



Detaljplan för

## Kofoten 16

Villatomt vid Kolonigatan

Södermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 8 april 2024

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

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

- ☒ Samråd t o m 15 april 2024
- ☒ Granskning t o m 19 juni 2024
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 28 augusti 2024
- ☒ Laga kraft 25 september 2024



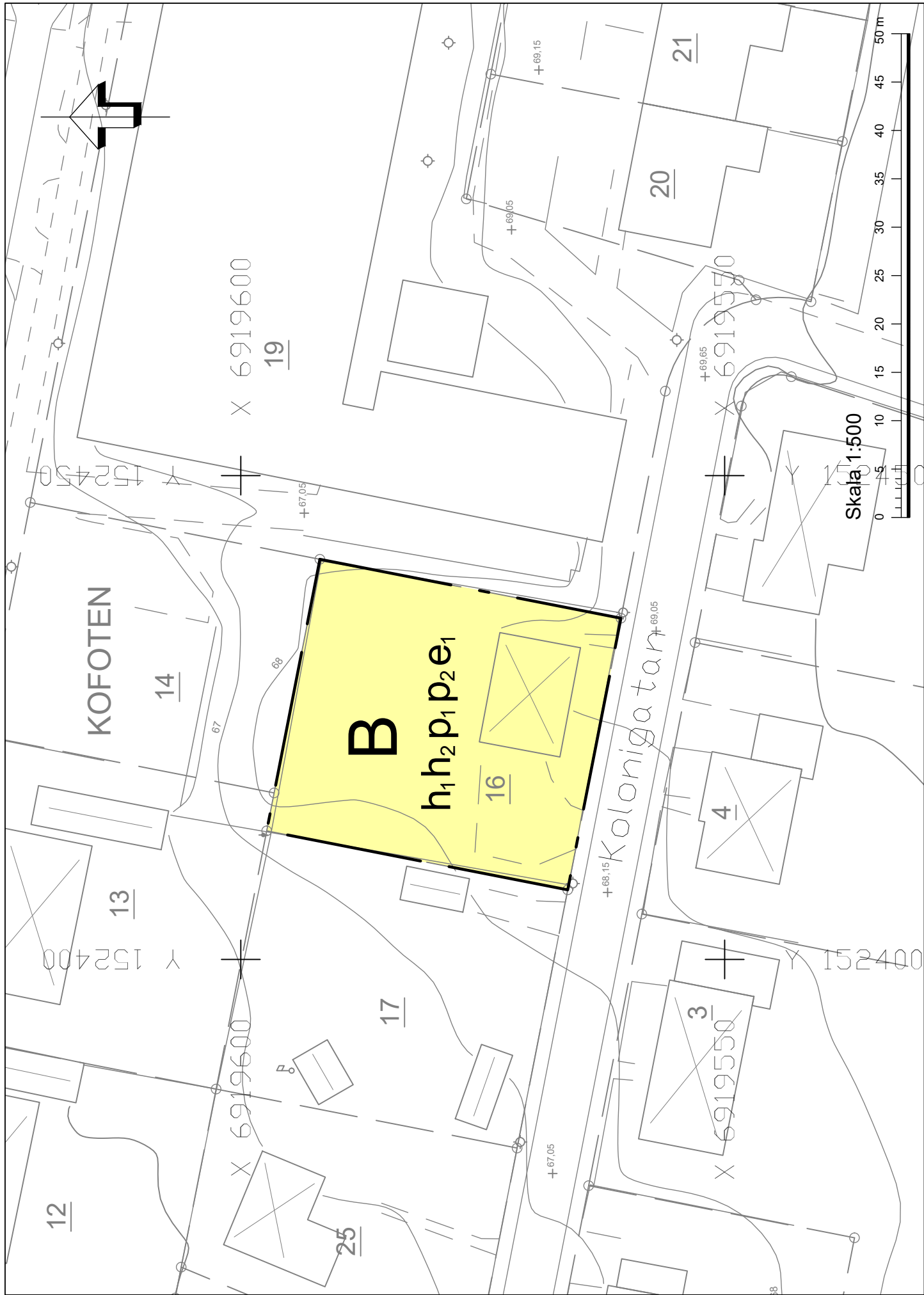
## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....</b>                     | <b>2</b> |
| PLANDATA .....                                              | 2        |
| Områdets läge och areal .....                               | 2        |
| Markägoförhållanden .....                                   | 3        |
| <b>PLANFÖRSLAG.....</b>                                     | <b>3</b> |
| PLANBESTÄMMELSER .....                                      | 3        |
| Barnkonventionen .....                                      | 4        |
| RISKER/STÖRNINGAR .....                                     | 4        |
| Dagvatten och höga flöden .....                             | 4        |
| Buller .....                                                | 4        |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN ..... | 4        |
| Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB .....                  | 4        |
| Miljökvalitetsnormer 5 kap MB .....                         | 5        |
| Undersökning av miljöbedömning.....                         | 5        |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                           | 5        |
| Detaljplan .....                                            | 5        |
| Sundsvalls översiktsplan 2040 .....                         | 5        |
| Tomtindelning .....                                         | 6        |
| AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER .....                          | 6        |
| Konsekvenser utom planområdet.....                          | 6        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                                   | 6        |
| Avfall.....                                                 | 6        |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                             | <b>6</b> |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                                | 6        |
| Tidplan.....                                                | 6        |
| Genomförandetid .....                                       | 6        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                             | 7        |
| Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera ..... | 7        |
| EKONOMISKA FRÅGOR.....                                      | 9        |
| Planekonomi.....                                            | 9        |
| REVIDERINGAR.....                                           | 9        |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....                                | 9        |

