

Detaljplan för

Del av Stenstaden 1:1

Paviljong vid Sjögatan

Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 20 april 2026

Kontaktperson:

Anders Franzén, telefon 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 18 januari 2026
- Granskning t o m 24 maj 2026
- Antagen av Kommunfullmäktige # # 202
- Laga kraft # # 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

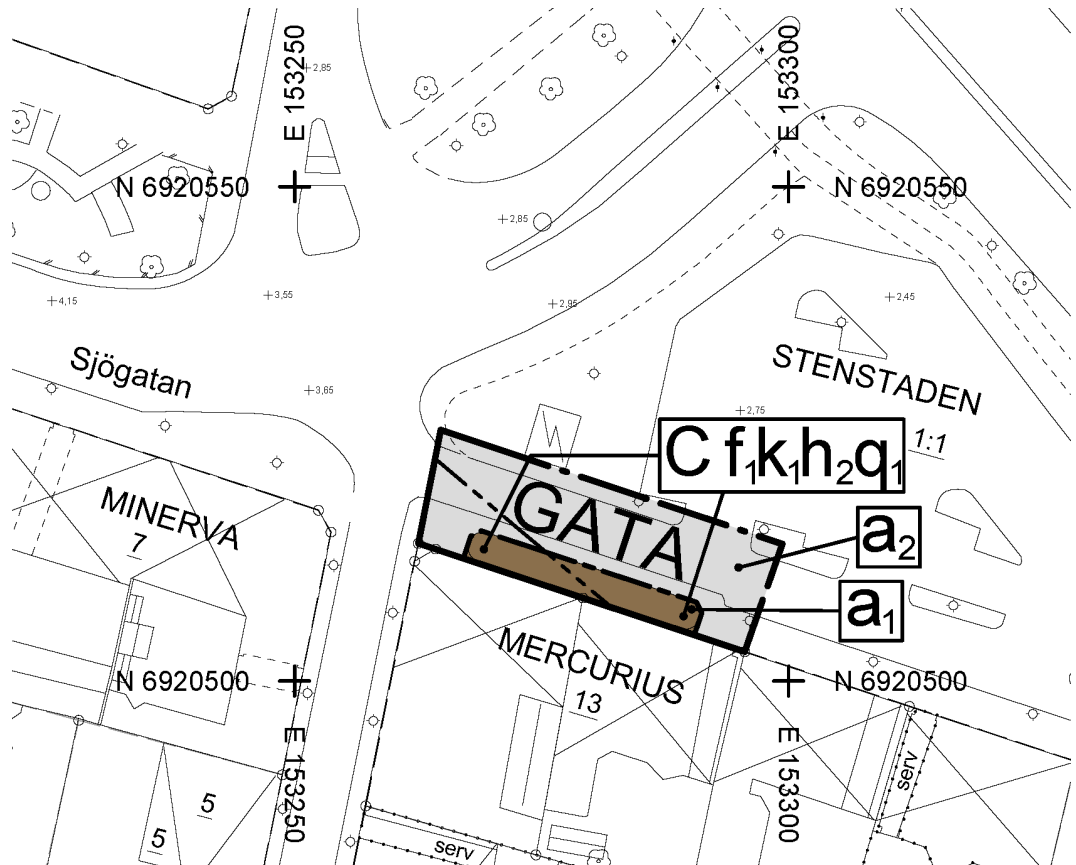
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BAKGRUND.....	4
PLANDATA.....	4
PLANFÖRSLAG	5
TILLGÄNGLIGHET.....	6
KULTURMILJÖ.....	6
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	8
RISKER/STÖRNINGAR.....	8
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	8
<i>Riksintressen 3, 4 kap MB</i>	8
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING, KARTA




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 kvaliteten 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 detaljplanelagt 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§ 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 miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljöbedömning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

En lokal riktlinje gällande (ÖP2040) 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 ÖP 2040 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 avvägs 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 provas 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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 överensstämja 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

Detaljplan för

Del av Stenstaden 1:1

Paviljong vid Sjögatan

Stenstan, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 8 december 2025 – 18 januari 2026. Inkomna yttranden redovisas sammanfattade eller i sin helhet.

