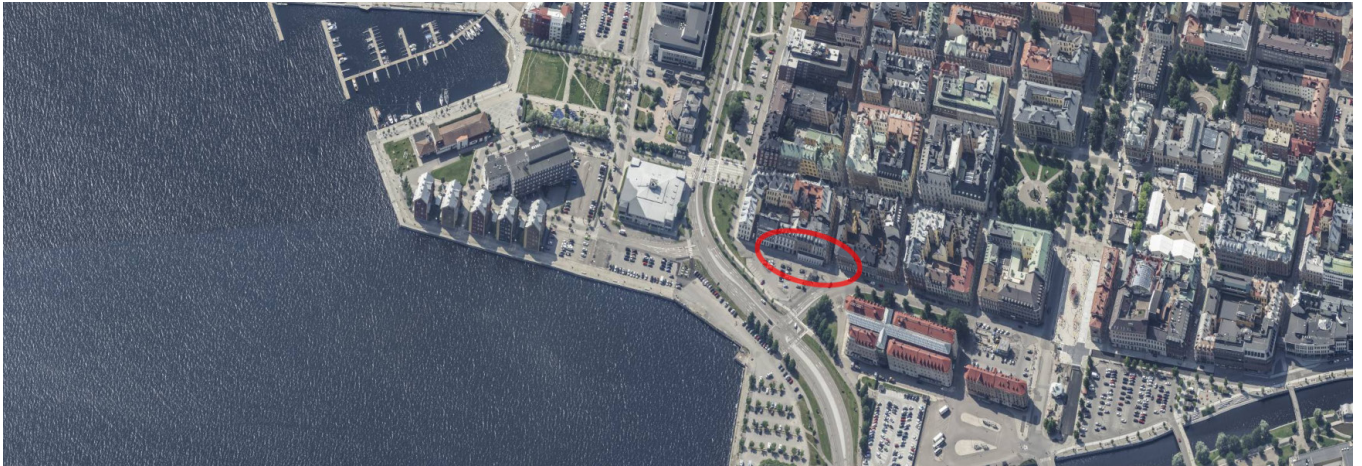




Detaljplan för

Del av Stenstaden 1:1

Paviljong vid Sjögatan

Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 20 april 2026

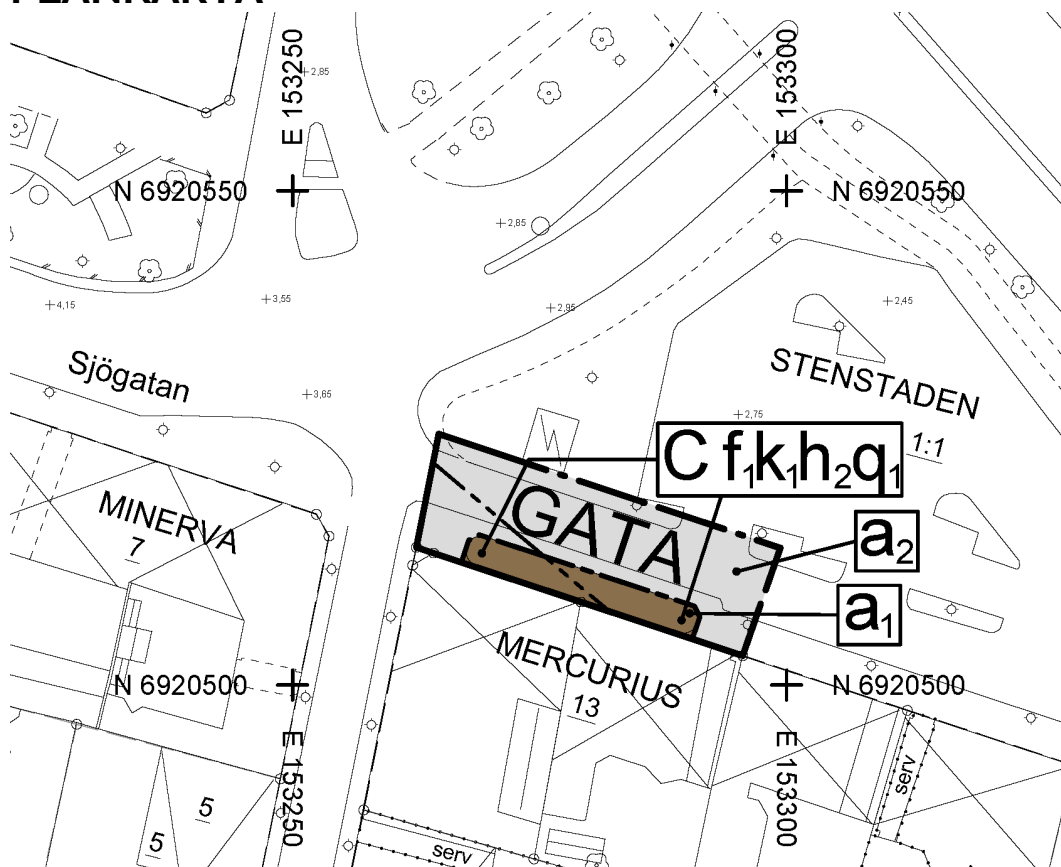
- ☒ Samråd t o m 18 januari 2026
- ☒ Granskning t o m 24 maj 2026
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 26 augusti 2026
- ☒ Laga kraft 22 september 2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
BAKGRUND.....	4
PLANDATA	4
PLANFÖRSLAG.....	5
TILLGÄNGLIGHET	6
KULTURMILJÖ.....	6
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	8
RISKER/STÖRNINGAR	8
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	8
Riksintressen 3, 4 kap MB.....	8
Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB	9
Strandskydd 7 kap MB.....	10
Undersökning av miljöbedömning.....	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Översiktsplan	10
Detaljplan	10
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
Vatten och avlopp.....	11
Värme, el och kommunikation.....	11
Avfall.....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
Tidplan	12
Genomförandetid	12
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	12
Allmänt	12
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera	12
EKONOMISKA FRÅGOR.....	14
Planekonomi.....	14
Inlösen, ersättning.....	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

