet till följd av genomförande av detaljplanen.

Parkering

Planområdet hör till zon B i Sundsvalls kommuns mobilitetsnorm (reviderad 2025-01-27). Parkeringsbehovet för cykel och bil ska lösas inom respektive fastighet.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

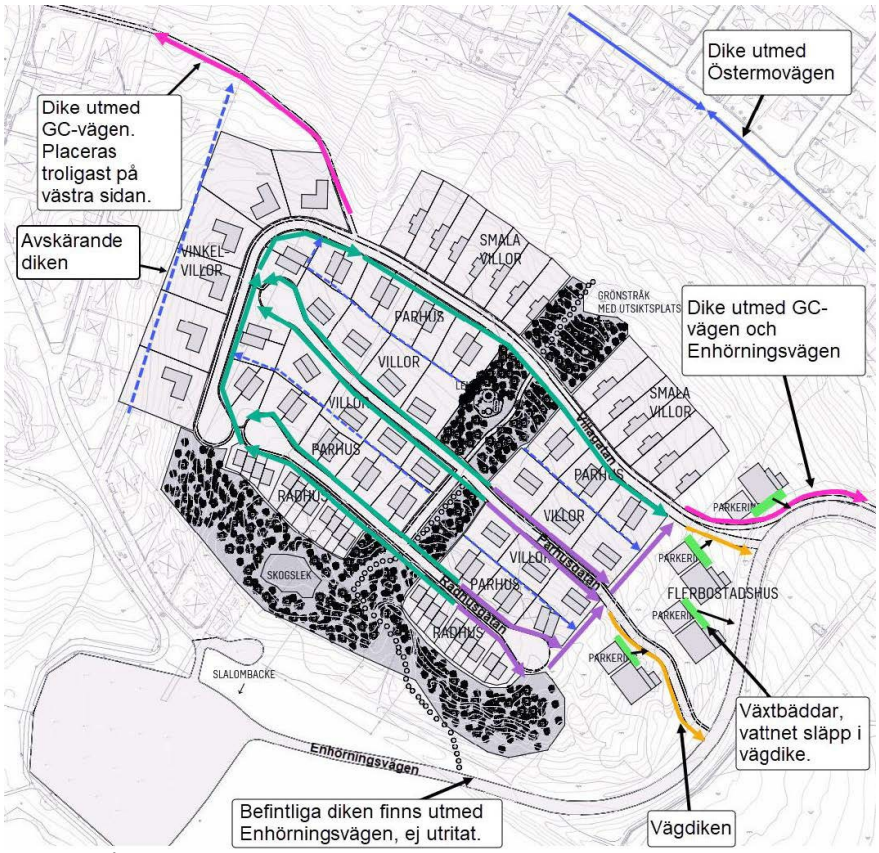
PM Geoteknik (bilaga 2) anger att förekommande bergart (Rapakivigranit) är känd för att innehålla en förhöjd halt av uran som sedan sönderfaller till radon.

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till planförslaget (Sweco 2026-09-28, bilaga 8). Planområdet består huvudsakligen av kuperad skogsmark på berg. Terrängen sluttar från söder till norr med höjdnivåer mellan 85 och 113 meter över havet och dagvatten rinner i dagsläget därför till stor del norrut mot Östermovägen. Det finns inga avrinningsområden uppströms som påverkar detaljplanen.

För att inte dagvattenflödet ska öka efter exploatering och påverka närliggande villaområde och ledningsnät anger utredningen att 1128 liter behöver fördröjas vid ett dimensionerande 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. Föreslagen dagvattenhantering består av diken, växtbäddar och en torrdamm. Dessa åtgärder fördröjer och renar dagvattnet i enlighet med Sundsvalls kommuns dagvattenplan (fastställd 2020-06-03).



Figur 5: Åtgärdsförslag för detaljplanen. Förslagen är inte skalenliga. Lila pilar visar avledning av vatten till svackdike i öster och gröna pilar visar avledning av vatten mot diket vid GC-vägen i nordväst. SWECO 2025-11-14.