Svar har inkommit från:

Länsstyrelsen

Trafikverket (*utan synpunkter*)

Barn- och utbildningsnämnden (*utan synpunkter*)

Individ- och arbetsmarknadsnämnden (*utan synpunkter*)

Kommunstyrelsekontoret

Kultur och fritidsnämnden

Lantmäteriet (*utan synpunkter*)

Medelpads Räddningstjänstförbund (*utan synpunkter*)

Miljönämnden (*utan synpunkter*)

MittSverige Vatten AB

Servanet

Sundsvalls Energi

Vård- och omsorgsnämnden (*utan synpunkter*)

Telia

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen 3 kap. MB, ska lösas på ett tillfredsställande enligt nedanstående. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. MB för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6 § miljöbalken (Sundsvall, Y8). Kommunen bedömer att detaljplanen inte har någon betydande påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen anser att verkställa en permanent tillbyggnad innebär en så pass bestående åtgärd att den bör behandlas som irreversibel, vilket kräver ett välgrundat beslutsunderlag. Att tillbyggnaden har bygglov sedan tidigare bör inte innebära att åtgärden som den ser ut idag är lämplig och att påverkan på riksintresset är obetydande.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte har utrett risken för påtaglig skada på riksintresset tillräckligt då det saknas underlag för att kunna göra en sådan bedömning.

Kommunen beskriver att planförslaget främst berör riksintressets uttryck rutnätsplanen och stenstadsbebyggelsen men menar att förslaget inte har en betydande påverkan på dessa. I undersökning om betydande miljöpåverkan beskrivs det att påverkan på byggnaderna inte kommer att vara betydande genom att tillbyggnadens utbredning begränsas och regleras till att ha en transparent fasad. Länsstyrelsen vill här kommentera att det inte finns någon helhetsbeskrivning eller illustration av den befintliga tillbyggnaden i planbeskrivningen. Från länsstyrelsens perspektiv blir det därav svårt att bedöma eller råda kommunen om hur riksintresset tillgodoses.

Enligt planen går det att utläsa att en tillbyggnad på 25 meter tillåts och därmed en uteservering som sträcker sig över två byggnadskroppar. Längden och höjden på 4 meter möjliggör att en omfattande del av upplevelsen av byggnaderna, gatuutrymmet och den rumsliga ytan kan bestå av en tillbyggnad. Enligt utformningsbestämmelsen f₁ ska fasaden huvudsakligen vara transparent. I relation till storleken på tillbyggnaden tillåter denna formulering, huvudsakligen, att det kan resultera i stora delar har andra fasadmateriäl. Länsstyrelsen anser att det fattas en konsekvensbedömning gällande hur riksintresset påverkas av både tillbyggnadens utformning samt faktorn att tillbyggnaden blir permanent.

Kommunen beskriver att platsen är mer öppen än andra gator inom stenstaden vilket Länsstyrelsen håller med om. Detta betyder samtidigt inte att området är mindre känsligt än andra delar av riksintresset. Ett av riksintressets uttryck är hamn- och järnvägsmiljöer. Sjögatan och dess bebyggelse längs gatan utgör ett av de mest betydelsefulla områden som återspeglar stadens nära koppling till

hamnen och sjöfarten. Tvärgatorna och den obrutna raden av byggnader av sten sammankopplar gatan till rutnätsplanen, till skillnad mot vad kommunen hävdar, och bidrar till riksintressets helhet och sammanhängande kulturmiljö.

Kommunen påtalar att Sjögatans siktlinje inte är rak samt att den är blockerad av ny bebyggelse i hamnen. Länsstyrelsen vill påtala att även om siktlinjen stannar vid byggnaderna i hamnen återfinns ändå en lång siktlinje likt de andra delarna av riksintresset. Sjögatans siktlinje markeras av den sammanhängande raden av byggnader i sten som endast bryts av den befintliga tillbyggnaden.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga och fördjupa vilka konsekvenser planförslaget kan få på riksintresset, samt möjligheter att anpassa förslaget. Särskilt bör den rumsliga upplevelsen av sjöfarts- och hamnmiljön, upplevelsen av byggnaderna samt Sjögatans siktlinje beaktas.

