

Detaljplan för

Gärde 1:14 m.fl.

Gärde, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 12 juni 2025

Kontaktperson:

Anders Franzén, telefon 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 22 augusti 2025
- Granskning t o m ## 202
- Antagen av Kommunfullmäktige ## 202
- Laga kraft ## 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BAKGRUND	3
PLANDATA	3
<i>Områdets läge och areal</i>	3
<i>Markägoförhållanden</i>	3
<i>Området idag</i>	3
PLANFÖRSLAG	4
PLANBESTÄMMELSER	4
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
KULTURMILJÖ.....	6
TRAFIK	7
<i>Kollektivtrafik & hållbart resande</i>	7
BARNPERSPEKTIVET	7
NATUR	8
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	8
<i>Grundvattenförhållanden</i>	8
RISKER/STÖRNINGAR	9
<i>Farligt gods</i>	9
<i>Radon</i>	9
<i>Dagvatten och skyfall</i>	9
<i>Förorenad mark</i>	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	10
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB</i>	10
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	10
<i>Strandskydd 7 kap MB</i>	11
<i>Undersökning av miljöbedömning</i>	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
<i>Översiktsplan</i>	11
<i>Detaljplaner</i>	11
<i>Övriga politiska beslut</i>	12
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	12
<i>Konsekvenser utom planområdet</i>	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
<i>Vatten och avlopp</i>	12
<i>Värme</i>	13
<i>El</i>	13
<i>Avfall</i>	13
<i>Fiber och tele</i>	13
<i>Tekniska utredningar</i>	13

GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
<i>Tidplan</i>	14
<i>Genomförandetid</i>	14
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	14
<i>Avtal</i>	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
<i>Allmänt</i>	14
<i>Fastighetsbildning</i>	14
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	17
EKONOMISKA FRÅGOR	17
<i>Planekonomi</i>	17
ÖVRIGT	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18




SÄNDLISTA**FASTIGHETSFÖRTECKNING****BILAGOR**



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
	Park

Kvartersmark

	Verksamheter
---	--------------

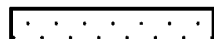
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

damm,	Damm
-------	------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Höjd på byggnadsverk

h_i	Högsta nockhöjd är 25 meter.
-------	------------------------------

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_i	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
-------	---

Placering

p_i	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
-------	---

Utförande

b_i	Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark
-------	---

Utnyttjandegrad

e_i	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
-------	--

Detaljplan för
Gärde 1:14 m.fl.
Gärde, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra för verksamheter i enlighet med Sundsvalls översiktsplan. Exempel på verksamheter som är lämpliga i området är fordonsservice, partihandel, lager och tillverkningsindustri med begränsad omgivningspåverkan.

BAKGRUND

Planområdet finns utpekad i översiktsplanen som ett område som föreslås omvandlas från bostadsändamål till verksamhetsområde.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området ligger strax öster om trafikplats 227, E4/Johannedalsvägen, ca 4 km från centrala Sundsvall. Planområdet omfattar ca 4 ha.

Markägoförhållanden

Gärde 1:14, 1:20, 1:47, 1:56 och Vagnshjulet 2 ägs av Sundsvalls kommun.

Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda:

- Del av Skönsberg 3:34
- 1:55
- Vagnshjulet 4

Området idag

Idag är området söder om Johannedalsvägen ett idrottsområde, Gärdehov, med flera stora idrottsanläggningar som omges av parkeringsytor och bussgarage. Norr om Johannedalsvägen, där planområdet ligger, är det ett verksamhetsområde med en variation av olika företag. Inom planområdet är det bostäder, i huvudsak villor, men även ett mindre flerfamiljshus. Flera villor har nyligen rivits.

Planprocess

Planprocessen hanteras med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 18 §.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att omvandla dagens markanvändning för bostadsändamål till mark för verksamheter. Planförslaget överensstämmer med översiktsplan för Sundsvall 2040 som betecknar området som VIF-u. Planområdet är delvis planlagt för bostäder och delvis icke planlagd mark.