Östra delarna

Dagvatten i planområdets östra del avleds till diken där viss rening sker. Dikena kan förses med hinder för att skapa fördröjning och minska vattenhastigheten vid branta partier. Därefter leds vattnet österut mot ett dike längs med Enhörningsvägen och vidare mot en fördröjningsdamm.

För området med flerfamiljshus föreslås växtbäddar för byggnader och parkeringsplatser. Från växtbäddar leds vatten vidare via ledning eller mindre diken vidare mot vägdiken för att sedan avledas längs Enhörningsvägen mot fördröjningsdammen.

Norra delarna
Dagvatten från området med ”smala villor” enligt figur 5 bedöms kunna tas omhand lokalt antingen på tomterna eller i skogsområdet norrut.

Västra delarna
Dagvatten från området med ”vinkelvillor” enligt figur 5 bedöms kunna tas omhand lokalt. Ett dike ska anläggas för att undvika avrinnande skyfallsvatten mot befintliga tomter västerut.

Naturmark i söder
Naturmarken/grönytan i söder avleder vattnet ner mot Enhörningsvägens dike precis som i dagsläget. Naturmarken påverkar inte flödet för övriga områden i detaljplanen.

Skyfall
Vid ett skyfall hinner inte de föreslagna dagvattenanläggningarna eller ledningsnätet ta hand om allt dagvatten, i stället sker en ytlig avrinning. Gatorna och dikena utgör sekundära avrinningsvägar vid skyfall. Fördröjningsdamm och avskärande dike ska dimensioneras så att de klarar ett skyfall.
Vatten avleds huvudsakligen längs Enhörningsvägen. En mindre del rinner mot Stavsättsbäcken. Vid skyfall kan avrinningen mot bäcken öka, jämfört med idag, men utgör endast en liten del av den totala mängden vatten i bäcken.

Avrinning
Den nordligaste av de föreslagna gatorna regleras för att få en höjdsättning och lutning som göra att det mesta av dagvattnet inom området avleds österut mot Carlsbäcken. Mindre delar av området kommer att ha samma avrinning som idag. Dagvatten i dessa områden bedöms dock som marginellt och bör kunna tas om hand lokalt.

Buller
En bullerutredning (Sweco 2026-01-15, bilaga 9) har genomförts för att bedöma förutsättningarna för bostäder inom planområdet med avseende på trafik- och verksamhetsbuller. Utredningen omfattar vägtrafik från Fridhemsgatan, Enhörningsvägen och Östermovägen samt verksamhetsbuller från skidbacken vid Södra berget.

Beräkningarna visar att riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå (60 dBA) enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) underskrids vid samtliga planerade

bostadsfasader inom området. Den högsta uppmätta dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till cirka 50 dBA vid flerfamiljshusen närmast Enhörningsvägen.

Riktvärden för uteplatser (50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) underskrids vid samtliga bostäder med undantag för flerfamiljshusen vid Enhörningsvägen om utemiljöerna placeras ut mot Enhörningsvägen. Placeras utemiljöerna i stället väster om bostäderna följs riktvärdena. Därför anger planbestämmelse b_1 att ljuddämpad uteplats ska finnas för bostäder vid Enhörningsvägen.

För verksamhetsbuller, särskilt från skidbackens verksamhet med snökanoner, visar beräkningarna att det finns risk för överskridande av riktvärden för verksamhetsbuller i sydvästra delen av planområdet beroende på bebyggelsens utformning. Utredningen visar samtidigt att bostadshusens norra och östra fasad utgör ljuddämpade sidor. Därför anges planbestämmelse b_1 även för denna yta.

Planens genomförande bedöms därmed förenligt med gällande riktvärden för buller vid ny bebyggelse enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2).