Kommentar:

*Illustrationer på befintlig paviljong läggs in i planbeskrivningen.
Tillåten nockhöjd ändras till 4,8 meter, då befintlig paviljong är så hög.*

*Arkitekturen är inspirerad av "1700- och 1800-talens ofta expressiva och lätta paviljongarkitektur", enligt ansvarig arkitekt (The Common Office).
Paviljongen har vidare uppmärksammats av tidningen Arkitektur (nr 3, 2015).
Även här beskrivs paviljongen som lätt.
Både arkitektens vision och artikeln beskriver paviljongen som något som kan tillföra liv till en nuvarande baksida av Stenstaden. Artikeln beskriver den som en början till att omforma den nuvarande platsen från att vara dominerad av parkering och trafik, till att kunna bli något annat. I planbeskrivningen nämns denna vision, men den förtydligas inför granskningen, liksom tanken bakom paviljongens arkitektur generellt.*

Just att paviljongen har en genomtänkt arkitektur och tillför något till aktuell plats gör att Sundsvalls kommun ser den som ett modernt tillägg till Stenstadens riksintresse och att den kan tillåtas bli permanent. Det blir dock viktigt att byggrätten kombineras med utformnings- och varsamhetsbestämmelser, som förtydligas inför granskningen, för att undvika framtida konsekvenser på riksintresset. Detaljplanen kompletteras också med en reglering om bevarande av bakomliggande originalfasader.

*I och med att området har fri sikt mot sjöfarts- och hamnmiljön, så bedöms inte denna paviljong påverka riksintressets kontakt med dessa.
Den raka siktlinjen för Sjögatan är dock blockerad mot havet. Gatan gör även en knäck vid Esplanaden och är rak endast därifrån.
Flera andra gator i Stenstan har tydligare siktlinjer genom Stenstaden, till exempel Kyrkogatan. Där tilläts en ny entré till Stadshuset uppföras, som på många sätt är lik nu aktuell paviljong. Båda ligger också vid en platsbildning. I det ärendet bedömdes det att tillbyggnaden tar hänsyn till Stadshuset, är reversibel och inte innebar någon betydande påverkan på riksintresset.*

Sundsvalls kommun bedömer att även aktuell paviljong har en reversibel karaktär som utgör kontrast, men samtidigt tar hänsyn till de bakomliggande byggnaderna. Effekten av att paviljongen påverkar dessa minimeras, liksom för siktlinjen längs Sjögatan. Därmed bedömer Sundsvalls kommun att aktuell paviljong inte medför några andra konsekvenser på riksintresset för kulturmiljö än Stadshusets tillbyggnad. Riksintresset bedöms därför inte påverkas på något betydande sätt i detta fall.

Planbeskrivningen ändras för att tydligare beskriva kulturmiljö, riksintresse och konsekvenser på dessa samt kommunen avvägningar rörande dessa frågor.

Strandskydd

Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än kommunen att strandskyddet ska kunna upphävas i detaljplanen.

Länsstyrelsen gör följande tolkning av 4 kap. 17 a § PBL. Om kommunen vill att strandskyddet inte ska återinträda när den gamla planen ersätts behöver kommunen lägga in en administrativ planbestämmelse på plankartan med hänvisning till att strandskyddet återinträder inte (4 kap. 17 a § PBL).

Kommunen behöver då också vara helt säkra på att strandskyddet verkligen är upphävt i den tidigare planen. I äldre lagstiftning upphävdes strandskyddet ofta för kvartersmarken men för allmän plats ansågs strandskyddet ofta behövas för att garantera tillgång till stranden. Alternativt att kommunen använder ett tillämpligt skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken.

