

Samråd 20 december 2024 - 31 januari 2025



Detaljplan för

Småhusbebyggelse i Bergafjärden

Del av Berga 4:91 m.fl.

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 16 december 2024

Kontaktperson:

Stefan Olsson, telefon 060-19 13 25

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 2025-01-31
- Granskning
- Antagen
- Laga kraft






Skala 1:4000

PLANBESTÄMMELSER



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

GRÄNSBETECKNINGAR

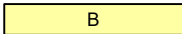

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Lokalgata
	Natur

Kvartersmark

	Bostäder
	Centrum
	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad.
---	-------------------------------------

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ²
-------	---

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.
h_2	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter.




Markens anordnande och vegetation

n_1	Marken får inte användas för parkering.
-------	---

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
p_3	Framför garageport så ska minst 6 meter uppställningsyta finnas.

Stängsel, utfart och annan utgång

  	Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan
---	---

Utformning

f_1	Endast friliggande enbostadshus.
f_2	Endast friliggande enbostadshus eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus.

Utförande

b_1	Källare får inte finnas.
-------	--------------------------

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 250 kvadratmeter per fastighet. (får inte kombineras med e_2)
e_2	Största byggnadsarea för sammanbyggda en- och tvåbostadshus är 1/3 av fastigheten. (får inte kombineras med e_1)
e_3	Största byggnadsarea är 150 m ² .

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND.....	3
<i>Planprocess</i>	3
PLANDATA.....	4
<i>Områdets läge och areal</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	4
OMRÅDETS HISTORIA OCH NULÄGE.....	5
PLANFÖRSLAG	8
<i>Bebyggelseområden</i>	16
<i>Trafik</i>	17
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	19
<i>Barnkonventionen</i>	20
<i>Friytor</i>	21
<i>Natur</i>	22
<i>Geotekniska förhållanden</i>	24
<i>Vattenområden</i>	24
<i>Dagvatten och höga flöden</i>	24
<i>Buller</i>	25
<i>Markteknisk undersökning</i>	25
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	25
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB</i>	25
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	26
<i>Strandskydd 7kap MB</i>	27
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	28
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	29
<i>Gällande detaljplaner</i>	29
<i>Översiktsplan (ÖP2040)</i>	30
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	30
<i>Konsekvenser utom planområdet</i>	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	32
<i>Vatten och avlopp</i>	32
<i>Värme</i>	32
<i>El</i>	32
<i>Avfall</i>	32
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	32
<i>Tidplan</i>	32
<i>Genomförandetid</i>	32

<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	32
<i>Avtal</i>	33
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	33
<i>Allmänt</i>	33
<i>Fastighetsbildning</i>	33
<i>Allmän platsmark (enskilt huvudmannaskap)</i>	34
<i>Kvartersmark</i>	34
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	34
<i>Inverkan på befintlig gemensamhetsanläggning</i>	34
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	35
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	35
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	36
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	36
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	36
EKONOMISKA FRÅGOR	38
<i>Planekonomi</i>	38
ÖVRIGT	38
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39
ÖVRIGA MEDVERKANDE.....	39

SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING - ENDAST KARTA

Detaljplan för
Småhusbebyggelse i Bergafjärden
Berga 4:91 m.fl.
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för bostäder i form av friliggande enbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Syftet är också att tillåta centrumändamål som möjliggör servicefunktioner som exempelvis kiosk, butik, café, restaurang och laddplatser för elbilar. Detaljplanen säkerställer befintlig vägsträckning genom området och möjliggör för ny struktur genom mindre lokalgator. Större områden naturmark föreslås som möjliggör grönsläpp, rekreation, skydd av fornlämningar, skydd av strandskyddsområden och avstånd mot befintlig bebyggelse.

Inom det som föreslås bli naturmark och ej berörs av fornlämningar, så får anläggningar som behövs för service- och småhusens funktioner anläggas. Detta kan exempelvis vara samlingsplatser för postlådor transformatorstationer, pumpstationer med mera, som med fördel kan placeras intill vägområde.

BAKGRUND

Två fastighetsägare önskar planlägga sin fastighet Berga 4:91 för att möjliggöra ny småhusbebyggelse. Det finns idag en efterfrågan på småhustomter i Sundsvall och kommunen har ett mål om att skapa 5000 nya jobb. Tillkomsten av fler småhustomter skapar goda förutsättningar för tillväxt i såväl Njurunda lokalt som i kommunen som helhet. En stor utbyggnation av kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten pågår och därför finns det också goda möjligheter att ansluta framtida bostäder till det nya ledningsnätet. Kommunen har också med anledning av VA-utbyggnaden, startat ett omfattande planarbete som syftar till en utökning av byggrätterna längs kusten, vilket på sikt kan möjliggöra för fler permanentboenden.

Planprocess

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Planen upprättas med ett standardförfarande.

PLANDATA



Figur 1: Karta som ungefärligen visar planområdets geografiska läge i Bergafjärden, beläget ca 4 km (fågelvägen) öster om Njurundabommen.

Fastigheten Berga 4:91 är idag till största delen ett obebyggt kalhygge. I nära anslutning till området i norr och i öster, finns huvudsakligen befintliga fritidsbostäder och skog. Ytterligare ca 200 meter öster om planområdet ligger Bergafjärdens camping. Väster om planområdet fortsätter antalet kalhyggen blandat med skog, i söder angränsar en skogsridå samt Löransvägen.

Områdets läge och areal

Planområdet är ca 15 hektar stort och är beläget ca 4 km öster (fågelvägen) om Njurundabommen.

Markägoförhållanden

- Berga 4:91 är en privatägd fastighet. Fastighetens ursprungliga beteckning var Berga 4:74 men har sedermera avstyckats och ombildats till en exploateringsfastighet.
- Berga 4:83 är en privatägd fastighet.

OMRÅDETS HISTORIA OCH NULÄGE



Figur 2: Skrafferade ytor visar landmassor, där strandlinjen ungefärligen gick för 2000 år sedan.

När inlandsisen smälte bort för 7–8000 år sedan, reste sig landet sakta ur havet. Kartan ovan visar ungefär var strandlinjen gick för 2000 år sedan. Ljungan mötte havet norrut i Svartviksfjärden som idag, men också österut i Bergafjärden. Byn Berga började så småningom växa fram på södra sidan av ön Bergön och den torrlagda havsbotten kunde succesivt brukas för jordbruk. Byns tidiga bosättningar torde också ha haft koppling till havet och i Berga finns idag en odaterad 1,7m hög runsten. I takt med landhöjningen kom Ljungan att avsnöras från Bergafjärden. Den långa sandstranden i Bergafjärden bedöms ha skapats genom material som älven förde med sig från landskapet uppströms.



Figur 3: Bildkollage visar hur diversifierad den befintliga bebyggelsen idag är i planområdets omgivning. Allt från campingstugor/husvagnar till sommarstugor och modernare hus.

Njurunda kommun förvärvade 1944 och 1946 mark i Bergafjärden. Kommunen investerade i badplats och en enklare campinganläggning. Byggnadsplanen (NJU-16) från 1958 omfattar området från Marna i nordost till området söder om fjärden (Rödbergsområdet) och beskriver att det då fanns ca 150 stugor inom planområdet. I denna plan säkerställdes bevarande av den långa sandstranden och avsattes också ett område för camping i anslutning till badstranden längst inne i fjärden. I planen redovisas ca 160 nya tomter.