Historisk beskrivning

Planområdet utgörs av oexploaterad skogsmark. Samtidigt finns det i närheten ett par potentiellt förorenade områden som skulle kunna ge upphov till förorening i området. Söder om området fanns Hillstamons avfallsdeponi (i drift mellan 1945 och 1970) samt Hillstamons tidigare brandövningsplats. Kubals aluminiumsmältverk återfinns ca 1,5 km öster om planområdet. Dessa platser identifieras som potentiella källor för luftspridna föroreningsämnen.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av AFRY (2025-09-17, bilaga 5). I aktuellt område bedöms förhöjda ämneshalter utgöras av antropogena bakgrundshalter som sannolikt kan ha orsakats av nedfall från luftutsläpp. Utifrån planerad markanvändning i form av småhus och flerbostadshus visar undersökningen att platsspecifika riktvärden överstigs för bly och PAH-H, avseende intag av jord samt överstigs för kadmium och vanadin avseende skydd av ytvatten. De ämnen som anses utgöra störst risk är PAH-H samt bly där representativ halt i ytlig jord inom området är betydligt högre än det platsspecifika riktvärdet. Föreliggande miljö-och hälsoriskbedömning visar därför att det sannolikt föreligger en för bostadsområden oacceptabel miljö- och hälsorisk

avseende ytlig jord i området, framför allt med avseende på PAH-H och bly. Det föreligger ingen akut hälsorisk vid kortsiktig exponering avseende påvisade markföroreningar. De platsspecifika riktvärdena avser skydd för exponering under en hel livstid.

Markundersökningen redovisar åtgärdsförslag i form av övertäckning och schaktsanering. Med föreslagna åtgärder bedöms planerad bostadsbebyggelse inte utgöra en oacceptabel hälsorisk för boende och personer som vistas i området. Behov av sanering föreligger inom föreslagna områden för bostadsändamål samt allmän platsmark NATUR. Planbestämmelse föreslås därför om att startbesked inte får ges för byggnadsverk inom kvartersmark förrän markförorening är åtgärdad (a_2). Omfattningen av saneringen styrs § 28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).
Ett exploateringsavtal ska upprättas innan antagande av detaljplanen. Avtalet reglerar att exploatören ska ta kostnaden för en sanering.

Metod för sanering av mark kommer sannolikt i huvudsak vara en schaktsanering. Även bostadsnära natur kan behöva saneras, vilket i ss å fall innebär att befintlig natur kan behöva ersättas av ny.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN

Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB

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

Söder om planområdet ligger riksintresse för friluftsliv, Södra bergets bergsområden. Huvudkriterier för riksintresset utgörs av att området har särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer, för friluftsaktiviteter och för vattenanknutna friluftsaktiviteter. Genomförande av planförslaget bedöms inte skada riksintressets värden. Planförslaget möjliggör även ett grönt stråk i nord-sydlig riktning för att tillgängliggöra det större friluftsområdet.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i

utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft
Området är inte lokaliserat i närhet till industri eller tät trafik med förväntade luftutsläpp. Sundsvalls kommun redovisar inte några luftföroreningsnivåer som överskrider gränsvärden inom planområdet. Inga åtgärder för luftkvalitet bedöms därför nödvändiga.

MKN Buller
En bullerutredning har tagits fram och konstaterar att trafikbullret från närliggande gator bedöms understiga de gränsvärden som regleras i Trafikbullerförordningen. Vid särskilt utsatta fasader och uteplatser ska byggnadstekniska åtgärder, såsom ljuddämpande fönster och fasader, användas för att säkerställa en god ljudmiljö.

MKN Vatten
Planområdet avvattnas mot ytvattenförekomsten Sundsvallsfjärden. I Tabell 1 redovisas statusklassningen enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

Statusklassning Förvaltningscykel 3 2017-2021	MKN	Miljöproblem
Måttlig ekologisk status	Måttlig ekologisk status 2039	Biologiska och fysikaliska-kemiska kvalitetsfaktorer samt hydromorfologi
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2027	Dioxiner och dioxinlika föreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar, bromerad difenyleter

Tabell 1: Statusklassning för Sundsvallsfjärden.