Kommentar: *En administrativ bestämmelse läggs in om att strandskyddet inte återinträder för allmän plats. Kommunen kan inte hitta någon uppgift om att strandskyddet skulle gälla för allmän plats i befintlig detaljplan.*

Kulturmiljö

Enligt planförslaget ska tillbyggnaden regleras gällande höjd, längd samt varsamhets- och utformningsbestämmelser. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill säkerställa både den äldre bebyggelsen genom utformningsbestämmelser samt ambitionen att den befintliga tillbyggnaden har kvalitéer som hänsyn bör tas till. Ett påpekande gällande planbeskrivningen är dock att kommunen beskriver den befintliga tillbyggnaden som arkitektoniskt speciell men visar inte på några exempel eller illustrationer som motiverar dessa ställningstaganden. Länsstyrelsen anser därmed att det är svårt att bedöma huruvida kulturmiljön tillgodoses i förhållande till förslaget.

En fördjupad analys, som påtalas under rubriken *riksintresse för kulturmiljövård*, skulle bidra med att utforma ännu tydligare bestämmelser och ge kommunen ett underlag att utgå från.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Översiktsplanering

Planförslaget följer Översiktsplan Sundsvall 2040 där området är utpekad som mångfunktionell bebyggelse, utvecklad (MBK-u) inom stadskärna.

Kommunstyrelsen instämmer i att en permanent uteservering kan bidra till ett ökat stadsliv och stärka Stenstadens attraktivitet. Det är dock viktigt att denna utveckling sker med hänsyn till de kulturvärden som Stenstaden representerar, då området är av riksintresse för kulturmiljövård.

Social hållbarhet

Paviljongen är ett uppskattat inslag i stadsmiljön och bidrar till att skapa mötesplatser samt ett aktivt gatuliv. Kommunstyrelsekontoret noterar att planens utformning och bestämmelserna säkerställer att gaturummet längs paviljongen blir tillräckligt brett och tillgängligt för alla, vilket de tidigare lyft som viktigt. Regleringar som mildrar påverkan på sikt och framkomlighet bedöms vara viktiga för att skapa en trygg och funktionell stadsmiljö. Det är samtidigt viktigt att dessa tillgänglighetsåtgärder också genomförs i praktiken av ansvariga aktörer när planen fått laga kraft.

Närheten till kollektivtrafik samt gång- och cykelavstånd till centrumserviceutbud stärker områdets förutsättningar för hållbart resande.

Kultur- och fritidsnämnden

I alla tider har man adderat nya delar till äldre, med hänsyn till det som redan finns, färgat av sin egen tid. Operahus, museer, slott och herrgårdar. Avgörande är samverkan med omkringliggande kulturmiljö tillsammans med gestaltningens verkshöjd och materialverkan.

För att våra kulturmiljöer ska kunna bevaras, krävs också att de får en användning som passar byggnaderna väl. Hotell Baltic har genom ett långsiktiga ägande och förvaltande av fastigheten, bl. a genom fasadrestaureringar, visat att det med anor från 1890-talet, är möjligt att bedriva hotellverksamhet utmed Sjögatan och på så sätt fortsatt vara en publik del av stadslivet. En permanent paviljong knyter an till riksintresset och Sjögatans bebyggelse med sin tydliga koppling till hamnen och Sundsvalls återuppbyggnad efter branden 1888 genom att den är en självklar plats i stadsmiljön, ett vardagsrum som vänder sig mot staden och lyser upp gaturummet om kvällarna. Paviljongen ger Sjögatan möjlighet att uppleva en renässans, på samma sätt som stenstadens läge mot hamnen en gång var plats för människor från när och fjärran som kom till stenstaden för att knyta kontakter, göra affärer och roa sig med god mat och dryck.

Ur ett kulturmiljömässigt och antikvariskt perspektiv behöver en permanent lösning inte vara ett hinder, om det är ett varsamt tillägg som tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Avgörande är dock hur väl den är gestaltad. I kontrast till den tidigare och tillfälliga inglasningen som rullades ut under sommarhalvåret, en lösning med enkla glas- och aluminiumpartier och

tryckimpregnerat konstruktionsvirke är befintlig paviljong ett värdigare tillägg i stadsmiljön.