	PLANBESTÄMMELSER
Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
PARK (allmän platsmark)	Tidigare kvartersmark för bostadsändamål planläggs som parkmark för att utöka gällande plans parkområde. Syftet är att bevara kapaciteten för diket som rinner genom området. Parkmark avsätts också för torrdammar.
Z (kvartersmark)	Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, av samma typ som befintliga verksamheter i Gärde (fordonsservice och partihandel), eller lager och lättare tillverkningsindustri.
damm ₁	Torrdammar för hantering av skyfallsvatten.
[Med prickar försedd yta]	Inom 30 m från Johannedalsvägen får ingen ny bebyggelse uppföras. 30 m är det säkerhetsavstånd för föreslagen bebyggelse gentemot rekommenderad led för farligt gods.
h ₁	Högsta nockhöjd är 25 m. Området är storskaligt och angiven höjd bedöms inte påverka landskapsbilden på något betydande sätt, eller innebära någon påverkan på solljus eller utsikt för omgivningen.

u ₁	Markreservat för dike alternativ kulvert för allmän dagvattenhantering. Nya diken ska leda till planerade torrdammar eller befintligt dike inom allmän parkmark.
p ₁	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns för att framtida fastighetsskötsel inte ska behöva ske från allmän park eller grannfastigheter i övrigt.
b ₁	Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Befintlig dagvattenhantering på allmän plats bedöms räcka även vid en framtida exploatering. Fördröjning av dagvatten på den egna fastigheten blir i första hand för reningens skull. Då detaljplanen tillåter verksamheter som kan behöva extra rening med speciella anläggningar.
e ₁	Högsta tillåtna exploateringsgrad är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planförslaget ger möjlighet till en eller flera nya verksamheter i området. Det innebär en ny bebyggelse liknande den som redan finns i omgivningen. En större skala föreslås i aktuellt område.



AI-genererad illustrations-vy över möjlig framtida markanvändning.

KULTURMILJÖ

Området fick sin nuvarande karaktär framför allt under 1960-talet. Från och med 1970-talet byggdes ett industriområde upp i närområdet.

Några av byggnaderna inom planområdet har bedömts hysa ett kulturhistoriskt värde, exempelvis det gamla pensionärshemmet och byggnader på fastigheten Skönsberg 3:34 (som går tillbaka åtminstone till 1839). Det finns inget specifikt värde utpekat eller något formellt skydd för kulturmiljön i området idag.

TRAFIK

Området föreslås att ansluta via Gärdevägen och Vårdshusvägen till den befintliga cirkulationen på Johannedalsvägen. För att bedöma påverkan på det omkringliggande vägnätet och uppskattad trafikstring har en trafikutredning genomförts av Bouvier Advisory, 2025-04-24 (Bilaga 5). Utredningen visar att planområdet bedöms generera en trafikstring på cirka 251–390 fordon per vardagsmedelsdygn. Spannet uppstår av att trafikstringen har beräknats med två olika metoder och utredningen har utgått från det spannet i trafikprognoserna. Utredningen visar att kapaciteten i cirkulationsplatsen Johannedalsvägen-Vårdshusvägen samt vägnätet i övrigt är god, idag och prognosår 2045. Utredningen har redovisar även att Gärdevägen kan ha behov av breddning eller annan åtgärd då det förekommer bilar parkerade längs med vägen som påverkar vägbredden.

Det har bedömts att inga nya direktutfarer mot Johannedalsvägen bör tillåtas med hänsyn till närheten till cirkulationsplatsen, samt att vägen ska övergå till statlig väg vid årsskiftet 2026/2027.

Området ligger inom mobilitetsnormens zon B och parkering ska lösas inom kvarteretsmark. Trafikutredningen har beräknat ett behov om cirka 250 parkeringsplatser, vilket det bedöms finnas gott om yta för. Framtida byggherrar förväntas redovisa lösningar i enlighet med kommunens gällande mobilitetsnorm i samband medbygglövsprövning.

Kollektivtrafik & hållbart resande

Söder om området trafikeras Johannedalsvägen av busslinje mot Gångviken. Närmaste busshållplats från detaljplaneområdet är hållplatsen Gärde som ligger på Johannedalsvägen cirka 150 meter fågelvägen från området. Verklig gångväg via gångbana längs Vårdshusvägen är ungefär 300–350 meter.

En gång- och cykelväg ansluter, i tunnel under E4, västerut mot Bydalen. Österut mot Tunadal finns en gång- och cykelväg längs med Johannedalsvägen. Längs Gärdevägen och Vårdshusvägen ligger en trottoar på ena sidan av respektive väg. Trafikutredningen visar på förslag till åtgärder för gående och cyklister varav ett behov som beskrivs är att trottoaren längs med Vårdshusvägen kan behöva breddas.

BARNPERSPEKTIVET

En barnkonsekvensanalys bedöms inte behöva upprättas då inga platser för barn planeras inom området.

Indirekt kan behovet av barnomsorg och utbildning öka i hela arbetsmarknadsregionen i och med ett ökat antal arbetsplatser.

NATUR

Idag består området i huvudsak av uppvuxna villaträdgårdar. I norr avgränsas området av Gärdeberget med skog. I nordvästra delen av planområdet finns ett grönområde som idag är planlagt som park eller plantering.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Ett geotekniskt PM och en markundersökningsrapport (MUR), 2023-10-18 har tagits fram av AFRY, 2023-10-18 (Bilaga 3) som en del av planprocessen och bifogats planhandlingarna.

Planområdet angränsar till Gärdeberget i norr och marknivån sluttar därmed åt söder. Marknivån varierar mellan ca +53 till +28 m. Byggbar yta varierar mellan +29 och +44 m och består idag av tomtmark.

Generellt består området av morän överlagrad av 1–3 m lösare jordarter. Djup till berg varierar mellan 0,6 m i norr till ca 7,8 m i söder, vilket tyder på att bergnivån följer topografin.

Stabilitetsförhållandena inom området beräknas som goda. Samtliga sektioner erhåller erforderlig säkerhetsfaktor.

Utifrån ovanstående information från MUR och PM bedöms planändamålet som lämpligt såväl utifrån människors hälsa och säkerhet som ur stabilitetssynpunkt.

Inför markberedning och byggnation ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning utföras.

Bifogat PM ger en översiktlig bild om vilka åtgärder som kan behövas.

Grundvattenförhållanden

Grundvattennivå mellan ca 1,6 m under markyta i norra delen av området och 2,2 m under markyta i södra delen.

RISKER/STÖRNINGAR

Farligt gods

Johannedalsvägen är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Länsstyrelserna i Västernorrland och Gävleborg har i juni 2022 tagit fram en vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods. Utifrån denna bedöms föreslagen markanvändning som mindre känslig. Ett skyddsavstånd från väggkant till ny bebyggelse på 30 m bedöms vara en lämplig, riskreducerande åtgärd för att risknivån ska hamna på en acceptabel nivå.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler samt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter (SSMFS 2018:10) om radon på arbetsplatser. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns, 2024-10-03 (Bilaga 4) som en del av planprocessen och bifogats planhandlingarna.

Tillstånd för markavvattning bedöms inte som nödvändigt. Detaljplanen reglerar möjligheten för ovanifrån påtryckande vatten att ledas säkert genom området.

Nuvarande dagvattenhantering bedöms som tillräcklig även efter en exploatering. Däremot finns en risk att en ökad mängd föroreningar påverkar recipienten. För att klara rening av dagvatten och även skyfallshanteringen föreslås två torrdammar i sydöstra delen av planområdet.

Förorenad mark

Området har tidigare använts till jordbruksmark och för bostäder. Ingen risk för markförorening efter dessa verksamheter föreligger, vare sig naturligt i marken eller från nedfall.

Marken bedöms därmed inte vara förorenad. Några ytterligare markundersökningar eller särskild reglering i detaljplanen bedöms inte behövas.

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 dem 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.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Luft

Sundsvalls kommun strävar enligt översiktsplanen mot att begränsa luftföroreningar.

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på MKN Luft.

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 miljö balken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

Närmaste bostadsbebyggelse ligger drygt 200 meter bort, delvis avskärmd av annan bebyggelse. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande bullerstörning för omgivningen.

MKN Vatten

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på vattenförekomsten Alnösundet.

Strandskydd 7 kap MB

Sveriges Riksdag har den 15 maj 2025 beslutat att det generella strandskyddet inte längre ska gälla för vattendrag smalare än två meter och insjöar mindre än en hektar (2024/25:MJU16). Beslutet är gällande lag från och med den 1 juli 2025. Det vattendrag som ligger inom 100 m från planområdet är en knappt en meter bred bäck som rinner ut i Gärdejärnen. Denna tjärn är större än en hektar men ligger längre ifrån planområdet än 100 m.

Då ändringen av lagen bedöms påverka strandskyddet för den närliggande bäcken och detta planförslag inte kommer att bli antaget innan den 1 juli så bedöms det att inget beslut om att upphäva strandskydd behövs.

Undersökning av miljöbedömning

Någon miljöbedömning utöver utförda utredningar avseende geoteknik, vattenhantering och trafik bedöms inte behövas. Undersökning av miljöbedömning bifogas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Förslaget är i linje med intentionerna i Översiktsplan 2040 som anger inriktning VIF-u. Förkortningen VIF innebär verksamheter i form av industri eller annan typ av företagande som kan vara störande för omgivningen och därför inte passar nära bostadsbebyggelse. Planområdet är delvis planlagt för bostäder och delvis icke planlagd mark. Detta innebär en omvandling från dagens markanvändning bostäder, vilket är innebörden av ändelsen -u.

Området var utpekat för verksamhetsområde även i Översiktsplan 2021.

Detaljplaner

Inom området gäller idag två detaljplaner, 2281K-2305SKÖ, ”Stadsplan beträffande östra delen av Gärdedalen”, fastställd 1971-08-24, och 2281K-DP-217 ”Detaljplan för ett område vid Krossvägen”, laga kraft 1995-10-16. Båda planer reglerar området för bostadsbebyggelse.

Östra och norra delarna av planområdet saknar detaljplan.

2281K-DP-217 föreslås ersättas i sin helhet med aktuellt planförslag.

2281K-2305SKÖ ersätts till större delen men kommer fortsatt gälla i sydväst, en remsa mot norr och längs med Johannedalsvägen. De ytor som fortsatt gäller reglerar för allmän park.

Övriga politiska beslut

Sundsvalls Kommunfullmäktige har som mål att verka för 5000 nya jobb i kommunen till 2030 och delmål om 100 hektar ny verksamhets- och industrimark.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär en omvandling av ett redan bebyggt område från bostäder till verksamheter.

Ett 10-tal enbostadshus i området har lösts in av kommunen och de flesta har rivits. 5 byggnader står kvar, varav ett flerbostadshus och resterande är enbostadshus. Som en konsekvens av planförslaget kommer dessa antagligen också att rivas i framtiden. Även gatorna inom området kommer att försvinna.

I och med att omgivande bebyggelse redan används för verksamheter och att det under en längre tid varit utpekad i översiktsplanen så bedöms omvandlingen som ändamålsenlig.

Konsekvenser utom planområdet

Då ett genomförande av detaljplanen kan ge fler arbetstillfällen i området bedöms standarden på befintligt vägnät behöva förbättras. Gärdevägen och Vårdshusvägen kan behöva bredare trottoarer. Gärdevägen kan även behöva breddas med avseende på parkerade fordon. Befintliga detaljplanen bedöms ge utrymme till detta. Vidare kan bland annat tillgängligheten till och säkerheten vid befintliga busshållplatser behöva förbättras.

Detaljplanen ger möjligheter att rena en ökad mängd dagvatten innan det når Gärdejärnen.

Det är cirka 500 m till närmaste bostadsområden. I och med att ingen tyngre industri tillåts i området bedöms ingen störning uppstå för de närmast boende. Detaljplanen tillåter dock en storskalig bebyggelse som kan synas från håll.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunal anläggning för vatten och spillvatten finns i området.

Befintliga VA-ledningar kan tas bort.

Värme

Fjärrvärmeledning finns draget till området.

EL

Elledning finns i området. Vid rivning av befintliga bostadshus eller ändring för nya behov behöver ledningsägaren kontaktas för nedkoppling/ny anslutning. Ett par av ledningarna behöver vara kvar, men inte nödvändigtvis i befintligt läge. Flytt av ledningar bekostas av den som initierar detta.

Det finns behov av nya transformatorstationer inom planområdet, intill Gärdevägen och i sydöstra delen. Detta bedöms kunna lösas inom kvartersmarken utan att det regleras närmare i detaljplanen var de ska stå.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Fiber och tele

Fiberoptiska ledningar finns till området. Vid rivning av befintliga bostadshus eller ändring för nya behov behöver ledningsägaren kontaktas för nedkoppling/ny anslutning.

Teleledningar finns i området. Vid rivning av befintliga bostadshus eller ändring för nya behov behöver ledningsägaren kontaktas för nedkoppling/ny anslutning. En teleledning går även genom området till fastigheten Gärde 1:26. Även vid omdragning av denna ledning behöver ledningsägaren kontaktas.