PLANKARTA



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

	Gata
---	------

Kvartersmark

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a_2	Strandskyddet återinträder inte.
-------	----------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_2	Högsta nockhöjd är 4.8 meter.
-------	-------------------------------

Skydd av kulturvärden

q_1	Fasaderna till bakomliggande byggnader på mercurius 13 ska bevaras.
-------	---

Upphävande av strandskydd

a_1	Strandskyddet är upphävt.
-------	---------------------------

Utformning

f_1	Fasad ska huvudsakligen vara transparent.
-------	---

Varsamhet

k_1	Fasadens textillimitationer i plåt ska bibehållas.
-------	--

Detaljplan för
Del av Stenstaden 1:1
Paviljong vid Sjögatan
Stenstan, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra en tillfällig paviljong permanent. Denna paviljong nyttjas för närvarande som restaurang och har hittills haft ett tidsbegränsat bygglov. Planförslaget innebär att paviljongen kan stå kvar och fortsätta användas för samma ändamål på lång sikt.

Paviljongen håller hög arkitektonisk kvalitet och utgör ett speciellt, modernt tillskott till Stenstaden. Den är huvudsakligen i glas och kontrasterar mot, samtidigt som den inordnar sig i den befintliga bebyggelsen.

BAKGRUND

En begäran om planbesked har kommit in från Baltic Hotell AB, som önskar möjliggöra att den tillfälliga paviljongen blir permanent.

Stadsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2025-02-19, § 21.

PLANDATA

Planområdet är beläget längs Sjögatan i nordöstra hörnet av Stenstan.

Planområdets markareal är ca 450 m² (0,45 ha) och utgörs av fastigheten (Stenstaden 1:1), som ägs av Sundsvalls kommun.

Aktuellt område utgör Stenstadens hörn mot nordost. Kvarteret är en del av Stenstaden med en s.k. ”stadsfront” mot Sjögatan. Norr om kvarteret ligger Hamnplan som idag utnyttjas för parkering.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att en tillbyggnad kopplad till Baltic hotell kan bibehållas. Utbyggnaden sträcker sig längs en 25 m lång sträcka mot Mercurius 13. Utbyggnaden är i en våning i markplan.

	Planbestämmelser
GATA (allmänplatsmark)	Gatan omkring uteserveringen regleras, för att säkerställa en bredd på åtminstone 8,4 m, och för att släcka ut det utfartsförbud som gällde för utfarten från parkeringen på andra sidan gatan.
C - Centrum (kvartersmark)	Paviljongen används som restaurang. Hotellbyggnaden regleras för Handel, enligt dåtida planbestämmelser. Centrum bedöms som lämplig motsvarande reglering enligt nuvarande planbestämmelser. I det ingår restaurang och hotellverksamhet. En verksamhet här bör vara publik och utåtriktad, t.ex. en restaurang eller lobby.
f ₁	Paviljongen ska ha en i huvudsak transparent fasad. Syftet med bestämmelsen är att motverka påverkan på Sjögatans raka siktlinje och att bakomliggande byggnader ska vara någorlunda synliga.
k ₁	Fasadens draperimotiv ska bibehållas. Exakt form och färg behöver inte bevaras. Syftet är att långsiktigt säkerställa arkitekturens uttryck för paviljonger, för att referera till tillfällig bebyggelse.
Q ₁	Fasaderna till bakomliggande byggnad på Mercurius 13 ska bevaras. Det stärker upplevelsen av att paviljongen är en utbyggnad som även blir reversibel. Tas den bort så ska originalfasaderan vara kvar.
h ₁	Högsta nockhöjd är för befintlig paviljong är 4,8 meter ovan allmän plats. Detta regleras i detaljplanen för att säkerställa nockhöjden i relation till omgivande byggnader.
a ₁ , a ₂	Strandskyddet upphävs eller förblir upphävt. Området saknar betydelse för strandskyddets syften.

TILLGÄNGLIGHET

Planförslaget kompenserar till viss del för att gatan längs paviljongen formellt sett blir 3 m smalare, genom att utöka ytan för allmän gata ca 1,5 m norrut.

Planförslagets reglering om en i huvudsak transparent fasad kan, utöver dess huvudsyfte, även mildra påverkan på bristande sikt, för att säkerställa en trygg och tillgänglig miljö.

Området bedöms ha goda förutsättningar för hållbart resande, med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelavstånd till centrums service-utbud.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom Stenstan som är riksintresse för kulturmiljö, Sundsvall Y8.

En paviljong har funnits sedan 1992 under sommarhalvåret. Nuvarande paviljong har stått året om, sedan 2012.



Paviljongen som den såg ut 1992–2011. Ur Stenstadsinventeringen 2009.

Planområdet ligger i angränsning till byggnaderna på fastigheten Mercurius 13. Enligt Stenstadsinventeringen från 2009 har dessa byggnader höga kulturvärden. Detta motiveras av att byggnaderna är välbevarade i både karaktär och material och utgör en del av Stenstadens samlade helhet av arkitektur från 1890-talet.



Nuvarande paviljong.

Detaljplaneförslaget begränsas till att endast innefatta befintlig paviljong. Denna har en arkitektonisk kvalitet som är speciell för inglasade serveringar av detta slag. Paviljongen är ritad av The Common Office, som har haft visionen om att skapa en "lätt" byggnad inspirerad av 1700- och 1800-talens paviljongarkitektur, men även inglasade serveringar som Restaurang Riche (Kv. Matrosen i Stockholm). Draperimönstret understryker den lätta karaktären. Paviljongen hämtar drag från 1800-talet men utgör samtidigt ett modernt tillägg till Stenstaden. Det har en arkitektonisk höjd som tillför något till platsens miljö.

Paviljongen har uppmärksammats, bl.a. i tidskriften Arkitektur (nr 3, 2015), just för sin lätthet och även för att den utgör en början på en omvandling av en plats som idag kan sägas vara en baksida.

Paviljongen "klär på" befintliga byggnader och gör denna del av Stenstan mer livfull igen. "Paviljongen... fångar känslan i den sekelskiftesstad... som är Sundsvalls starkaste berättelse". (tidskriften "Arkitektur", nr 3, 2015).

Det regleras att paviljongen ska vara i huvudsak transparent samt att draperimotiv och paviljong-karaktär ska behandlas med varsamhet, för att säkerställa den lätta arkitekturen.