### SÄNDLISTA

#### FASTIGHETSFÖRTECKNING – Endast karta



# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Planområdesgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

*Kvartersmark*

B

 Bostäder

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Höjd på byggnadsverk*

$h_1$                       Högsta nockhöjd är 12 meter.  
 $h_2$                       Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter.

*Placering*

$p_1$                       Huvudbyggnad får inte placeras inom 4 meter från fastighetsgräns.  
 $p_2$                       Komplementbyggnad får inte placeras inom 2 meter från fastighetsgräns.

*Utnyttjandegrad*

$e_1$                       Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Detaljplan för  
**Kofoten 16**  
Villatomt vid Kolonigatan  
Södermalm, Sundsvalls kommun

---

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att ändra markanvändningen från K-kontor och parkeringsändamål till B-bostäder för att bekräfta nuvarande markanvändning med befintligt bostadshus på fastigheten.

## BAKGRUND

Bostadshuset på Kofoten 16 uppfördes 1954 med stöd av den då gällande stadsplanen S78. 1987 gjordes en ny detaljplan Dp-2 som innefattade fastigheterna Kofoten 14, 16 och 19. Syftet var att möjliggöra en utbyggnad av kontorshuset på Kofoten 19. Kofoten 14 och 16 köptes in av ägaren till Kofoten 19. Kofoten 14 skulle rivas för tillbyggnaden och Kofoten 16 skulle rivas för att göra en parkeringsplats. Tillbyggnaden av Kofoten 19 blev aldrig av och 1995 såldes Kofoten 16 som privatbostad. Kofoten 14 revs 2005.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget på Södermalm norr om Kolonigatan väster om kontorshuset/Hundens hus. Planområdets areal är cirka 900 m<sup>2</sup>. Planområdet omfattar fastigheten Kofoten 16.



**Granskning**  
Detaljplan för  
**Kofoten 16**  
Villatomt vid Kolonigatan  
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

**Markägoförhållanden**

Fastigheten Kofoten 16 är i privat ägo.