Plankartan från 1958 visar endast 6 befintliga fritidshus ovanför badstranden i fjärdens inre del och redovisar en utökning av detta område med ytterligare 30 tomter, varav de 10 närmast badstranden får bebyggas med två lägenheter (camping). Merparten av bebyggelsen i närhet av aktuellt planförslag är därmed uppförd på 1960- och 70-talet. Många av husen har byggts om, några har rivits och ersatts med moderna byggnader. Noterbart är också att det är vanligt med både bostadshus, friggebod, uthus mm. Idag finns ca 300 bostadsfastigheter längs Marnavägen och ca 40 av dessa är permanentbebodda.



Figur 4: Bild med vy över planområdet och kalhygget mot nordöst, hösten 2024.



Figur 5: Bild med vy över planområdet och kalhygget mot sydöst, hösten 2024.

PLANFÖRSLAG



Figur 6: Illustrationsbild som visar ett exempel över hur områdets struktur med tillkommande småhusbebyggelse och placering av centrumfunktioner, skulle kunna se ut när allt är fullt utbyggt.

Planförslaget skapar goda förutsättningar i Bergafjärden för ny småhusbebyggelse i form av friliggande enbostadshus (villor) och i den södra delen av planområdet tillåts sammanbyggda en- och tvåbostadshus (radhus, parhus, kedjehus). Planen reglerar en minsta fastighetstorlek på 1000 kvadratmeter som kan möjliggöra ca 50-talet tomter. Detaljplanen tillåter enbostadshus med en byggnadsarea på högst 250 kvadratmeter per fastighet, samt för sammanbyggda en- och tvåbostadshus en byggnadsarea på högst 1/3 av fastigheten. Planen reglerar också en nockhöjd på 8 meter som möjliggör 1–2 våningar. Mindre lokalgator strukturerar upp föreslagna bostadsområden tillsammans med ett antal vändplatser med en radie på 9 meter som kan användas av sopbilar och övriga fordon.

Den befintliga bostadsfastigheten Berga 4:83 införlivas i detaljplanen och föreslås få samma byggrätt och regleringar som den omgivande småhusbebyggelsen i planförslaget.

Planen föreslår betydande ytor naturmark som balanserar upp ny bostadsbebyggelse med grönska som i framtiden kan utgöra rekreationella värden för boende. Två befintliga stigar planläggs som naturmark och utgör ett grönt stråk som säkerställer öst/västliga kopplingar genom planområdet. Ett ca 15 meter brett avstånd med naturmark införs också mot befintlig bebyggelse i planområdets östra och i norra delar.

Centrumändamål föreslås på en strategisk plats vid en korspunkt intill det befintliga vägnätet. Användningen inrymmer olika typer av servicefunktioner som på sikt kan bidra till att stärka platsen och området som helhet. Även inom centrumändamålet föreslås en ca 15 meter bred zon som utgör ett avstånd mot intilliggande bebyggelse i öster. För att säkerställa avståndet föreslås prickmark samt en bestämmelse som inte tillåter parkering inom zonen.

<u>Planbestämmelser</u>	<u>Syftet med planbestämmelsen</u>
	Allmän plats
GATA ₁	<p><i>GATA₁ – Lokalgata</i></p> <p>Den befintliga väg som sträcker sig från Löransvägen och löper genom planområdet till korsningen mot Marnavägen, säkerställs i planförslaget genom att föreslås bli lokalgata. Även en befintlig väg som korsar planområdet västerut mot Bergavägen föreslås bli gata. Vägområdets bredd längs de befintliga vägar som löper genom planområdet föreslås bli ca 10m breda. De nya lokalgator som föreslås i anslutning till bostäderna planläggs med en bredd på ca 9m.</p> <p>Inom GATA är det möjligt att förlägga allmännyttiga ledningar, transformatorstationer mm.</p>

<p>NATUR (allmän plats)</p>	<p><i>NATUR</i></p> <p>Planförslaget föreslår relativt stora ytor naturmark som utgör en balans mellan grönska och ny bebyggelse. Naturområdena säkerställer två befintliga öst/västliga stigar inom planområdet och möjliggör för gröna kopplingar. Det finns ett identifierat gravfältsområde (fornlämningsområde) i den norra delen av planområdet som inte får bebyggas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen men för att ytterligare värna om gravfältet så utökas naturmarksområdet till att också omfatta fornlämningsområdet. Kommunen har under planarbetet fört en dialog med Länsstyrelsen, som bedömt att naturmarkens storlek över fornlämningsområdet är tillräcklig.</p> <p>Inom det som föreslås bli naturmark och inte omfattas av fornlämningar, så kan anläggningar som behövs med anknytning till småhusbebyggelsen anläggas. Det kan exempelvis vara samlingsplatser för postlådor transformatorstationer, pumpstationer, allmännyttiga ledningar mm.</p> <p>I övrigt bidrar naturmarken till en förbättrad infiltration av dagvatten från tillkommande bebyggelse, ger rekreationsmöjligheter, samt säkerställer ett ca 15 meter brett avstånd till angränsande bebyggelse i öster och i norr.</p>
---------------------------------	---

	Kvartersmark
B (kvartersmark)	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Med användningen bostäder avses boenden med varaktig karaktär. I användningen ingår också komplementbyggnader/bostadskomplement av olika slag som är till för de boendes behov. Det kan exempelvis vara garage eller carport.</p> <p>Planförslaget möjliggör för cirka 50 småhustomter i 1–2 våningar. En mindre del av planområdet möjliggör också för sammanbyggda en- och tvåbostadshus såsom parhus, radhus och kedjehus.</p> <p>Miljöhus och miljörum för sopsortering som tillhör småhusbebyggelsen avses förläggas inom kvartersmark. Postlådor och samlingsplatser för postlådor ska i möjligaste mån förläggas inom kvartersmark. Samlingsplatser för postlådor får dock även vid behov förläggas inom naturmark (läs NATUR ovan).</p>
C (kvartersmark)	<p><i>Centrum</i></p> <p>Planen föreslår centrumändamål på en strategisk plats inom planområdet som syftar till att möjliggöra för framtida service av olika slag. Inom markanvändningen inryms exempelvis kiosk, café, restaurang, butik, laddstolpar för fordon och annan service. Med anledning av kommunens pågående utbyggnation av vatten- och avlopp längs Njurundakusten tillsammans med ett pågående detaljplanearbete som syftar till utökade byggrätter längs Njurundakusten, så kan nya servicefunktioner av olika slag stärka upp området.</p>

<p>E (kvartersmark)</p>	<p><i>Tekniska anläggningar</i></p> <p>Detaljplanen föreslår inom planområdet ett antal platser för tekniska anläggningar på ca 8x8 meter. Tekniska anläggningar möjliggör exempelvis transformatorstationer som säkerställer att området i framtiden kan försörjas med el. Det pågår också en omfattande utbyggnation av kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, och för att möjliggöra en framtida anslutning av planområdet så krävs även markytor för eventuella pumpstationer.</p>
	<p>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</p>
<p>Prickmark (begränsning av markens utnyttjande)</p>	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>En ca 15 meter bred zon med prickmark införs i den östra delen av centrumändamålet. Detta säkerställer dels in/utfart för den befintlig fastigheten Berga 6:66, dels utgör zonen ett avstånd för befintlig bebyggelse i öster.</p> <p>Ett avtalsservitut avses upprättas mellan Berga 4:91 och Berga 6:66 innan planen går till ett antagande för att säkerställa utfart för 6:66.</p>
<p>d₁ (Fastighetsstorlek)</p>	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är 1000 m².</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att säkerställa ett minsta antal fastigheter. Fastighetsstorlekarna kan dock med fördel variera för att möjliggöra ett mer dynamiskt bostadsområde.</p>
<p>h₁ (höjd på byggnadsverk)</p>	<p><i>Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.</i></p> <p>Nockhöjden möjliggör för småhusbebyggelse upp till två våningar. Höjdregeringen införs även för ytan som möjliggör serviceverksamheter.</p>
<p>h₂ (höjd på byggnadsverk)</p>	<p><i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att begränsa höjden på komplementbyggnader (tex garage), så att dessa inte tar över och dominerar landskapsbilden.</p>

n ₁ (markens anordnande och vegetation)	<p><i>Marken får ej användas för parkering.</i></p> <p>Planbestämmelsen säkerställer en ca 15 meter bred zon som utgör ett avstånd mot bebyggelsen i öster och tillåter inte parkeringsplatser.</p>
p ₁ (placering)	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.</i></p> <p>Avståndet 4 meter syftar till att dels försvåra brandspridning, dels för att skapa en luftighet mellan bebyggelsen.</p>
p ₂ (placering)	<p><i>Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.</i></p> <p>Avståndet 2 meter syftar till att möjliggöra för underhåll av byggnader utan att behöva beträda grannfastigheten.</p>
p ₃ (placering)	<p><i>Framför garageport så ska minst 6 meter uppställningsyta finnas.</i></p> <p>Avståndet 6 meter säkerställer så att det finns en fri uppställningsyta för fordon framför ev. garage inom den egna fastigheten.</p>
Utfartsförbud (stängsel, utfart och annan utgång)	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Planbestämmelsen införs på ett antal ställen i plankartan för att förhindra utfarter på platser som bedömts som mindre lämpliga.</p>
f ₁ (utformning)	<p><i>Endast friliggande enbostadshus</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att säkerställa så att huvuddelen av fastigheterna bebyggs som friliggande småhus (tex villor).</p>
f ₂ (utformning)	<p><i>Endast friliggande enbostadshus eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus.</i></p> <p>Planbestämmelsen möjliggör för både enbostadshus (villor) och sammanbyggda en- och tvåbostadshus som exempelvis radhus, parhus och kedjehus.</p>

b ₁ (utförande)	<p><i>Källare får inte finnas.</i></p> <p>Grundvattnet är ytligt inom planområdet och för att begränsa påverkan under marknivå, så säkras detta upp i detaljplanen genom att inte tillåta källare.</p>
e ₁ (utnyttjandegrad)	<p><i>Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 250 m² per fastighet.</i></p> <p>Byggnadsarea (BYA) är den area en byggnad upptar på marken (markavtrycket) inklusive utkragande byggnadsdelar.</p> <p>Utnyttjandegraden gäller för friliggande enbostadshus. Planbestämmelsen får inte kombineras ihop med e₂.</p>
e ₂ (utnyttjandegrad)	<p><i>Största byggnadsarea för sammanbyggda en- och tvåbostadshus är 1/3 av fastigheten.</i></p> <p>Planbestämmelsen möjliggör för sammanbyggda en- och tvåbostadshus såsom radhus, parhus och kedjehus.</p> <p>Utnyttjandegraden gäller för sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Planbestämmelsen får inte kombineras ihop med e₁.</p>
e ₃ (utnyttjandegrad)	<p><i>Största byggnadsarea är 150 m².</i></p> <p>Planbestämmelsen föreslår ett markavtryck som möjliggör för olika typer av serviceverksamheter.</p>
Genomförandetid	<p><i>Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.</i></p> <p>Läs mer under rubriken ”genomförandefrågor” längre ned i planbeskrivningen.</p>
Huvudmannaskap	<p><i>Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.</i></p> <p>Planområdet ligger i ett perifert läge inom ett större geografiskt område där kommunen idag inte har något väghållaransvar. Området domineras av samfälligheter som sköter den lokala väghållningen. Utgångspunkten är därför att både befintliga och nya vägar inom planområdet fortsatt ska vara enskilda. Den framtida skötseln av den naturmark som föreslås i planförslaget avses också säkerställas genom samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.</p>

	<p>Detta sammantaget bedöms utgöra särskilda skäl till att kommunen åberopar att enskilt huvudmannaskap ska gälla för samtliga allmänna platser i denna detaljplan.</p> <p>Se också rubriken "Ansvarsfördelning och huvudmannaskap" längre ned i planbeskrivningen.</p>
--	---

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen reglerar så att området får bebyggas med småhusbebyggelse i form av enbostadshus (tex villor) och i mindre omfattning sammanbyggda en- och tvåbostadshus (tex radhus, parhus, kedjehus) med en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter. Enbostadshus ges en byggrätt på högst 250 kvadratmeter räknat i byggnadsarea (BYA). Vid sammanbyggda hus så ges en byggrätt där högst 1/3 av fastigheten får bebyggas (BYA) med en tillåten nockhöjd på högst 8 meter. Enbostadshus ska byggas friliggande med en tillåten nockhöjd som också är högst 8 meter. För komplementbyggnader (exempelvis garage och förråd) tillåts en nockhöjd på högst 5 meter.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt regleras även så att minst 6 meters fri uppställningsyta för fordon ska finnas inom den egna fastigheten vid tex garage. Föreslagen småhusbebyggelse tillsammans med tilltagna naturområden, bedöms kunna smälta in på ett bra vis i landskapet. Planen möjliggör förutom enbostadshus (villor) även för sammanbyggda en- och tvåbostadshus (radhus, parhus och kedjehus), som föreslås förläggas i den södra delen av planområdet närmast Löransvägen, vilket är en plats som idag inte har någon omgivande bebyggelse i nära anslutning och som bedöms lämpa sig väl för den typen av hus.

Serviceverksamheter

Planförslaget möjliggör nära central vägkorsningspunkt inom planområdet, markanvändning för centrumändamål som tillåter olika typer av servicefunktioner och verksamheter såsom exempelvis kiosk, café, butik, restaurang, laddplatser för elbilar etc. Med anledning av att kommunen dels har en pågående utbyggnation av kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, dels har en pågående översyn av äldre detaljplaner för utökade byggrätter längs kusten, så är bedömningen att befolkningen i Bergafjärden på sikt kan komma att växa, samtidigt som behovet av servicefunktioner kan komma att öka. Utifrån framtida

behov och tillväxt av området med omnejd, så är bedömningen att planförslaget bör möjliggöra för serviceverksamheter.

Trafik

Planområdet ligger beläget norr om Löransvägen (väg 560) och för att ta sig till området så finns en befintlig (ej namngiven) väg från Löransvägen. Den befintliga vägen sträcker sig norrut från Löransvägen genom planområdet innan den ansluter mot Marnavägen. Inom planområdet så trafikförsörjs föreslagna bostäder via lokalgator som på vissa ställen får vändplatser med en radie på 9 meter. De befintliga vägar som löper västerut och nordväst genom området säkerställs genom att planläggas som allmänna gator.

En trafikutredning har tagits fram (bilaga 1 – Trafikutredning, Tyréns, 2024-11-28) för att pröva lämpligheten gällande kapaciteten i korsningen vid Löransvägen och den ej namngivna vägen (benämns i trafikutredningen som "Marnavägen"), som leder norrut mot planområdet. I utredningen så har en uträkning gjorts utifrån ca 50 nya villatomter i kombination med trafik under högsäsong (sommarhalvåret) och maxtimme, som uppskattas till ca 420 fordon som ankommer/avgår i korsningen Marnavägen/Löransvägen. Hänsyn har också tagits inför en ev. omvandling till permanentboenden längs Njurundakusten. Det har tidigare skett en liknande omvandling på Alnö och utifrån erfarenheter där, så har ett antagande i detta fall gjorts med ett tillskott på ca 10 nya permanentbostäder per år. Sammantaget så konstaterar utredningen att planområdet genererar ett trafiktillskott på ca 240 fordon ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik).

Slutsatsen är att detaljplanen ger upphov till en relativt liten andel trafik och att den alstring som sker (även uppräknade siffror inför år 2045) ryms väl inom korsningens kapacitet, vilket innebär att ingen trafikstörning förväntas uppstå. Utifrån resultatet så bedömer också stadsbyggnadskontoret att det inte krävs några särskilda åtgärder inom planområdet för framkomligheten.

Kollektivtrafik



Figur 7: Kartbild visar busshållplatsens avstånd (i rött) till planområdet (i gult).

Kollektivtrafik (busslinje 126) passerar söder om planområdet längs Löransvägen, där närmaste busshållplats ligger i närhet till korsningen mot planområdet. En mätning från Löransvägen vidare längs befintlig väg norrut visar att det är ca 180m till planområdets södra delar och upp till ca 850m till planområdets nordligaste delar. Njurundabommen ligger belägen ca 4 km bort (fågelvägen) och har ett resecentrum som ger möjligheter att färdas via både buss och tåg.

Gång- och cykel



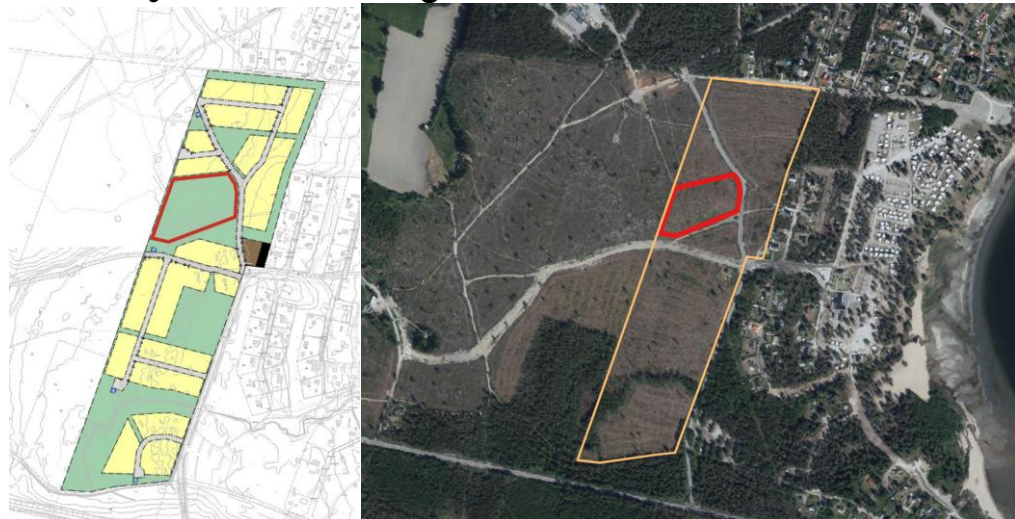
Figur 8: Kartbild visar möjlig koppling (röd färg) västerut ut från planområdet som ansluter mot Bergavägen, Mörtvägen Mjösundsvägen och Njurundavägen (blå färg). Kopplingen möjliggör en alternativ gång- och cykelväg till Njurundabommen. En total sträcka som uppgår till ca 4.4km.

Det saknas idag en gång- och cykelväg längs Löransvägen (väg 560). Kommunen tillsammans med exploatören kommer under planprocessen att undersöka möjligheten till en eventuell koppling från planområdet västerut mot Bergavägen (röd linje i figur 8). Bergavägen sträcker sig vidare västerut och mynnar ut vid Mörtvägen som ansluter till Mjösundsvägen, från Mjösundsvägen är det slutligen möjligt att ta sig sydväst till Njurundavägen för att slutligen nå Njurundabommen (blå linje i figur 8). Den totala vägsträckan skulle med en sådan koppling uppgå till ca 4,4 km från planområdet med slutdestination i Njurundabommen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en koppling från planområdet (röd linje) som ansluter västerut mot Bergavägen skulle kunna utgöra ett bra alternativ till en gång- och cykelväg för att ta sig i riktning mot Njurundabommen, vilket ur ett övergripande perspektiv kan gynna stora delar av Bergafjärden med särskilt stor potential för nyttjande under sommarhalvåret, då området befolkas av sommarstugeboende, campinggäster och badgäster som önskar bruka den kommunägda badplatsen/stranden öster om campingområdet.

Ett ställningstagande kring möjligheterna för huruvida en alternativ gång- och cykelkoppling (röd linje i figur 8), västerut från planområdet med anslutning mot Bergavägen är möjlig, kommer att tas innan planen går till ett antagande.

Kulturmiljö och fornlämningar



Figur 9: Vänster bild visar moränhöjdens och gravfältets placering i plankartan och att det i planförslaget utgör naturmark. Höger bild visar ett ortofoto över samma plats.

En kulturmiljöutredning (steg 1 utredning) utfördes under 2022 (bilaga 4 – Kulturmiljöutredning, Kulturmark, 2022) som syftade till att fastställa förekomsten av okända fornminneslokaler inom planområdet. Förutom redan registrerade fornminneslokaler hittades inga nya. Vissa delar av området bedömdes dock kunna ha möjliga boplatsslagen knutna till områdets identifierade fornlämningslokaler. En arkeologisk utredning (steg 2 utredning) med utgrävningar utfördes därför under 2023 på begäran av Länsstyrelsen (bilaga 5 – Arkeologiskutredning, Västernorrlands museum, 2023-10-31). Förutom förekomsten av en kolbotten och vissa kolningsgropar som av arkeologerna bedömdes vara sentida övriga fornlämningar, så påträffades inga ytterligare fynd.

Utredningen konstaterar dock att särskild hänsyn behöver tas till en tidigare registrerad fornlämningslokal som utgör ett ”gravfält”, beläget på en moränås som sträcker sig från öst till väst inom planområdet. Detaljplanen skyddar därför gravfältet och moränåsen genom att planlägga området som naturmark. En dialog har förts med Länsstyrelsen gällande naturmarkens omfattning och storlek över gravfältet. Utifrån dialogen så har myndigheten bedömt att planförslaget tagit god hänsyn till fornlämningsområdet/gravfältet. Länsstyrelsen har därför angivit att de inte har ytterligare synpunkter i denna specifika fråga.