Det regleras också att bakomliggande originalfasad ska bevaras. Förutom att bevara det kulturhistoriska värdet kan detta stärka upplevelsen av paviljongen även inifrån.

Den vita färgsättningen regleras inte. En ändrad färgsättning bättre anpassad till omgivande byggnaders färgskala skulle vara positivt.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Någon geoteknisk undersökning är inte aktuell då detaljplanen inte tillåter någon ytterligare bebyggelse.

RISKER/STÖRNINGAR

Någon riskanalys eller undersökning avseende störningar är inte aktuellt då detaljplanen inte tillåter någon ytterligare bebyggelse eller innebär någon känslig markanvändning i något störningskänsligt område.

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

Riksintressen 3, 4 kap MB

Planförslaget påverkar aktuellt riksintresse för kulturmiljö utifrån tre aspekter: rutnätsplanen med dess raka siktlinjer, kontakten med hamnmiljön och stenstadsbebyggelsen.

Påverkan på rutnätsplanen bedöms inte vara betydande. Sjögatans raka siktlinje mot havet är blockerad av storskalig bebyggelse på kvarteren Tullpaviljongen och Fryshuset, men då det inte finns någon bebyggelse på andra sidan om Sjögatan vid denna plats skapas en vidare siktlinje mot havet, som inte påverkas.

I viss mån är paviljongen transparent vilket kan kompensera avseende siktlinjen, framför allt kvällstid.

Rutnätet ger också en rak så kallad ”stadsfront” av byggnader som påverkas av denna typ av paviljong. Aktuellt planområde ligger vid en platsbildning i anslutning själva rutnätet, som varit planlagd som sådan sedan 1800-talet.



Utdrag från Sundsvalls stadsplaner från 1890 respektive 1835.

Idag utgör platsbildningen en parkeringsyta, men det enligt planprogram för "Norr Stenstan", godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2018-05-28 §85, så kan platsen utvecklas med ett större inslag av grönska i framtiden.

Paviljongen har setts (enligt ovan nämnda artikel i "Arkitektur") som en början av denna omvandling av platsen, där dagens parkeringsplats och trafikled ersätts med platser för "flanörer".

I och med kopplingen till "Norr Stenstan" samt att den fria sikten mot sjöfarts- och hamnmiljön ska vara kvar, så bedöms inte denna paviljong påverka riksintressets kontakt med dessa.

Upplevelsen av stenstadsbebyggelsen förändras, men inte nödvändigtvis negativt. Originalfasaderna finns kvar bakom paviljongen och detaljplanen reglerar att de ska bevaras.

Paviljongen kan bidra till ett stadsliv längs med hamngatan året om, som det var då bebyggelsen längs med gatan var ny.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms paviljongen inte ha någon betydande påverkan på riksintresset enligt 3 kap MB.

Några särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte i området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

I och med att detaljplanen inte tillåter någon ytterligare bebyggelse så bedöms inte någon miljö kvalitetsnorm påverkas.

Strandskydd 7 kap MB

Drygt halva planområdet ligger inom 100 m från strandkant. I och med att området är detaljplanlagt sedan tidigare så gäller inte strandskyddet.

Då den nya detaljplanen inte innebär någon förändrad markanvändning avseende allmän plats så återinträder inte strandskyddet där, i enlighet med 4 kap. 17a § PBL. För del av kvartersmarken återinträder inte strandskyddet med hänvisning till 7 kap. 18e § Miljöbalken, punkterna 1 och 2: Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och genom väg är väl avskilt från området kring strandlinjen.

Undersökning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförfordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan (ÖP2040) pekar ut området som mångfunktionell bebyggelse utvecklad markanvändning (MBK-u) inom stadskärna.

En lokal riktlinje för utvecklad markanvändning, MBK-u är att stärka Stenstadens attraktionskraft. Stadskärnan ska fortsätta att utvecklas som en tät och attraktiv innerstad med en blandning av bostäder, service, handel, näringsliv, bostadsnära grönska, parker, torg och kulturutbud. Därför kan det finnas behov av att öka mängden verksamheter i befintliga byggnader och kvarter, vilket kan ske genom att bygga om eller bygga till.