Dagvattenutredning redovisar detaljplanens påverkan på recipienten utifrån föreslagen dagvattenhantering med fördröjning och rening av dagvatten. Utredningen bedömer att åtgärderna medför en fullgod rening av dagvattnet och detaljplanen bedöms därför inte försämra MKN i recipienten.

Strandskydd 7 kap MB
Ingen strandskyddad mark finns inom planområdet. En mindre bäck passerar öster om Mogatan där planerad gång- och cykelväg ansluter till Mogatan. Bäcken är smalare än 2 meter och omfattas därför inte strandskyddet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet angränsar till befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det är möjligt att ansluta till ledningsnätet.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet via Enhörningsvägen.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät. Utbyggnad av elnätet kommer att behövas för att möjliggöra anslutningar. Under detaljplaneprocessen kommer behovet av nya transformatorstationer att utredas inom planområdet.

Elektronisk kommunikation

Möjlighet finns att ansluta området till fiber.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan (Avfallsplan 2020–2030 fastställd 2020-12-21). Området är planerat utifrån renhållningsfordons möjlighet att angöra utan backningsrörelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

DETALJPLAN

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan anger att planområdet utgörs av MBT-ä22 (ändrad användning för mångfunktionell bebyggelse), Getberget. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens riktlinjer genom att föreslå ny bostadsbebyggelse, framför allt i form av småhus. I anslutning till Enhörningsvägen föreslås dock flerbostadshus som är högre än översiktsplanens riktlinje. Inom ett begränsat område bedöms flerbostadshus upp till 8 våningar som lämpliga för att möjliggöra bostäder med utsikt, i direkt anslutning till attraktiva friluftsområden. Området ligger relativt långt från befintliga bostäder och genom att placera flerbostadshusen närmast tillfartsvägen Enhörningsvägen leds inte trafik in i området.

Trafikföring via Enhörningsvägen samt gång- och cykelanslutning i riktning mot centrala Sundsvall bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen anger en ambition av att behålla den naturliga terrängen. Gator och bebyggelse har föreslagits utifrån områdets kuperade terräng, för att skapa förutsättningar för exploaterbar mark. Samtidigt har också markmiljöutredningen visat på att föroreningar i området föranleder sanering av marken innan bostäder kan etableras på platsen. Planförslaget har därför föreslagit planbestämmelse om att marken ska saneras innan startbesked kan ges. Saneringen kommer därmed påverka förutsättningarna att följa den naturliga terrängen fullt ut.

Översiktsplanen anger vidare att en befintlig stig kan uppdateras till gång- och cykelväg. Stigen har en alltför brant lutning för att vara lämplig som gång- och cykelväg och därför har en sådan istället föreslagits längs Enhörningsvägen ner mot Östermovägen.

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING

En undersökning har genomfört för att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Sundsvalls kommun, 2025-11-18, bilaga 10). 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen utgår från.

Med gång- och cykelavstånd till Skönsmon och Sundsvall och i direkt anslutning till friluftsområde skapas förutsättningar för goda boendemiljöer.

Bland de uppräknade negativa miljöeffekterna bedöms naturvärden, friluftsvärden, markföroreningar, dagvatten och buller vara centrala. Genomförda utredningar visar samtidigt att dessa frågor kan hanteras genom att följa utredningarnas resultat.

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

GRÖNYTOR

Allmän plats NATUR föreslås i nord-sydlig riktning centralt genom planområdet. Stråket säkrar en grön koppling mellan Södra berget i riktning mot Skönsmon, som kompletterar Översiktsplanens utpekade grönstråk (GPP-u) i samma riktning öster

om Enhörningsvägen. Parkmarken fungerar även som kvarterspark där den centrala placeringen leder till att bostäder inom planområdet når parken inom 250 meter.

Huvudsakligen föreslås småhusbebyggelse där tomten i sig möjliggör för bostadsnära grönska. Förutsättningar finns för uteplats i anslutning av flerbostadshusen närmast Enhörningsvägen, där även närheten till skogsområde öster om Enhörningsvägen bidrar till gröna utemiljöer i närheten av bostaden. Planområdet i stort ligger i anslutning till rekreationsområde i form av Södra Bergets större skogsområde.

BARNKONSEKVENSANALYS

Barn- och ungdomar kommer bo inom området då bostäder föreslås. En checklista för hur barn och ungdomar påverkas av planförslaget har därför genomförts (bilaga 11, 2025-11-13).

Närhet till Södra Bergets skogsområde, särskilt till slalombacke och andra aktiviteter som utgår från Hillstamon bedöms som positivt ur ett barn- och ungdomsperspektiv. Stora höjdskillnader finns mellan planområde och lekplats, förskola och skola, även om avståndet i sig bedöms som acceptabelt. Även närhet till idrottsanläggningar inom Kubenområdet är positivt.

Det finns behov av plats för lek inom planområdet då avståndet i kombination av höjdskillnader gör att avståndet till närmsta lekplats blir för stort. Vid genomförande av detaljplanen bör därför plats för lek anordnas inom allmän platsmark NATUR, placerat centralt inom området.

Genom den sanering som planförslaget säkerställer så skapas förutsättningar för goda boendemiljöer med hänsyn till risk- och hälsa.

Med föreslagna åtgärder bedöms platsen som lämplig för bostäder där barn- och ungdomar vistas.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget medför en expansion av tätortsbebyggelse i anslutning till Skönsmon. Detta innebär ett effektivt markutnyttjande där befintlig infrastruktur används och byggs ut i planområdet. Planförslaget går i linje med översiktsplanen

och bidrar till att uppfylla målsättning om småhustomter i centrala lägen som beskrivs i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning (fastställd 2022-06-27).

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk och planläggs för ny bostadsbebyggelse i form av småhusbebyggelse och flerbostadshus. Planförslaget har utformats med ett centralt beläget grönstråk för att det ska vara möjligt att ta sig igenom området i nord-sydlig riktning.

Det föreligger sannolikt en för bostadsområden oacceptabel miljö- och hälsorisk avseende ytlig jord i området, framför allt med avseende på PAH-H och bly. Genomförd miljöteknisk markundersökning redovisar åtgärdsförslag i form av övertäckning och schaktsanering. Med föreslagna åtgärder bedöms planerad bostadsbebyggelse inte utgöra en oacceptabel hälsorisk för boende och personer som vistas i området.

För att möjliggöra gator och exploaterbar kvartersmark i ett område med kuperad terräng kommer det vara nödvändigt med schakt- och fyllningsarbete. Detta tillsammans med nödvändiga saneringsåtgärder gör att terrängen i området förändras. Samtidigt är gator placerade med hänsyn till terrängen för att minska behovet av schakt- och fyllnadsarbete, både för allmän platsmark GATA och anslutande kvartersmark.

Föreslagna områden för allmän platsmark och kvartersmark har föreslagits med hänsyn till närboende. Mot anslutande bostäder vid Sandvägen föreslås egenskapsbestämmelsen om att huvudbyggnad ska placeras inom 6 meter från allmän plats GATA för att anpassas till terrängen, vilket resulterar i ett avstånd mellan ny och äldre bebyggelse. Dagvattendike med kommunalt huvudmannaskap föreslås även för att minska risken för ökade flöden. Mot Mogatan och Östermovägen föreslås nya bostäder på längre avstånd.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Underlag för kommunal och offentlig service i Skönsmon växer med fler boende i området. Med relativt korta avstånd till centrala Sundsvall finns även förutsättningar för hållbart resande. Samtidigt ligger området på en höjd, vilket påverkar tillgängligheten till området negativt. En gång- och cykelväg mot Mogatan i riktning mot centrala Sundsvall samt en gång- och cykelväg mot Enhörningsvägen i riktning mot Kubenområdet föreslås i syfte att främja hållbart resande.

Planområdet är beläget i sluttande terräng ovanför befintlig bebyggelse. Området saknar dagvattenledningar och ytligt avrinnande vatten från berget orsakar redan idag problem i dessa områden, i form av inträngande vatten till fastigheter.
I samband med planerad exploatering kommer dagvatten från området att fördröjas och renas genom diken, växtbäddar och en torrdamm. Dessa lösningar utformas så att dagvattenflödet inte ökar gentemot dagens situation och dimensioneras i enlighet med kommunens dagvattenplan. Syftet är att skydda nedströms bebyggelse samt att rena dagvatten.

Utifrån genomförandet av planförslaget kommer fler att flytta till området och en trafikökning kommer därmed ske. Anslutningar till området har valts för att biltrafiken ska angöra området via Enhörningsvägen. Från Enhörningsvägen förväntas en majoritet av fordonsrörelser gå vidare mot Fridhemsgatan och en mindre andel via Östermovägen. En avvägning har gjorts utifrån planförslagets påverkan på trafiksituationen i närområdet och den uppskattade ökningen av antalet bostäder som planförslaget förväntas innebära. Stadsbyggnadskontoret bedömer med stöd av genomförd trafikutredning den förväntade trafikökningen som acceptabel.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas fjärde kvartalet 2026.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och ansvarar för drift av den allmänna platsmarken.

Avtal

Exploaterings- och genomförandeavtal ska upprättas för att säkerställa detaljplanens genomförande. Avtalet syftar till att säkerställa och fördela kostnader för anläggande av allmän plats. Arbete med exploateringsavtalet pågår och kommer att färdigställas innan detaljplanen går till antagande.

I Exploaterings- och genomförandeavtalet kommer kostnader och åtaganden såsom utbyggnad av gator, vatten- och avloppsledningar och övriga ledningar samt markberedning för diken, avvattning och fördröjning av dagvatten, gång- och cykelvägar, sanering samt genomförande av åtgärder inom NATUR att regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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 till exempel 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 ska utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. 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 bostads-eller 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 överensstämma med detaljplanen.

Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannaskap)

Genom fastighetsreglering ska del av allmän platsmark (GATA och NATUR) inom Skönsmon 1:53 och Skönsmon 1:46 överföras till Skönsmon 1:110.

Allmän platsmark (GATA och NATUR) utgörs av del av fastigheterna Skönsmon 1:110 och Skönsmon 1:1. Fastigheterna ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B) genom avstyckning från Skönsmon 1:53 och Skönsmon 1:46. Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för bostadsändamål (B) inom Skönsmon 1:110 överföras till Skönsmon 1:53 eller 1:46.

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.

Beroende på upplåtelseform eller lösning för dagvattenhantering, parkering och utemiljöer, kan gemensamhetsanläggningar behöva inrättas flerbostadshusen.

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; 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

Inga befintliga rättigheter påverkas av planförslaget.

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.

Nytillkommande rättigheter

Inom planområdet bedöms att inga nya rättigheter behöva 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 Skönsmon 1:53 och Skönsmon 1:46 kan fastigheter för bostadsändamål (B) nybildas.
2. Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för bostadsändamål (B) inom Skönsmon 1:110 överföras till Skönsmon 1:53 eller 1:46.
3. Genom fastighetsreglering ska allmän platsmark (GATA och NATUR) inom Skönsmon 1:53 och Skönsmon 1:46 överföras till Skönsmon 1:110.
4. Gemensamhetsanläggningar för olika anläggningar kan inrättas om det nybildas fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret, Sundsvalls kommun och Getberget Mark AB. Framtagande av detaljplanen och tillkommande utredningar bekostas av exploatören.

Planavgift tas inte ut i samband med bygglovsgivning.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Illustrationer, Sweco, 2025–11
Bilaga 2 - PM Geoteknik, AFRY, 2025-06-05.
Bilaga 3 – Markteknisk undersökningsrapport, AFRY, 2025-06-05.
Bilaga 4 – Naturvärdesinventering, Sweco, 2026-06-25.
Bilaga 5 – Fågelinventering, Sweco, 2025-02-10.
Bilaga 6 – Miljöteknisk markundersökning, AFRY, 2025-09-17.
Bilaga 7 – Trafik- och mobilitetsutredning, Sweco, 2025-08-29.
Bilaga 8 – Dagvattenutredning, Sweco, 2026-09-28.
Bilaga 9 – Bullerutredning, Sweco, 2026-01-15.
Bilaga 10 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-11-18
Bilaga 11 – Checklista för barn- och ungdomskonsekvensanalys, 2025-11-13.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av:
Anders Franzén, Planarkitekt, Planavdelningen
David Forslund, Planarkitekt, Planavdelningen
Anna-Karin Ogén, Planarkitekt, Planavdelningen
Johanna Bouvin, Trafikplanerare, Gatu- och parkavdelningen
Sven-Åke Westman, projektledare, Mark- och exploateringsavdelningen

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planarkitekt

Datum: 2026-10-14 Dnr: SBN-2024-00169

Detaljplan för
Skönsmon 1:46 .fl.
Bostäder vid Hillstamon
Skönsmon, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län
Polisen, Sundsvall
Sundsvall-Timrå flygplats
Luftfartsverket
Postnord
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland
Teliasonera Mobile Networks AB
Skanova Accessnätsplanering,
Trafikverket
E.ON

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

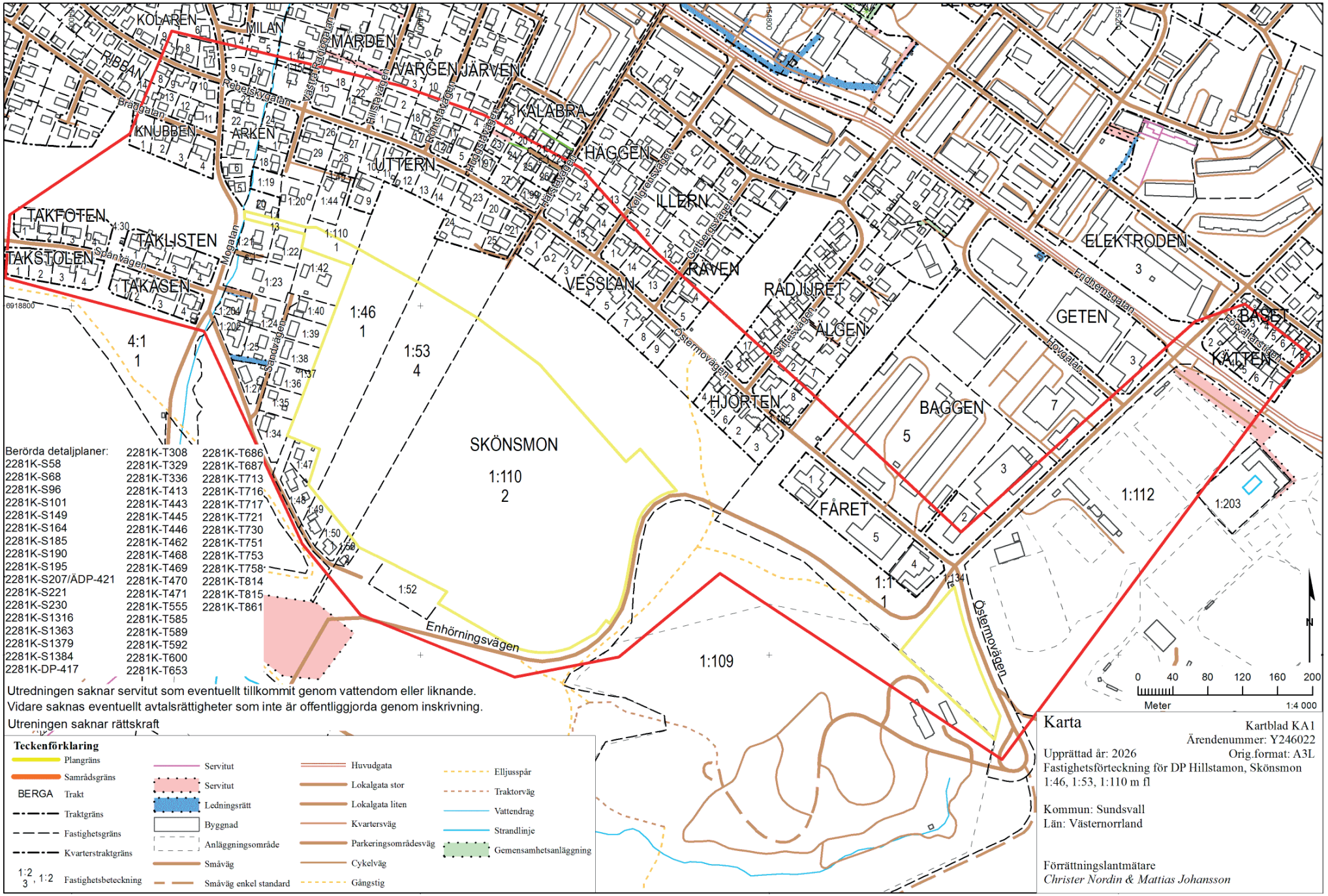
Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar med flera.

Postadress: Stadsbyggnadskontoret, 851 85, Sundsvall
Besöksadress: Norrmalmsgatan 4 • Telefon (växel): 060-19 10 00
E-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se
Hemsida: www.sundsvallvaxer.se

Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls Kommun

A3L



Berörda detaljplaner:

2281K-S58	2281K-T308	2281K-T686
2281K-S68	2281K-T329	2281K-T687
2281K-S96	2281K-T336	2281K-T713
2281K-S101	2281K-T413	2281K-T716
2281K-S149	2281K-T443	2281K-T717
2281K-S164	2281K-T445	2281K-T721
2281K-S185	2281K-T446	2281K-T730
2281K-S190	2281K-T462	2281K-T751
2281K-S195	2281K-T468	2281K-T753
2281K-S207/ÄDP-421	2281K-T469	2281K-T758
2281K-S221	2281K-T470	2281K-T814
2281K-S230	2281K-T471	2281K-T815
2281K-S1316	2281K-T555	2281K-T861
2281K-S1363	2281K-T585	
2281K-S1379	2281K-T589	
2281K-S1384	2281K-T592	
2281K-DP-417	2281K-T600	
	2281K-T653	

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

Teckenförklaring

- Plangräns
- Samrådsgräns
- BERGA Trakt
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Kvarterstraktgräns
- 1:2 / 3, 1:2 Fastighetsbeteckning
- Servitut
- Servitut
- Ledningsrätt
- Byggnad
- Anläggningsområde
- Småväg
- Småväg enkel standard
- Huvudgata
- Lokalgata stor
- Lokalgata liten
- Kvartersväg
- Parkeringsområdesväg
- Cykelväg
- Gångstig
- Elljusspår
- Traktorväg
- Vattendrag
- Strandlinje
- Gemensamhetsanläggning

Karta

Kartblad KA1
Ärendenummer: Y246022
Upprättad år: 2026
Orig.format: A3L
Fastighetsförteckning för DP Hillstamon, Skönsmon
1:46, 1:53, 1:110 m fl

Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Förrättningslantmätare
Christer Nordin & Mattias Johansson