Barnkonventionen

Inom aktuellt planområde som idag utgörs av ett obebyggt kalhygge finns idag inga målpunkter för barn. Under sommarhalvåret kan antalet vuxna, ungdomar och barn öka i närområdet på campingen i öster, men dessa grupper bedöms huvudsakligen hålla sig inom campingområdet och nära stranden. Gröna öst/västliga kopplingar och större ytor naturmark föreslås i planen och kan i framtiden utgöra rekreationella värden för barn och ungdomar. Den närmaste förskolan ligger belägen i Mjösund ca 2,5 km västerut (fågelvägen) medan den närmaste grundskolan ligger belägen i Njurundabommen ca 4 km västerut (fågelvägen). Skolskjuts för framtida permanentboende med barn kan bli nödvändigt.

Förutsättningarna till en god bostadsmiljö för barn är goda i området, där tillkommande bebyggelse inte bedöms utgöra några negativa konsekvenser för barn och ungdomar. Ytterligare analys gällande barn och ungdomars påverkan bedöms inte krävas.

Friytor

Lek och rekreation

Stadsbyggnadsnämnden har antagit en grönytestrategi med rekommendationer om tillgång till grönytor. Planförslaget uppfyller inte rekommendationerna om avstånd till bostadsnära grönska inom 200m, kvarterspark inom 250m eller stadsdelspark inom 800m. Planförslaget uppfyller dock riktlinjen om rekreationsområde inom 1000 meter (bilaga 8 – Checklista Grönytestrategi, 2024-11-28).



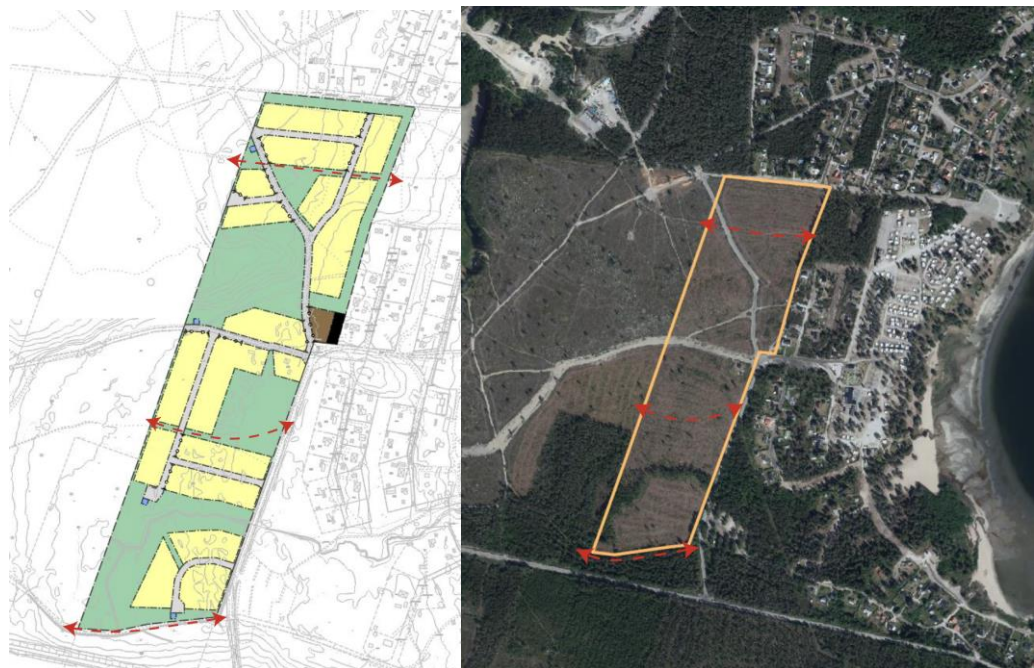
Figur 10: Bild över planområdet och kalhygget. Kommunen äger ett skogsområde intill planområdets nordöstra del (rödmarkerat) som tillkommande bebyggelse skulle kunna nyttja som naturnära grönska.

Enligt kommunens grönytestrategi så ligger det aktuella planområdet inom ett utpekade kärnområde för rekreation med ett mycket högt värde. Det utpekade rekreationsområdets omfattning kommer att minska något i samband med exploatering, men stora delar av utpekade rekreationsområde kommer att kvarstå tillsammans med bevarade naturpassager. Marken som är aktuell i detta planförslag har efter grönytestrategins framtagande, avverkats och utgörs nu till stora delar av ett kalhygge. Bedömningen är därmed att betydande delar av markens och områdets natur & rekreationella värden har försvunnit.

Bostäderna kommer ha egna tomter med trädgårdar och planförslaget föreslår förhållandevis betydande ytor naturmark, som möjliggör rekreation och platser för boende att träffas på. Kommunen äger ett skogsmarkområde intill planområdets nordöstra del som framgent skulle kunna nyttjas som naturnära grönska av tillkommande bebyggelse. Två stigar som identifierats som viktiga för allmänhetens och friluftslivet möjligheter att ta sig vidare i öst/västlig riktning säkerställs i planen genom naturpassager. En tredje stig längst söderut nära Löransvägen har avgränsats till att ligga utanför planområdet med anledning av att bevara naturvärden. En ca 15 meter bred naturmarksyta införs längs detaljplanens norra och östra sidor.

Natur

Stigar



Figur 11: Vänster bild med pilar visar stigar som bevaras i planförslaget och utgör öst/västliga grönstråk genom området. Bilden till höger visar motsvarande kopplingar på ett ortofoto.

I syfte att värna om friluftslivet och bibehålla närhet till omkringliggande naturområden så säkerställs två befintliga stigar som planläggs som naturmark och utgör öst/västliga kopplingar. Dessa ämnar att så långt som möjligt knyta an till befintliga stigsystem. Planområdet har med anledning av naturvärden avgränsats i

den södra delen, och undviker därför också att inkräkta på en befintlig stig som ofta används vid hästridning och promenader.

Sammantaget så bedöms de viktigaste öst/västliga kopplingar säkerställas i planförslaget och kan framgent användas av friluftslivet i området.

Naturvärdesinventering



Figur 12: Bilden visar ett utdrag ur naturvärdesinventeringen, Sundin, 2023. Gul färg längs vattendraget/bäcken visar klassningen ”påtagligt naturvärde”, orange och ljusblå färg visar båda klassningen ”visst naturvärde”.

En naturvärdesinventering har tagits fram (bilaga 7 – Naturvärdesinventering, Sundin, 2023) enligt SIS 199000:2023. Naturvärdesinventeringen har påvisat förekomst av tre naturvärdesobjekt och tre naturvårdsarter. Det har identifierats ett naturvärdesobjekt med klassningen ”påtagligt naturvärde” och två naturvårdsobjekt med klassningen ”visst naturvärde”. Samtliga fynd är lokaliserade i planförslagets södra del i närhet av befintlig bäck/vattendrag och våtmark, samt ett skogsområde nära Löransvägen. Planförslaget har därför dels avgränsats till att inte omfatta skogsområdet med ”visst naturvärde” längs Löransvägen, dels föreslås marken med visst- och påtagligt naturvärde längs den befintliga bäcken, samt vid våtmarken utgöra naturmark i förslaget. Naturmarken syftar till att bevara identifierade naturvärden. Utifrån naturvärdesinventeringen

och de åtgärder som vidtagits så bedöms planområdet som lämpligt för tilltänkta ändamål.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram under våren 2024 (bilaga 2 – Geoteknik, Tyréns, 2024-05-29) och resultatet visar att marken inom undersökt område huvudsakligen består av finsand och grovsand med låg till medelhög relativ fasthet. I de södra delarna av området så underlagras sanden av kohesionsjord i form av lera med varierande mängd silt. Utredningen bedömer området som lämpligt för planerade ändamål och grundläggning bedöms kunna ske genom platta på mark ovan packad fyllning. Utredaren konstaterar också att lutningar inom planområdet generellt ligger under 10° för de fåtal slänter som finns, vilket också med god marginal är under de lutningar som för siltiga slänter på ($18,4^\circ$) respektive för sandslänter ($26,5^\circ$), skulle kunna orsaka spontana skred. Utredningen bedömer därför att det inte föreligger stabilitetsproblem inom området.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

Grundvattennivån inom delar av planområdet är generellt ytlig. Grundvattenrör har inom planområdet installerats i 8 punkter och grundvattennivån varierar mellan cirka 0,4–1,2m under markytan (bilaga 6 – Dagvattenutredning, Tyréns, 2024-10-22). Utifrån den ytliga grundvattennivån bör grundläggning av källarplan under marknivå undvikas. Med anledning av detta så föreslår planförslaget att införa en planbestämmelse (b_1) som anger att tillkommande småhusbebyggelse inte tillåts ha källare.

Dagvatten och höga flöden

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (bilaga 6 – Dagvattenutredning, Tyréns, 2024-10-22). Med anledning av att det inte finns något utbyggt dagvattennät i området så finns inget behov av fördröjning. Utredningen förordar därför ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive fastighet eftersom marken i huvudsak domineras av sand med gynnsamma egenskaper för infiltration.

Påtryckande dagvatten väster och norrifrån bedöms kunna ledas inom området och kan uppnå en trög avrinning genom vägar, diken och naturmark.

Buller

Planområdet har inte någon större bullerkälla i sin närhet. Den närmaste bullerkällan är Löransvägen (väg 560). Enligt framtagen trafikutredning (bilaga 1 – Trafikutredning, Tyréns, 2024) så uppgår ÅDT (årsdygnstrafiken) till 740 fordon för Löransvägen, medan Löransvägen under högsäsongen på sommarhalvåret kan ha upp till 1200 fordon per dygn. Norr om Löransvägen återfinns en skogsridå och avståndet till närmast byggbara mark i den södra delen av planområdet ligger på mellan ca 80-100m. Utifrån trädridån och avståndet så är bedömningen att buller inte utgör ett problem. Det enda buller som kan påverka de nya bostäderna är det buller som uppstår av förbipasserande fordon på gatan inom och intill planområdet. Utifrån småhusbebyggelsens struktur och placering möjliggörs dock tysta sidor. Sammantaget bedöms antalet fordon och hastigheten vara så pass låg att en bullerutredning inte anses behövt för området.

Markteknisk undersökning

En markteknisk undersökning (MUR) har utförts i området med provtagningar i fem undersökningspunkter (bilaga 3 – Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, 2024-05-29). Utförda jordanalyser med avseende på föroreningar visar inte några förhöjda halter av föroreningsämnen inom området. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att området är lämpligt för tillänkta markanvändningar.

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.

Planområdet berörs inte av några kända riksintresseområden.

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

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

Planen föreslår cirka 50 småhustomter som bedöms ge en viss men acceptabel påverkan vad gäller trafikrörelser inom området. Området ligger skogs- och naturnära där planförslaget möjliggör en balans mellan ny bebyggelse, gröna stråk och naturområden. Detaljplanen prövar markens lämplighet för bostadsändamål och centrumändamål med tillhörande gator. Övrig mark planläggs som natur. Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammantaget inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft nämnvärt.

MKN Buller

Mindre kommuner under 100 000 invånare (Fastighetsregistret i Sundsvall: 99 041 invånare, 2024-12-13) ska eftersträva att begränsa buller och följa tillhörande miljö kvalitetsnormer. Målsättningsnormen innebär en strävan efter att omgivningsbuller inte ska medföra skadlig effekt på människors hälsa. En mellan 40-90m bred skogsridå ligger belägen ut mot Löransvägen, från väggkant utan hänsyn till skogen så är avståndet till närmast byggbara mark ca 80m. Planförslaget kan innebära en något ökad bullernivå från fordon i och med ökad aktivitet i området, men bedöms varken bidra till nämnvärda bullernivåer eller strida mot miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

MKN Vatten

Namn	Vattentyp	Ekologisk status	Kemisk status	Kvantitativ status
Kräksta - Bergafjärden	Grundvatten	-	God.	God.
Juniskär - Bergafjärden	Ytvatten	God.	Uppnår ej god. Pga. Dioxiner, PBDE* och Hg**.	-

* Polybromerade difenyletrar

** Kvicksilver och kvicksilverföreningar

Figur 13: Utdrag från dagvattenutredningen, Tyréns, 2024-10-22 som visar statusklassning för recipienterna.

Planområdet berör två recipienter där den primära recipienten är ”Grundvattenmagasinet: Kråksta – Bergafjärden” och den andra är ”Ytvatten: Juniskär – Bergafjärden”.

Recipienten för Kråksta – Bergafjärden har miljö kvalitetsnormer fastställda för god kemisk och god kvantitativ status.

Recipienten för Juniskär – Bergafjärden har miljö kvalitetsnormer fastställd för god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status, samt saknar kvantitativ status.

Framtagen dagvattenutredning (bilaga 6 – Dagvattenutredning, Tyréns, 2024-10-22) konstaterar att det inte finns något behov av fördröjning och att det är möjligt att omhänderta dagvattnet lokalt (LOD) inom respektive fastighet, där rening sker genom infiltration. Marken inom planområdet domineras av finsand och grovsand och bedöms av utredaren ha goda infiltrerande egenskaper.

Grundvattenrecipienten Kråksta – Bergafjärden är inte en dricksvattentäkt men skulle kunna utgöra reservvattentäkt. Markanvändningen och föroreningsbelastningen från tillänt bebyggelse bedöms av dagvattenutredningen som sammantaget liten, men eftersom rening inom området sker via infiltration, så har kontakt därför tagits med VA-huvudmannen MittSverige Vatten & Avfall, som fått tagit del av dagvattenutredningen. Utifrån framtagen utredning tillsammans med vattenbolagets egna interna utredningar, så bedömer MittSverige Vatten & Avfall att infiltration från tillkommande bebyggelse inte medför någon föroreningsproblematik för grundvattenrecipienten. Sammantaget är bedömningen att planförslaget inte negativt påverkar fastställda miljö kvalitetsnormer för vatten.

Strandskydd 7kap MB

Strandskyddet är upphävt (Länsstyrelsens ärendebeteckning: 511-28-2023).

Ett strandskyddsområde på 20 meter kvarstår längs befintligt vattendrag/bäck, samt en strandskyddszon på 50 meter längs ett våtmarksområde. Detaljplanen säkerställer avståndet genom planläggning av allmän plats, NATUR som anpassats i omfattning med hänsyn till det kvarvarande strandskyddet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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. Detaljplanen bedöms utgöra ett s.k. annat stadsbyggnadsprojekt.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram och bifogas detaljplanen (bilaga 9 - Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-11-28)

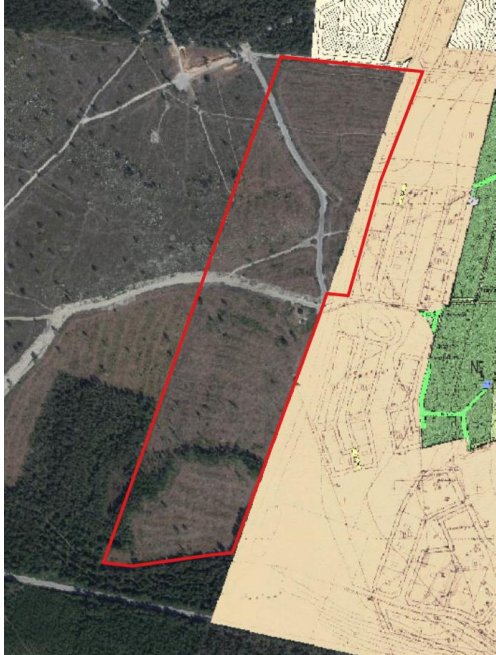
Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas.
- Identifierade naturvärden inom planområdet tillsammans med vissa stigar säkerställs i planförslaget genom att utgöra naturmark.
- Det bedöms varken finnas enskilda eller kumulativa faktorer som är av den omfattning att det skulle utgöra betydande miljöpåverkan.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ i miljöbedömningsförordningen, samt de kriterier som framgår i 10–13§§ i miljöbedömningsförordningen, så bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

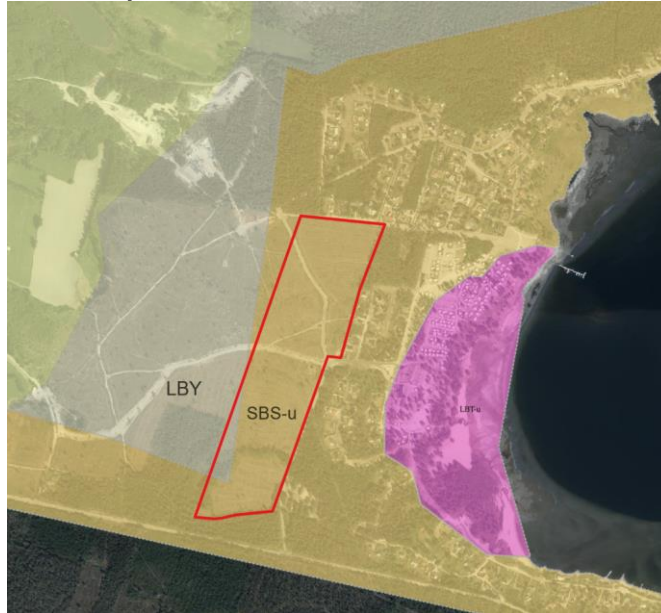


Figur 14: Bild visar var den nya detaljplanen ersätter byggnadsplanerna NJU-414 och NJU-16 (röd linje).

Det finns inom planområdet två äldre byggnadsplaner som gäller tillsammans: NJU-414 och NJU-16. Ursprungsplanen NJU-16 fastställdes 1958 medan den andra byggnadsplanen NJU-414 är en ändringsplan som fastställdes 1983.

I den nordöstra delen av fastigheten 4:91, så överlappar de gamla byggnadsplanerna fastigheten och anger där en väg som aldrig blivit byggd. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att sträckningen av vägområdet idag inte är aktuell och att den inte uppfyller något känt behov. Den nya detaljplanen kommer att ersätta vägområdet som huvudsakligen blir till naturmark i den nya detaljplanen.

Översiktsplan (ÖP2040)



Figur 15: Bild visar markanvändningen för landsbygd (LBY) och småskalig bebyggelse, utvecklad (SBS-u) från gällande översiktsplan (ÖP2040)

Översiktsplan (ÖP2040) pekar ut området för ”småskalig bebyggelse, utvecklad” (SBS-u). En mindre del av området är också utpekad som ”landsbygd” (LBY). ÖP2040 anger också att: *”Områdena runt Juniskär och Bergafjärden ligger närmast allmän service och infrastruktur i Kvissleby respektive Njurundabommen och som samtidigt kan erbjuda havsnära boende. Därför är det positivt om bostadsbebyggelse lokaliseras till dessa områden.”*

Sammantaget bedöms detaljplanen med föreslagen småhusbebyggelse och centrumändamål, stämma väl överens med översiktsplanens intentioner.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att ett obebyggt kalhygge tas i anspråk för att huvudsakligen bli bostäder i form av småhustomter och i något mer begränsad omfattning radhus, parhus och kedjehus. Även ny vägmark i form av lokalgator tillkommer inom tillsammans med möjligheten till nya servicefunktioner såsom exempelvis kiosk, butik, restaurang och laddplatser för elbilar.

Med anledning av att området är obebyggt idag så kommer landskapsbilden förändras gentemot dagens kalhygge. Utifrån placeringsbestämmelser och

höjdregeringar tillsammans med den omfattande naturmark som föreslås inom planområdet, så kan tillkommande bebyggelse upplevas som luftig och naturnära.

Planområdet ligger inom en plats som pekas ut som ett kärnområde för rekreation. I samband med exploateringen av området så kommer rekreativområdet oundvikligen att minska något. Detta bedöms dock vägas upp eftersom området numera i huvudsak utgörs av ett kalhygge, samtidigt som planen föreslår relativt stora ytor naturmark, som dessutom avser bevara gröna väst/östliga naturpassager för boende, allmänheten och friluftslivet.

MittSverige Vatten & Avfall bygger just nu ut kommunalt vatten- och avlopp längs hela Njurundakusten och utifrån en pågående dialog med vattenbolaget så finns det goda möjligheter att ansluta den tillkommande bebyggelsen inom planområdet till det nya kommunala VA-systemet.

Konsekvenser utom planområdet

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fler människor att flytta till Bergafjärden och en viss trafikökning att ske. Trafikutredningen konstaterar dock att den trafikbelastning som planområdet medför kommer bli relativt liten. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att planförslaget inte kommer att medföra nämnvärd trafikpåverkan.

Allmänhetens möjligheter att ta sig vidare i öst/västlig riktning genom planområdet säkerställs genom planlagda naturpassager i den norra och södra delen av området. Ytterligare en stig utanför planområdet i söder kvarstår eftersom plangränsen medvetet avgränsats till förmån för de naturvärden som finns i de södra delarna.

Möjligheten till en alternativ gång- och cykelväg genom planområdet västerut mot Bergavägen bedöms vara till stor nytta för bebyggelsen inom planområdet. Utifrån ett övergripande perspektiv så bör också en sådan koppling vara till nytta för huvuddelen av bebyggelsen norr om Löransvägen med omnejd.

I den södra delen av planområdet nära Löransvägen, finns i öster kommunägd mark som används som parkeringsplats och rymmer ca 130–150 fordon. En stig leder sedan nordöst mot en kommunal badplats intill campingen. En koppling ut mot Bergavägen bedöms kunna gynna campinggäster, boende & besökare, och kan främja ett hållbart resande, särskilt under högsäsongen på sommaren.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

MittSverige Vatten & Avfall har bedömt att en exploatering på platsen är godtagbar. En dialog har under planarbetet förts med vattenbolaget, som utmynnat i att det är möjligt att ansluta planområdet till kommunens nya vatten- och avloppsnät (VA). En plats har inom planområdet reserverats för en pumpstation som är nödvändig för tillkommande bebyggelse.

Värme

Det finns möjligheter till olika uppvärmningsformer bergvärme, solceller mm. Fjärrvärme är dock inte möjligt i nuläget.

El

En dialog har förts med E:ON som äger ledningar i området. Tre platser för tekniska anläggningar reserveras i plankartan som syftar till att möjliggöra för transformatorstationer som kan strömförsörja ny bebyggelse.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas Q3 2025.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Planområdet ligger i ett perifert läge inom ett större geografiskt område där kommunen idag inte har något väghållaransvar. Området domineras av samfälligheter som sköter den lokala väghållningen. Utgångspunkten är därför att både befintliga och nya vägar inom planområdet fortsatt ska vara enskilda. Den framtida skötseln av den naturmark som föreslås i planförslaget avses också säkerställas genom samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

Detta sammantaget bedöms utgöra särskilda skäl till att kommunen åberopar att enskilt huvudmannaskap ska gälla för samtliga allmänna platser i denna detaljplan.

Avtal

Utfart för Berga 6:66 behöver säkerställas. Utfart kan lösas genom tex avtals servitut, försäljning av infartsmark eller annan typ av överenskommelse mellan 4:91 och 6:66. Utfartsfrågan kommer att hanteras under planprocessen och vara löst innan detaljplanen går till ett antagande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

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 bostad, 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 överensstämja med detaljplanen.

Allmän platsmark (enskilt huvudmannaskap)

Allmän platsmark (GATA1 och NATUR) utgörs av del av fastigheten Berga 4:91. Den mark som ingår i allmän plats kan genom avstyckning från Berga 4:91 bilda en eller flera marksamfälligheter.

Inom allmän platsmark (GATA1) finns redan en marksamfällighet, Berga s:10, för vägar, till förmån för delägande fastigheter i Berga byalag.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Berga 4:91.

Del av Berga 4:91 kan avstyckas för tekniska anläggningar (E).

Del av Berga kan avstyckas för centrumändamål (C).

Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inverkan på befintlig gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Berga ga:3. Blivande fastigheter (B och C) inom planområdet kommer att anslutas genom anläggningsåtgärd 42a § anläggningslagen.

Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmåteriförrättning.

Utom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Berga ga:4. Blivande fastighet (C) inom planområdet kommer att anslutas genom anläggningsåtgärd 42a § anläggningslagen.

Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom planområdet kommer troligtvis flera gemensamhetsanläggningar att inrättas. Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

- Gemensamhetsanläggning för lokalgata (GATA₁) inom blivande marksamfälligheter.
- Gemensamhetsanläggning för NATUR inom blivande marksamfälligheter.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen/åtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Servitut för väg till förmån för Berga 4:83 belastande Berga s:10, akt 2281K-F-2716.

Gemensamhetsanläggning för väg till förmån för Berga ga:3 belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande marksamfällighet (GATA₁).

Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten AB belastande Berg s:10 och Berga 4:91, akt 2281K-2019/225, kommer att belasta blivande marksamfällighet och eventuellt Berga s:10.

Avtalsrättighet, 13/7275, för elledning till förmån för E.ON belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.

Nyttjanderättighet, D-2020-00326645:1, för optofibernet till förmån för Skanova belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

Följande servitut bör tillkomna:

Inom allmän platsmark (GATA₁ och NATUR) kan ledningsrätt för allmännyttiga ledningar inrättas.

Inom kvartersmark (C) kan utfartsservitut bildas till förmån för Berga 6:66.

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 bostadsändamål (B), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egna fastigheter.**

2. Mark för tekniska anläggningar (E), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egen fastighet.
3. Mark för centrumändamål (C), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egen fastighet.
4. Mark för allmän platsmark (GATA₁ och NATUR), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egna marksamfälligheter.
5. Berga s:10, för vägar, inom allmän platsmark (GATA₁) kan genom fastighetsreglering överföras till blivande marksamfällighet.
6. Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för lokalgata (GATA₁) inom Berga 4:91 och Berga s:10 och (NATUR) inom Berga 4:91.
7. Berga 4:83 kommer att inträda i blivande gemensamhetsanläggning för GATA₁ och NATUR.
8. Ledningsrätter för allmännyttiga ledningar kan bildas inom allmän platsmark (GATA₁ och NATUR).
9. Servitut för väg till förmån för Berga 4:83 belastande Berga s:10, akt 2281K-F-2716, kommer att upphävas när Berga 4:83 inträder i blivande gemensamhetsanläggning för lokalgata.
10. Gemensamhetsanläggning för väg till förmån för Berga ga:3 belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande marksamfällighet (GATA₁). Alla blivande styckningslotter (B) kommer att anslutas till Berga ga:3 genom anläggningsåtgärd, 42a § anläggningslagen. Eventuella ersättningar regleras i fastighetsbildningsåtgärd.
11. Blivande styckningslott (C) kommer att anslutas till Berga ga:3 och Berga ga:4 genom anläggningsåtgärd, 42a § anläggningslagen. Eventuella ersättningar regleras i fastighetsbildningsåtgärd.
12. Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten AB belastande Berg s:10 och Berga 4:91, akt 2281K-2019/225, kommer att belasta blivande marksamfällighet och eventuellt Berga s:10.
13. Servitut för utfart kan bildas till förmån för Berga 6:66 som belastar styckningslott (C).
14. Avtalsrättighet, 13/7275, för elledning till förmån för E.ON belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.
15. Nyttjanderättighet, D-2020-00326645:1, för optofibernet till förmån för Skanova belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättandet av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan Sundsvalls kommun och exploitören.

Planavgift ska inte tas ut för detaljplanen.

ÖVRIGT

Inför planläggning så har ett antal utredningar och underlag tagits fram:

- Bilaga 1 – Trafikutredning, Tyréns, 2024-11-28
- Bilaga 2 – Geoteknik, Tyréns, 2024-05-29
- Bilaga 3 – Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, 2024-05-29
- Bilaga 4 – Kulturmiljöutredning, Kulturmark, 2022
- Bilaga 5 – Arkeologiskutredning, Västernorrlands museum, 2023-10-31
- Bilaga 6 – Dagvattenutredning, Tyréns, 2024-10-22
- Bilaga 7 – Naturvärdesinventering, Sundin, 2023
- Bilaga 8 – Checklista Grönytestrategi, 2024-11-28
- Bilaga 9 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-11-28

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Stefan Olsson, Planarkitekt

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Konsult - Palle Sjölander, Arkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Stefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för
Småhusbebyggelse i Bergafjärden
Del av Berga 4:91 m.fl.
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND

LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