En generell riktlinje är att verksamheter som vänder sig mot allmänheten prioriteras i strategiska lägen. Nybyggnationer anpassas efter och utvecklar Stenstadens bebyggelse.

Planförslaget stämmer överens med de riktlinjer som finns framtagna i ÖP2040 samt reglerar markanvändningen utifrån strategiska ställningstaganden.

Detaljplan

Uteserveringen ligger på fastigheten Stenstaden 1:1. Inom aktuellt område gäller detaljplanen S1343 som anger markanvändningen allmän plats – gata eller torg.

Kvarteret Mercurius belastas av tomtindelning T49. Denna upphävs i de delar som ligger inom aktuellt planområde.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget reglerar att befintlig paviljong får bli permanent. Dess påverkan på riksintresset för kulturmiljö har avvägts mot intresset av att göra denna ”baksida” till Stenstaden mer livfull. Planförslaget har anpassats för att begränsa påverkan. Att skapa stadsliv är heller inget som bör vara i konflikt med riksintresset. I och med att paviljongen har en genomtänkt arkitektur med referenser till Stenstadens era och 1890-talets stilideal så bedöms den utgöra ett lämpligt komplement till staden. Stenstaden är just en stad som ska kunna utvecklas och riksintresset måste kunna tåla det.

Den främsta konsekvensen är att Sjögatans raka siktlinje och ”stadsfront” bryts. Paviljongen kan dock ses som en början till en utveckling av den platsbildning där den ligger. Sundsvalls stadshus har liknande utbyggnader både mot Stora torget och mot Stadshusparken, som även de bryter respektive gatans siktlinjer. Även här rör det sig om genomtänkt arkitektur på utbyggnaderna och avvägningen har gjorts att påverkan inte är betydande.

Att göra paviljonger som denna permanenta ska inte ses som någon självklarhet utan får prövas utifrån plats och övriga förutsättningar för varje potentiellt objekt. I och med att paviljongen utgör en genomtänkt arkitektur vid en plats som kan tåla denna typ av utbyggnad så bedöms aktuell paviljong kunna göras permanent. Fortsatt gäller utökad lovplikt för åtgärder inom riksintresset Stenstaden, liksom förvanskningförbudet (PBL kap 8 §13), vilket ställer höga krav på tillkommande bebyggelse och dess verkshöjd, liknande det som paviljongen är.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkten mellan fastigheten och den kommunala VA-anläggningen ligger under tillbyggnaden. En flytt av förbindelsepunkten ska bekostas av den som initierar flytten.

Värme, el och kommunikation

Sundsvall Elnät har flera ledningar i området. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2026.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Det krävs dock ytterligare åtgärder för genomförandet. Ett första led 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.

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.

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

Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannaskap)

Allmän platsmark (GATA) 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 ny fastighet bildas för centrumändamål (C i plankarta) genom avstyckning från Stenstaden 1:1.

Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för centrumändamål inom Stenstaden 1:1 överföras Mercurius 13. För att detta ska kunna genomföras behöver tomtindelingsplanen 2281K-T49 upphävas.

Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om en väg. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. 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 en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inga rättigheter finns registrerade i fastighetsregistret eller har kommit till kommunens kännedom inom planområdet. Rättigheter som har bildats genom avtal behöver inte 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

Detaljplanen innebär inga nyttillkomna rättigheter.

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

Övrigt

Fastighetsbildningsåtgärder som inte bedömts aktuella inom denna detaljplan är 3D-fastigheter och gemensamhetsanläggningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av 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 Stenstaden 1:1 kan fastighet för centrumändamål (C i plankarta) nybildas.
2. Genom fastighetsreglering kan kvartersmark för centrumändamål (C i plankarta) inom Stenstaden 1:1 överföras till Mercurius 13.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen och alla utredningar som behövs för planens upprättande bekostas av beställaren, Baltic Hotell AB, enligt upprättat planavtal.

Inlösen, ersättning

Idag nyttjas marken via tillfälligt nyttjanderättsavtal. Detta kan upphöra att gälla om ovanstående fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Anders Franzen, Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Olof Lindstrand
Planchef



Anders Franzén
Planeringsarkitekt