Tillbyggnaden har en modern gestaltning där den perforerade plåtens stilistiska form på ett lekfullt sätt refererar till 1890-talets stilideal, med teaterridåer som draperas utmed glasfasaden och blir en bärande del av gestaltningen. Bakom dessa vilar stora glaspartier som ger paviljongen kontakt med Sjögatan utanför och ger möjlighet till siktlinjer viktiga för upplevelsen av riksintressets värden. Det är också en av få moderna byggnader i Sundsvall som blivit publicerad i den rikstäckande tidskriften Arkitektur.

Däremot kan valet av fasadkulör inte anses vara varsam i sitt tillägg. Den vita kulören bryter bjärt av mot fastigheten bakom och all närliggande bebyggelse som har en färgsättning med naturpigment som bas. Paviljongens draperier, dess sockel och inte minst dess entablement behöver därför anpassa sin färgsättning gentemot stenhuset för att paviljongen inte ska anses förvanska byggnaden och kvarteret.

För att fortsatt och långsiktigt säkerställa riksintressets värde ska givetvis inte detta ärende ses som praxis. Liksom tidigare och fortsättningsvis, ska varje ärende prövas individuellt, utifrån hur väl de uppfyller kraven på anpassning enligt KML. Mot bakgrund av att det tidsbegränsade bygglovet tidigare förlängts två gånger, utan att ärendet gått på remiss till Sundsvalls museum, är det viktigt att påpeka att bygglov i utpekade kulturmiljöer fortsättningsvis alltid ska skickas på remiss.

***Kommentar:** Nej, detta ärende ska inte innebära någon praxis för övriga, liknande tillbyggnader i Sundsvall. Varje ärende måste prövas individuellt, kopplat till dess plats. I detta fall är det en arkitektoniskt genomtänkt paviljong som bedöms bidra till en utveckling av platsen där den är belägen.*

MittSverige Vatten AB

Det ligger en inkommande vattenledning och förbindelsepunkt till fastigheten Mercurius 13 under tillbyggnaden. För att detta ska fungera krävs det att förbindelsepunkten till den kommunala VA-anläggningen flyttas ut till vägen, och att det skrivs ett avtal om "Undantag från närhetskravet" mellan fastighetsägaren och Sundsvall Vatten AB. Detta innebär att fastighetsägaren kommer att äga och drifva vattenledningen som ligger under tillbyggnaden. Denna flytt av förbindelsepunkt bekostas av fastighetsägaren som också blir ansvarig för att söka eventuella servitut för ledningen.

***Kommentar:** I och med att tillbyggnaden är befintlig så är detta något som fastighetsägaren till Mercurius 13 ska ordna.*

Servanet

Fiberoptiska ledningar finns inom området.

***Kommentar:** Ägaren till tillbyggnaden bekostar eventuell flytt av ledningar.*

Sundsvall Energi

Sundsvall Energi har fjärrvärmeledningar och anslutningspunkter under tillbyggnaden. Flytt av ledningar och anslutningspunkter ska bekostas av den som initierar flytten.

***Kommentar:** Ägaren till tillbyggnaden bekostar eventuell flytt av ledningar.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

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

SÄNDLISTA

Polisen, Sundsvall
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland
Teliasonera Mobile Networks AB
Skanova Accessnätplanering
Trafikverket