Tekniska utredningar

Kommunen har inför planläggning genomfört utredningar gällande geoteknik och dagvattenhantering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2025.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRETTSLIGA 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 vattenavledning. 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

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 bostad- 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, till exempel ett våningsplan i en byggnad.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen tomtindelning eller fastighetsplan finns inom planområdet.

Allmän Plats

Allmän platsmark (PARK och GATA) utgörs av del av fastigheterna Gärde 1:14 och Gärde 1:20. Fastigheterna ägs redan av Sundsvalls kommun.

Den mark inom Skönsberg 3:34 som ingår i allmän plats (PARK) ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare.

Kvartersmark

Genom fastighetsreglering kan Gärde 1:20, 1:55 och 1:56 och Vagnshjulet 2 och 4, samt del av Gärde 1:47 och Skönsberg 3:34 överföras till exploateringsfastigheten Gärde 1:14.

Inom planområdet kan därefter nya fastigheter bildas för verksamhetsändamål (Z), genom avstyckning från Gärde 1:14.

Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

En fastighetsbestämning avseende gränsen mellan Skönsberg 3:34 och Gärde 1:26 (utanför planområdet) behöver genomföras innan detaljplanen kan antas.

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 bedöms 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; avtalservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

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

Inverkan på befintliga rättigheter

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. De befintliga rättigheterna 2281K-F-4533.1, 2281K-F-2844.1 samt 2281K-F-877.1, 2281K-F-877.2 och 2281K-F-877.3 kan upphävas.

Nyttillkomna rättigheter

På kvartersmark för Verksamheter (Z), kan ledningsrätt bildas inom markreservat (u₁) för underjordiska ledningar avseende allmänna ledningar.

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. Mark för allmän platsmark (PARK) inom Gärde 1:20 kan genom fastighetsreglering överföras till Gärde 1:14.
2. Mark för allmän platsmark (PARK) inom Skönsberg 3:34 kan genom fastighetsreglering överföras till Gärde 1:14.
3. Mark för verksamhetsändamål (Z), Gärde 1:20, 1:55 och 1:56 och Vagnshjulet 2 och 4, samt del av Gärde 1:47 och Skönsberg 3:34 kan fastighetsreglering överföras till exploateringsfastigheten Gärde 1:14.
4. Mark för verksamhetsändamål (Z), inom Gärde 1:14, kan avstyckas till egna fastigheter.
5. Om flera avstyckningar sker, kan gemensamhetsanläggningar bildas för vägar och dagvattenhantering.
6. Inom markreservat (u₁) på fastigheten Gärde 1:14 kan ledningsrätt bildas för allmänna underjordiska ledningar.
7. Befintliga rättigheter, 2281K-F-4533.1, 2281K-F-877.1-3 och 2281K-F-2844.1 kan upphävas eller ändras genom fastighetsreglering respektive ledningsrättsåtgärd.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens mark- och exploateringsavdelning bekostar upprättandet av detaljplanen.

Någon planavgift ska inte tas ut i samband med ett genomförande av detaljplanen.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Undersökning om miljöbedömning, SBK, 2024-12-10

Bilaga 2 – PM Geoteknik, AFRY 2023-10-18

Bilaga 3 – Markteknisk undersökningsrapport, AFRY 2023-10-18

Bilaga 4 – Dagvattenutredning, Tyréns 2024-10-03

Bilaga 5 – Trafikutredning, Bouvier Advisory 2025-04-24

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Anders Franzén. Mark- och exploateringsavdelningen med Patrik Karlsson har deltagit vid framtagandet av utredningar samt inlösen och ersättningsfrågor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Gärde 1:14 m.fl.
Gärde, Sundsvalls kommun

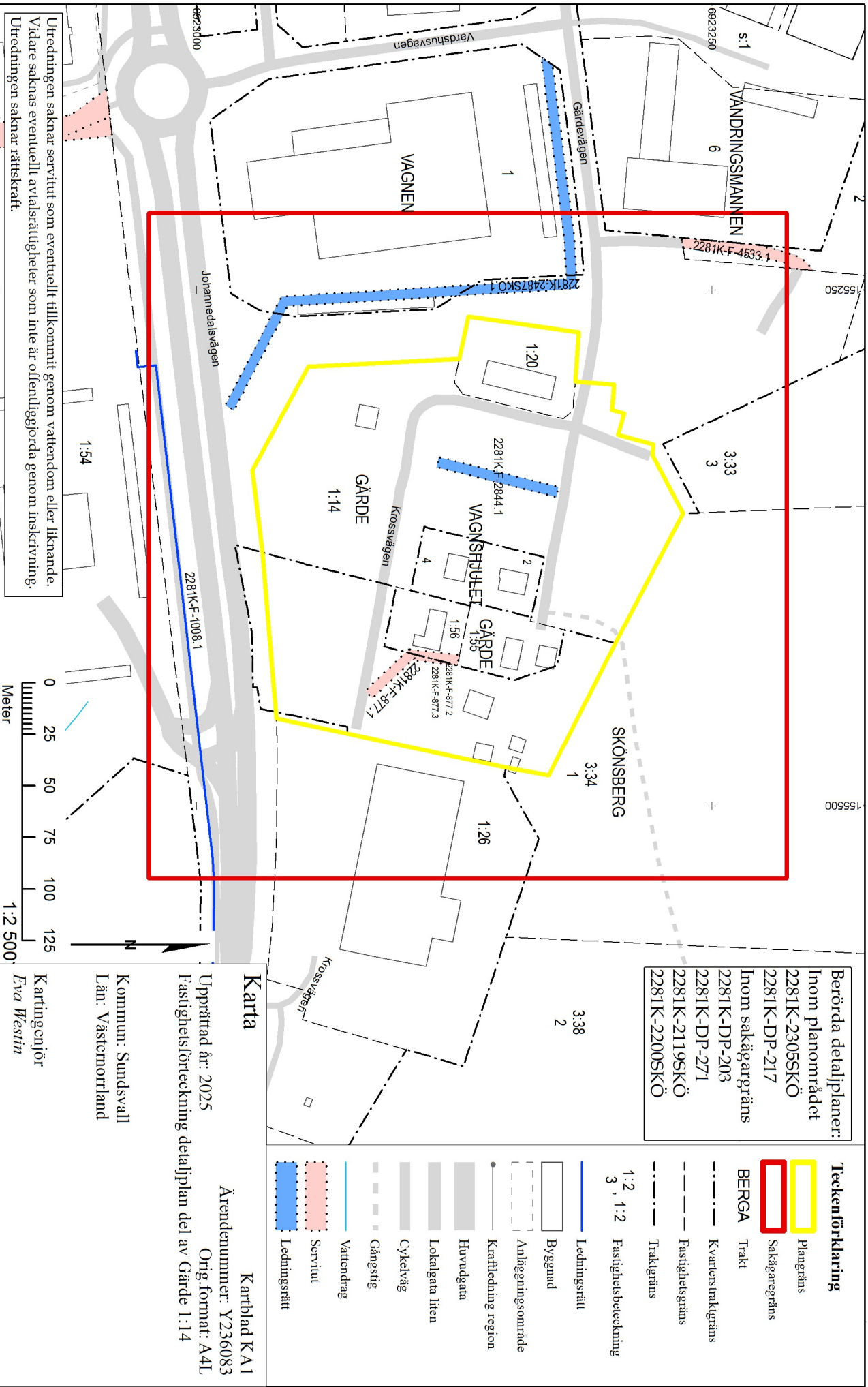
SÄNDLISTA

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

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning



Berörda detaljplaner:
Inom planområdet
2281K-2305SKÖ
2281K-DP-217
Inom sakägargräns
2281K-DP-203
2281K-DP-271
2281K-2119SKÖ
2281K-2200SKÖ

Teckenförklaring

	Plangräns
	Sakägargräns
BERGA	Trakt
	Kvarterstrakgräns
	Fastighetsgräns
	Trakteräns
1:2, 1:2	Fastighetsbeteckning
3, 1:2	Fastighetsbeteckning
	Ledningsrätt
	Byggnad
	Anläggningsområde
	Kartledning region
	Huvudgata
	Lokalagata liten
	Cykelväg
	Gångstig
	Vattendrag
	Servitut
	Ledningsrätt

Karta
Kartblad KA1
Ärendenummer: Y236083
Orig.format: A4L

Upprättad år: 2025
Fastighetsförteckning detaljplan del av Gärde 1:14

Kommun: Sundsvall
Län: Västermorrland

Kartingenjör
Eva Westin

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