**PLANFÖRSLAG**

| Planbestämmelser                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Kvartersmark                                                                                                                                                                                                                                 |
| B<br>(kvartersmark)              | Bostäder – Markanvändningen ändras från K – Kontor och parkering till B – Bostäder, för att bekräfta befintligt bostadshus och eventuella framtida behov.                                                                                    |
| h <sub>1</sub><br>(kvartersmark) | Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 12 meter. Bestämmelsen syftar till att bekräfta höjden på den befintliga byggnaden samt att fastställa att även ev. framtida bebyggelse överensstämmer i höjd med den befintliga kvartersstrukturen.     |
| h <sub>2</sub><br>(kvartersmark) | Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter. Bestämmelsen syftar till att bekräfta höjden på den befintliga byggnaden samt att fastställa att även ev. framtida bebyggelse överensstämmer i höjd med den befintliga kvartersstrukturen. |
| p <sub>1</sub>                   | Huvudbyggnad får inte placeras inom 4 meter från fastighetsgräns.                                                                                                                                                                            |
| p <sub>2</sub>                   | Komplementbyggnad får inte placeras inom 2 meter från fastighetsgräns.                                                                                                                                                                       |
| e <sub>1</sub>                   | Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.                                                                                                                                                                      |

## Offentlig service

All offentlig och kommersiell service finns i Sundsvalls centrum strax norr om planområdet.

**Granskning**

Detaljplan för

**Kofoten 16**

Villatomt vid Kolonigatan

Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

### Tillgänglighet

Planområdet angörs med bil från Kolonigatan och närmsta busshållplats ligger ca 100 meter nordöst om området på Södra Allén.

### Barnkonventionen

Den sammanlagda bedömningen är att planen inte medför några negativa konsekvenser för barn och därmed anser Stadsbyggnadskontoret att ingen ytterligare analys behövs.

### Risker/Störningar

#### Dagvatten och höga flöden

##### Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

### Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Planens syfte är att bekräfta nuvarande markanvändning varför frågan om eventuella bullerstörningar aktualiseras först i det fall att befintligt bostadshus rivs eller på annat sätt avlägsnas och ett nytt hus uppförs på platsen. Frågan hanteras då i den kommande bygglovsprövningen.

### 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.

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

I 4 kap. miljöbalken finns angivet ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där.

---

#### Granskning

Detaljplan för

#### Kofoten 16

Villatomt vid Kolonigatan

Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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. Planförslaget bedöms inte påverka någon miljö kvalitetsnorm negativt.

#### **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.

#### **Undersökning av miljöbedömning**

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljö påverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från. Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljö påverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

#### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

##### **Detaljplan**

För området gäller detaljplan DP-2, antagen 1987-12-14. Markanvändningen för fastigheten Kofoten 16 ändras från K-Kontor och parkering till B-Bostäder för att bekräfta befintlig bebyggelse.

##### **Sundsvalls översiktsplan 2040**

Planändringen överensstämmer med Översiktsplan Sundsvall 2040 där området har beteckningen *MBT-u* vilket innebär att kommunen önskar en fortsatt utveckling av stad och tätort. Markanvändningen innebär olika typer av tätortsbebyggelse med användning som exempelvis bostäder, kontor, service, gång- och cykelvägar, gator, teknisk infrastruktur, dagvattenhantering, skolor, handel samt parker och grönytor och vatten.

---

##### **Granskning**

Detaljplan för

##### **Kofoten 16**

Villatomt vid Kolonigatan  
Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Därmed bedöms planens syfte överensstämma med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040.

**Tomtindelning**

Tomtindelning 2281K-T421, fastställd 1950-08-25, upphävs inom fastigheten Kofoten 16.

**AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER**

Detaljplanen bekräftar nuvarande markanvändning med befintligt bostadshus och eventuella framtida behov genom ändring av markanvändningen från kontor och parkering till bostäder samt en reglering av höjd, yta och placering av byggnadsverk.

**Konsekvenser utom planområdet**

Kringliggande område bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom planområdet i dagsläget inte förändras utan endast bekräftar befintligt bostadshus.

**TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Inga nya anslutningar. Befintliga tekniska system nyttjas till befintlig fastighet.

**Avfall**

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR  
ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Detaljplanen beräknas antas tredje kvartalet 2024.

**Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 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.

**Granskning**

Detaljplan för

**Kofoten 16**

Villatomt vid Kolonigatan

Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera**

#### **Allmänt**

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

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

#### **Fastighetsbildning**

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostadsändamål, 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 Plats**

Inom området finns ingen allmän platsmark.

#### **Kvartersmark**

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Kofoten 16.

---

#### **Granskning**

Detaljplan för

#### **Kofoten 16**

Villatomt vid Kolonigatan

Södermalm, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

**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.

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

**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**

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

**Nyttillkomna rättigheter**

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

**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.

Omrövning 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. Mark för bostadsändamål (kvartersmark), inom Kofoten 16, kan avstyckas till egen fastighet.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Planeekonomi**

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras i planavtal mellan Sundsvalls kommun och sökanden.

### **REVIDERINGAR**

#### **Ändring efter granskning**

- Höjdbestämmelserna h1 och h2 har omformulerats. Angivet nollplan har utgått. Ändringen är enbart av administrativ karaktär då syftet endast är att bekräfta befintlig bebyggelse.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av planingenjör Siv Nordin, Planavd.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör

Detaljplan för

**Kofoten 16**

Villatomt vid Kolonigatan

Södermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-02-06

---

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 27 mars – 15 april 2024.

**Svar har inkommit från:**

Statliga myndigheter:

**Länsstyrelsen**

Inga synpunkter.

Kommunala myndigheter och bolag:

**Kommunstyrelsekontoret**

Kommunstyrelsekontoret ser detaljplaneförslaget som positivt för att säkerställa befintligt bostadshus och eventuella framtida behov.

Kommunstyrelsekontoret har inga övriga synpunkter på planförslaget.

**Lantmäterimyndigheten**

Inga synpunkter.

**MittSverige Vatten & Avfall AB**

Med anledning av ovanstående ärende vill Sundsvall Vatten AB betona följande:

- Fastigheten Kofoten 16 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten/spillvatten/dagvatten

- Eventuella avstyckningar från Kofoten 16 som bebyggs, ska anslutas till

det kommunala VA-nätet. Anslutningsavgifter tillkommer.

I övrigt inga synpunkter.

***Kommentar:*** Synpunkterna är noterade.

**Sundsvall Energi AB, elnät**  
Inga synpunkter.

**Sundsvall Energi AB, Servanet**  
Inga synpunkter.

Företag:

**TeliaSonera**  
Inga synpunkter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör

Detaljplan för  
**Kofoten 16**  
Villatomt vid Kolonigatan  
Södermalm, Sundsvalls kommun

---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 22 maj – 19 juni 2024.

### Svar har inkommit från

#### Statliga myndigheter:

##### Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

#### Kommunala myndigheter och bolag:

##### Kommunstyrelsekontoret

Inga synpunkter.

##### Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

##### MittSverige Vatten AB

Inga synpunkter.

##### Sundsvall Energi AB, elnät

Inga synpunkter.

##### Sundsvall Energi AB, Servanet

Inga synpunkter.

##### Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör



stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

## Granskning av detaljplan för Detaljplan för Kofoten 16, Villatomt vid Kolonigatan, Sundsvalls kommun, Sundsvalls kommun

Kommunens ärendenummer: SBN-2023-00974

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-2913-2024, daterat den 2024-04-08.

### Syftet med detaljplanen

Syftet med planläggningen är att ändra markanvändningen från K-kontor och parkeringsändamål till B-bostäder för att bekräfta nuvarande markanvändning med befintligt bostadshus på fastigheten.

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

## Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef för samhällsbyggnad Viveka Sjödin med planhandläggare Rasmus Thour som föredragande.

Detaljplan för  
**Kofoten 16**  
Villatomt vid Kolonigatan  
Södermalm, Sundsvalls kommun

---

## SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,  
871 86 HÄRNÖSAND  
Skanova Accessnätsplanering, 851 87 SUNDSVALL  
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Lantmäterikontoret  
Medelpads Räddningstjänstförbund  
Stadsbyggnadskontoret  
- byggavdelningen  
- MittSverige Vatten&Avfall AB  
Sundsvall Energi AB  
- fjärrvärme  
Sundsvall Elnät AB  
- elnät  
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar m.fl.

# Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

A4S