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

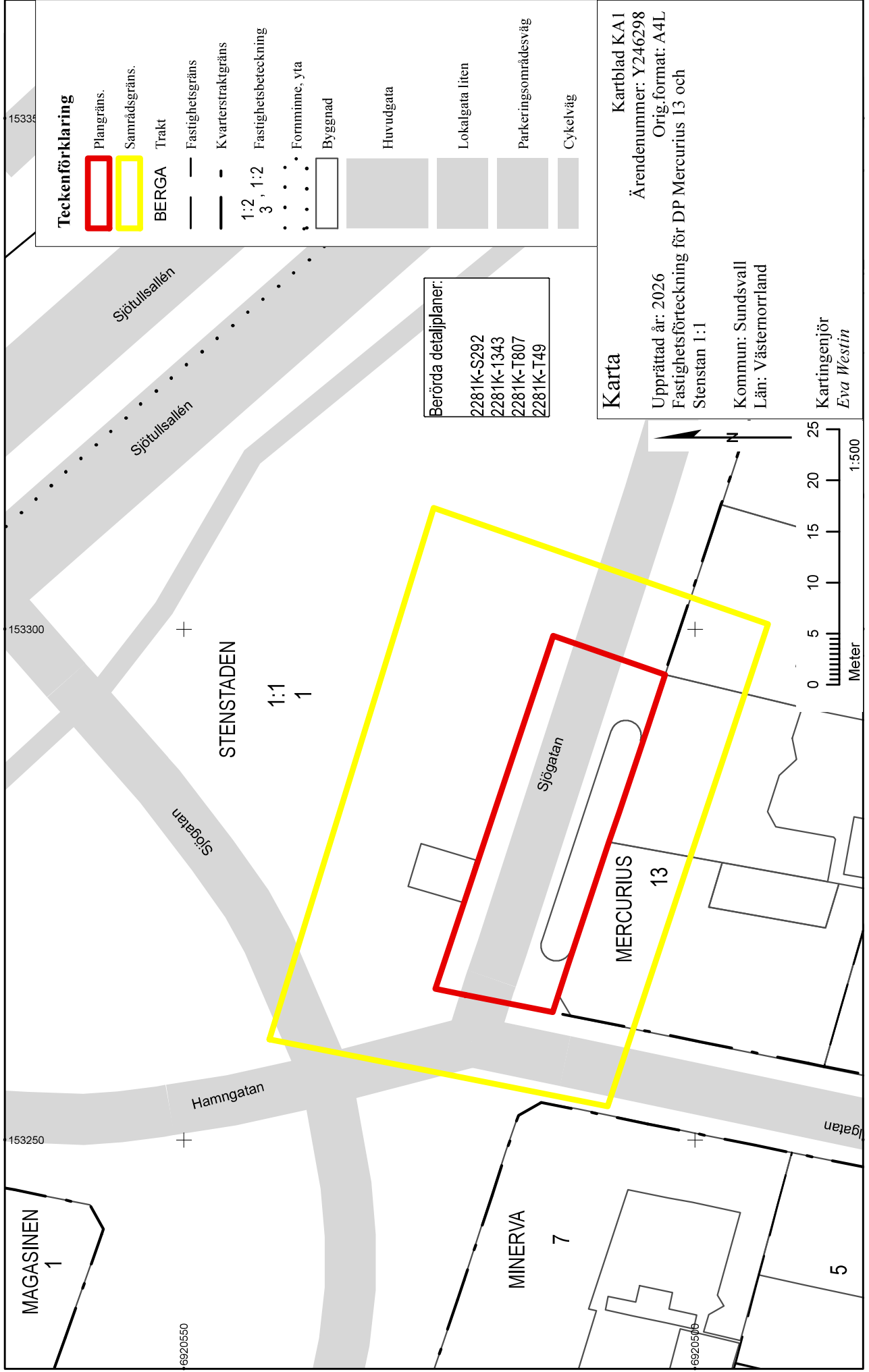
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning

Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

A4L



Teckenförklaring

Plangräns.

Samrådsgräns.

BERGA Trakt

Fastighetsgräns

Kvarterstraktgräns

1:2 Fastighetsbeteckning

3, 1:2

Forminne, yta

Byggnad

Huvudgata

Lokalgata liten

Parkeringsområdesväg

Cykelväg

Berörda detaljplaner:

2281K-S292

2281K-1343

2281K-T807

2281K-T49

Karta

Kartblad KAI

Ärendenummer: Y246298

Orig.format: A4L

Upprättad år: 2026

Fastighetsförteckning för DP Mercurius 13 och Stenstan 1:1

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin