

Ändring av byggnadsplan för

Område vid Bergafjärden (NJU-414)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 17 juni 2025

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 31 mars 2025
- Granskning t o m 20 juni 2025
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 27 augusti 2025
- Laga kraft # # 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	3
LÄSANVISNING.....	3
PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG.....	3
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	4
INFORMATION OM VAD SOM ÄNDRAS.....	4
<i>Planbestämmelser som utgår.....</i>	5
<i>Planbestämmelser som tillkommer</i>	5
<i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i>	6
<i>Område som undantas ur planen.....</i>	8
KONSEKVENSER	8
<i>Trafik.....</i>	8
<i>Skola och förskola.....</i>	8
<i>Kulturmiljö.....</i>	9
<i>Landskapsbild.....</i>	9
GENOMFÖRANDETID.....	9
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan.....</i>	9
<i>Kommunens bedömning.....</i>	9
ÄRENDEINFORMATION	10
<i>Planprocessen.....</i>	10
<i>Översiktsplan.....</i>	10
<i>Detaljplaner.....</i>	10
<i>Riksintressen.....</i>	10
<i>Naturmiljövärden</i>	11
<i>Radon</i>	11
<i>Strandskydd.....</i>	12
<i>Barnperspektivet</i>	12
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	13
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	13
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	13
<i>Huvudmannaskap.....</i>	13
EKONOMISKA FRÅGOR.....	13
BILAGOR	13

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

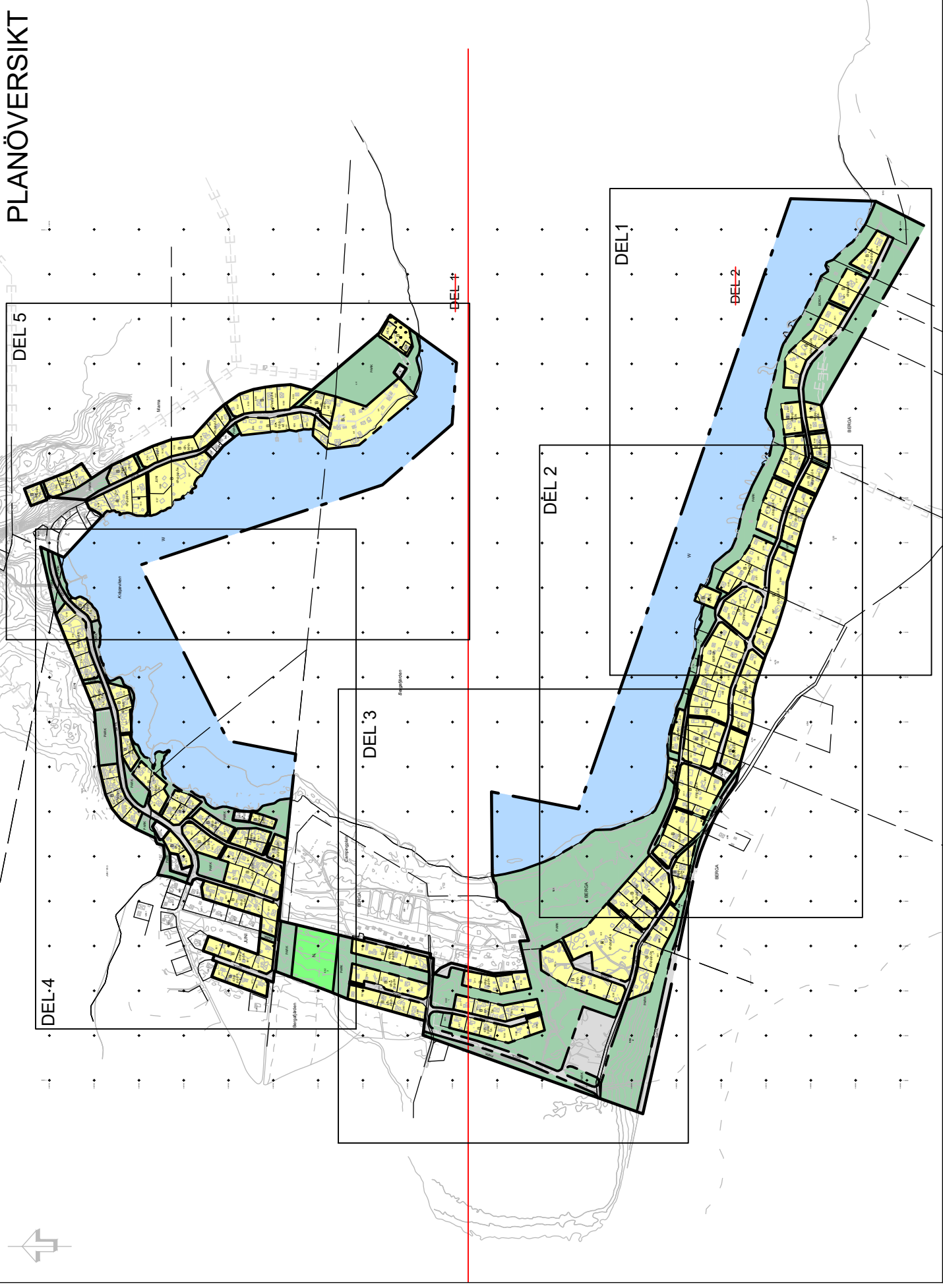
ÄNDRING EFTER SAMRÅD.....	14
ÄNDRING EFTER GRANSKNING.....	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	15

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-414)****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sundsvalls kommun 2025-01-31, rev. 2025-05-19.

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpniu414

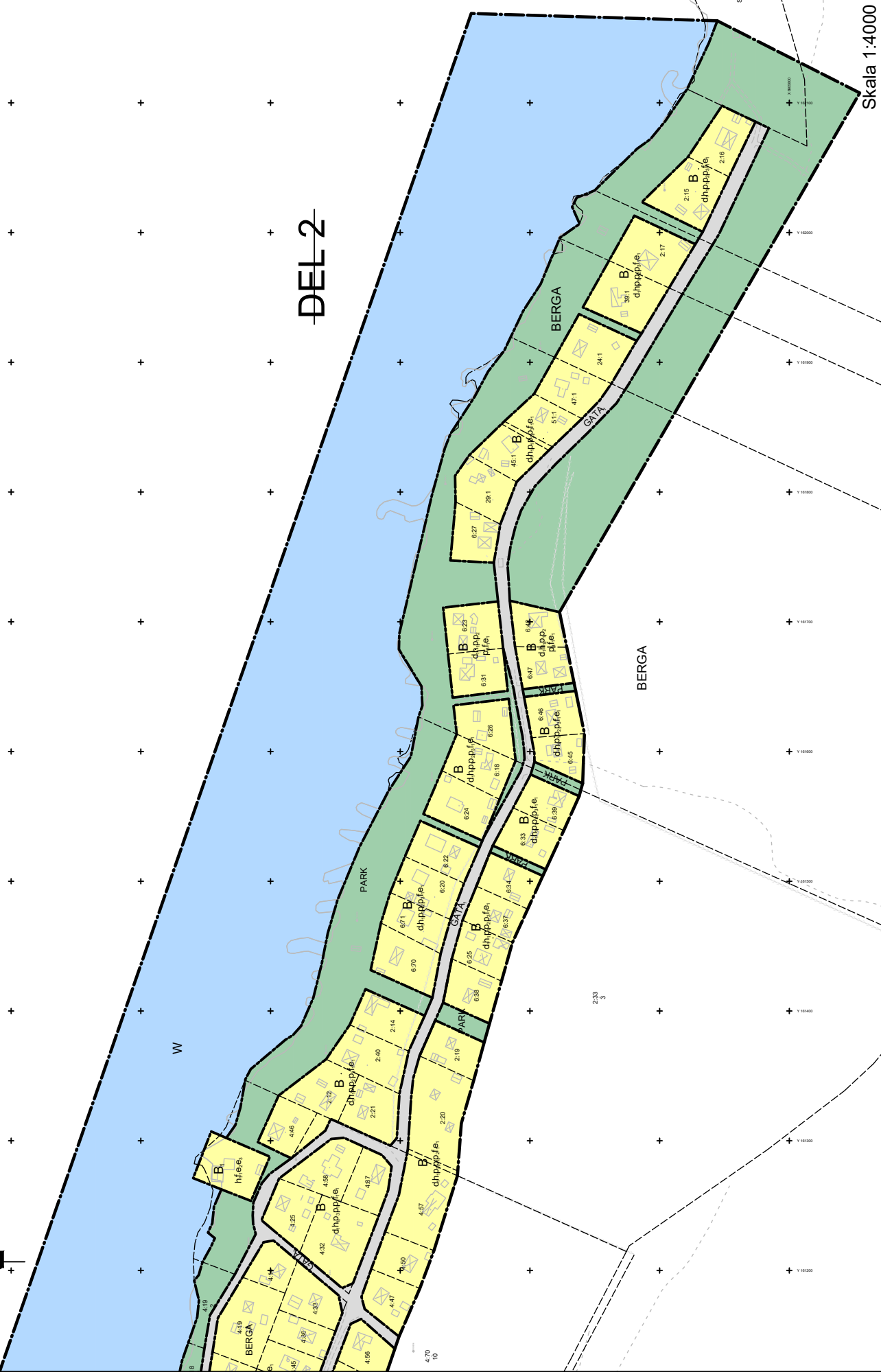
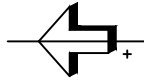
PLANÖVERSIKT



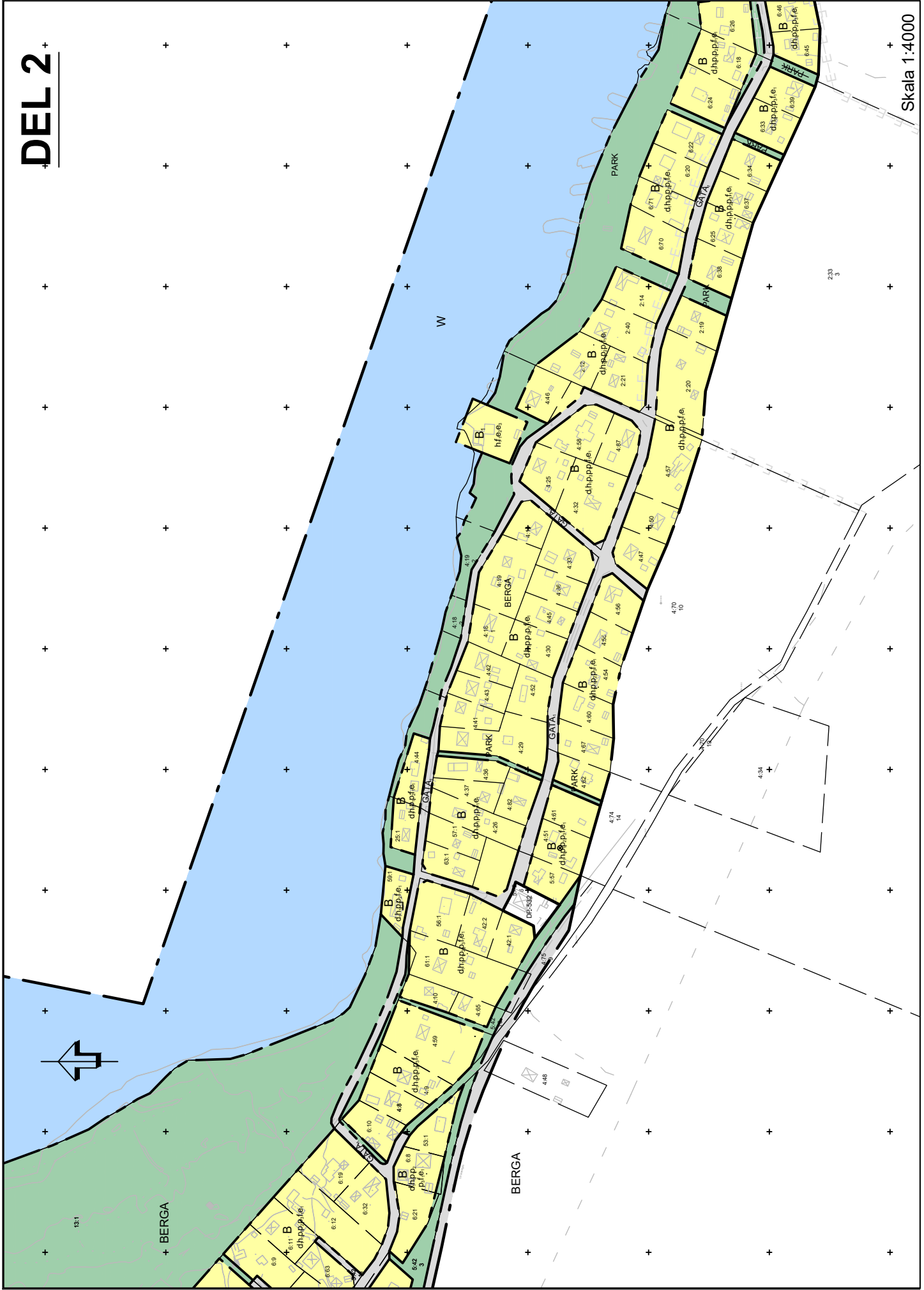
DEL 1

DEL 2

Skala 1:4000



DEL 2

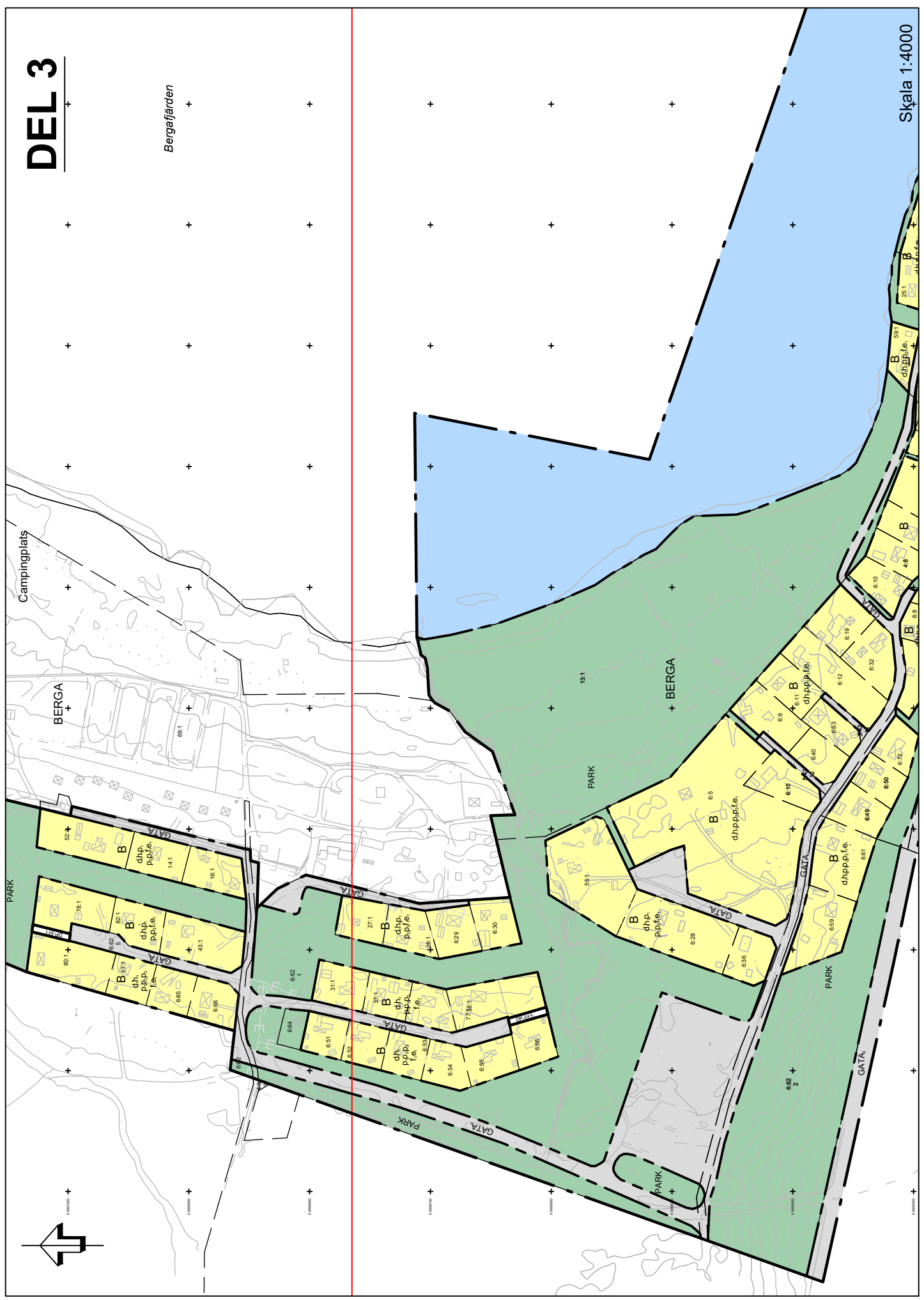


Skala 1:4000

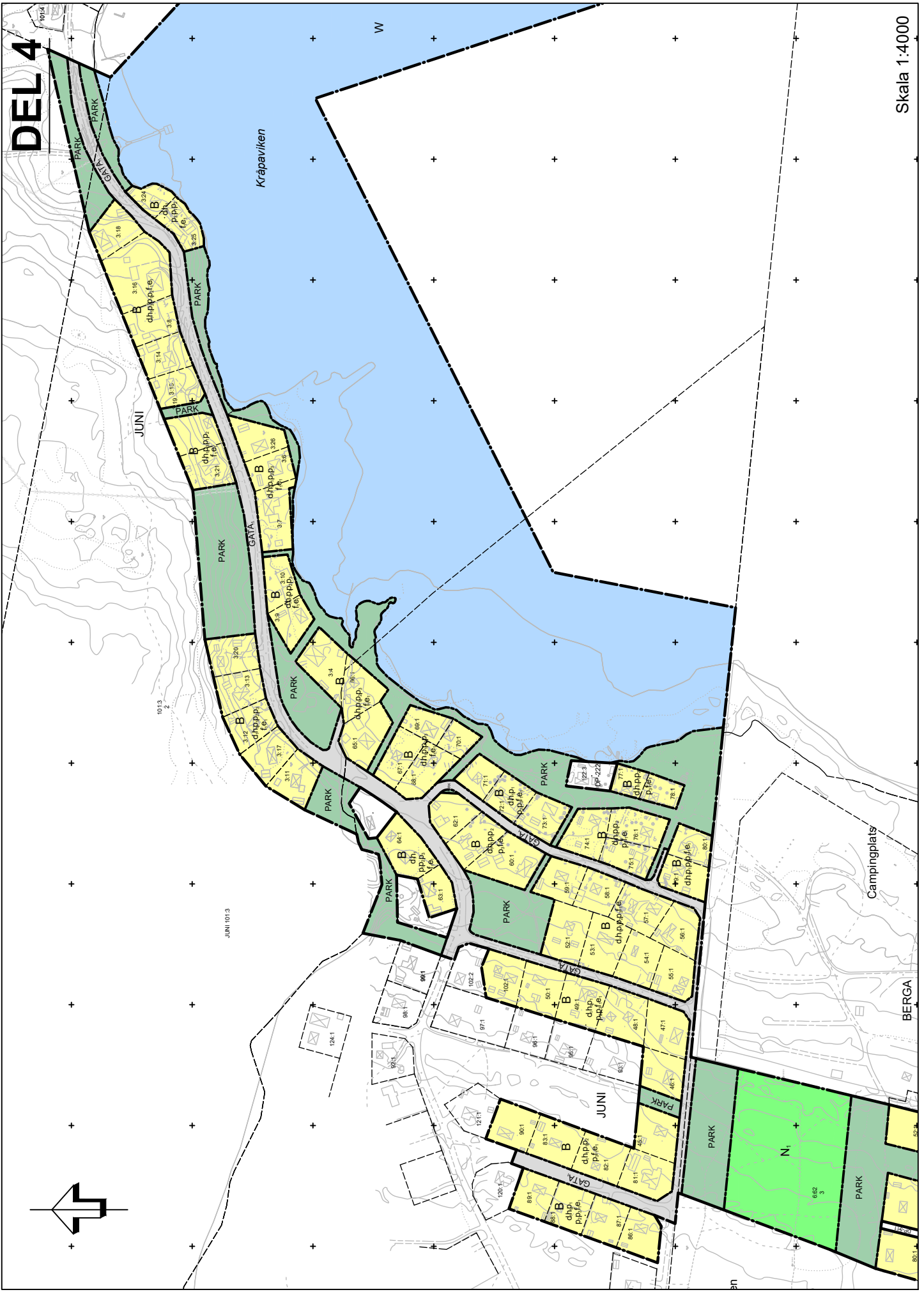
DEL 3

Bergafjärden

Skåla 1:4000

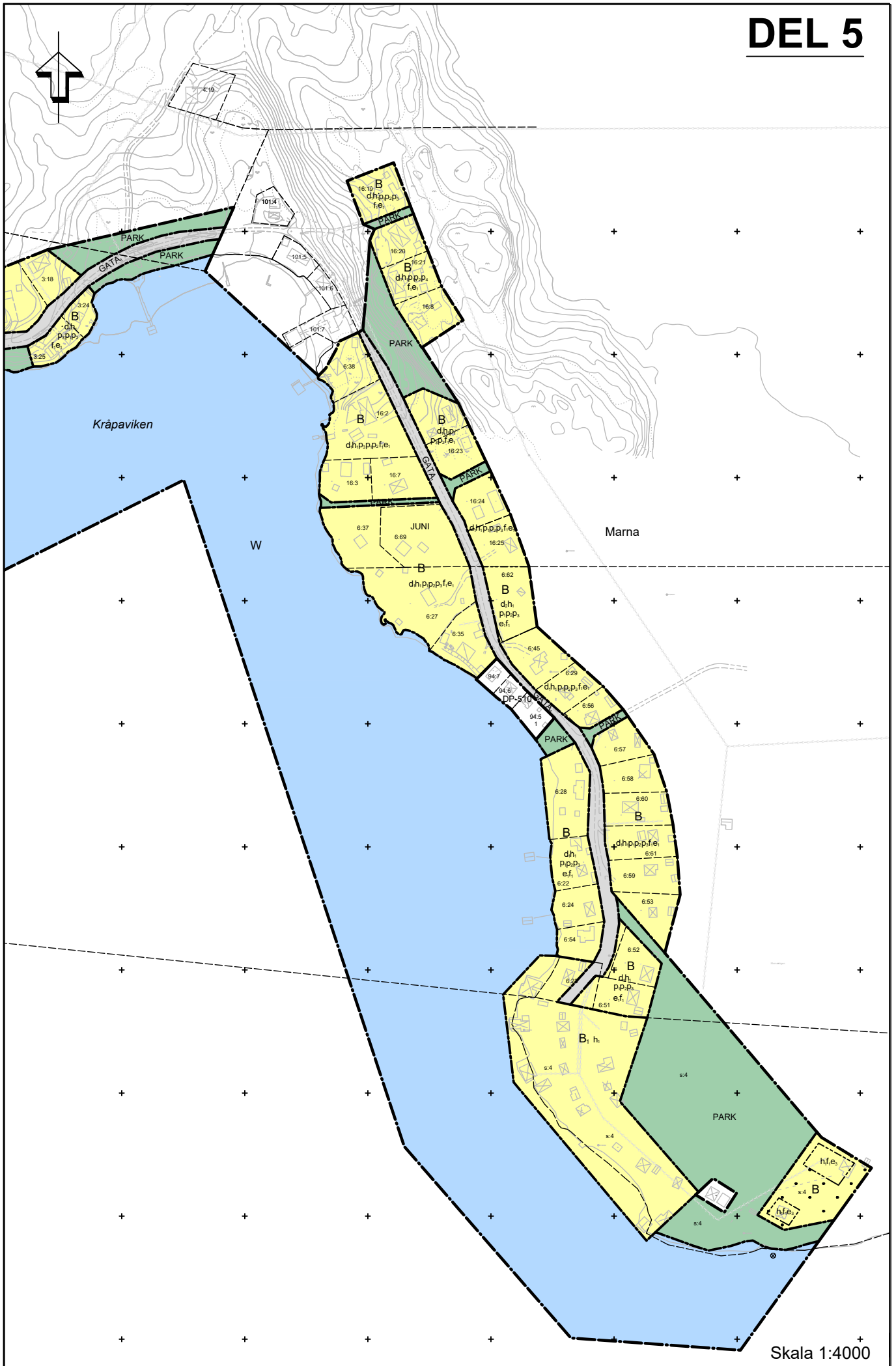


DEL 4



Skala 1:4000




DEL 5



PLANBESTÄMMELSER


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

GRÄNSBETECKNINGAR

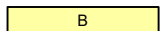
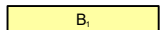
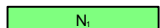
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

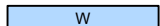
Allmän plats

	Lokalgata (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Huvudgata (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
	Park (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Kvartersmark

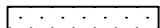
	Bostäder (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Bostäder med samhöriga fiskebodrar. (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
	Camping (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Vattenområde

	Vattenområde (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
---	--

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m ² . Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 800 m ² , (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
----------------	---

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p ₃	Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f ₁	Endast friliggande enbostadshus. (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
----------------	---

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
e ₂	Högsta antal tomter är 1 st. (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
e ₃	Största byggnadsarea är 240 m ² inom användningsområdet. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Upplysning

Genomförandetiden för de tillkommande planbestämmelserna är 60 månader (5 år) från och med laga kraft (PBL 2010:900).

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-414) och planhandling från 1983. Den digitala plankartan består dels av *omtolkade bestämmelser* (SFS 1947:385), dels *ändrade bestämmelser* (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-414 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

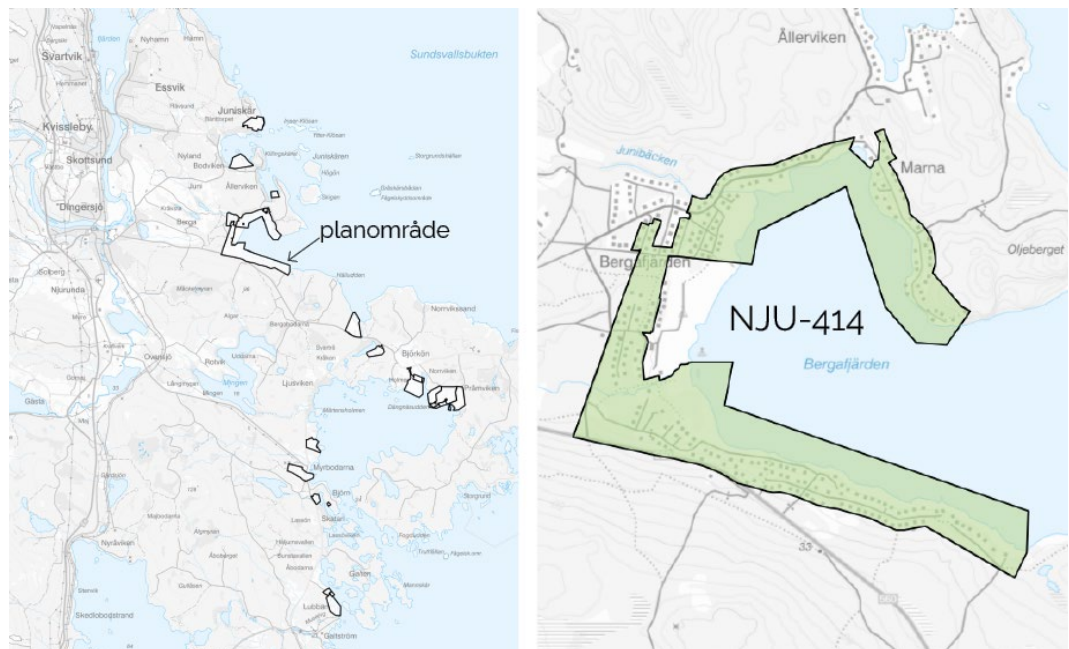


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

Då MittSverige Vatten & Avfall bygger ut kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, från Juniskär till Galtström, genomförs ändringar av samtliga berörda gällande detaljplaner. Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplanen i stället för att upprätta en ny detaljplan. Planen bedöms kunna handläggas som en ändring av detaljplan då ändringen är av begränsad omfattning och endast möjliggör en utökad byggrätt inom den användning marken redan nyttjas för (bostadsändamål).

Upplysning: Byggnadsplan är en äldre typ av plan som idag likställs med en detaljplan.

Information om vad som ändras

Det är enbart de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900). De äldre planbestämmelserna bedöms utifrån 1947 års byggnadslag.

För planer som påbörjats efter den 31 december 2021 finns krav i 2 kap. 5a § PBF att detaljplaner ska utformas så att uppgifterna i den kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. I samband med denna ändring av detaljplan har kommunen valt att digitalisera hela detaljplanen. Detta innebär i praktiken att kommunen ritar rent och översätter den ursprungliga planen till dagens system och gör ändringen i den omvandlade versionen. Den digitala informationen i en digitaliserad plan är tolkad information och har ingen juridisk status. För de omtolkade planbestämmelserna är den ursprungliga plankartan juridiskt gällande.

Upplysning: Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL). Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

- **5§ Exploatering av tomtplats**

På med B1 eller B2 betecknad tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och uppta högst 75m² resp 25m² byggnadsarea.

- **6§ Byggnads höjd**

Vind eller källare får ej inredas.

- **7§ Antal lägenheter**

Å med B1 eller B2 betecknat område får byggnad icke inrymma flera än 1 resp 2 lägenheter.

Planbestämmelser som tillkommer

- **p₁** - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

- **p₂** - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 från fastighetsgräns

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera avstånd mellan byggnader och ersätter prickad mark. Placeringsbestämmelser finns på plankartan för att byggnaderna inte ska hamna för nära gatan eller granntomt/allmän plats och behålla luftighet i området.

- **p₃** - Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera så att fastighetsägaren ska kunna parkera sin bil framför garaget på förgårdsmark/egen tomt.

- **e₁** - Största byggnadsarea är 240 kvm per fastighet inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål till följd av att området byggs ut med kommunalt vatten och avlopp.

- **e₃** - Största byggnadsarea är 240 kvm inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål inom arrende till följd av att området byggs ut med kommunalt vatten och avlopp.

- **d₂** – Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm.

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att i framtiden möjliggöra att befintlig fastighet styckas av till två fastigheter.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, väg tolkas om till **GATA₁ – Lokalgata***
- *Allmän plats, väg tolkas om till **GATA₂ – Huvudgata***
- *Allmän plats, park (land resp. vatten) tolkas om till **PARK och W – Vattenområde***

- **1§ Planområdets användning**

1 mom Byggnadsmark

b) Med B1 eller B2 betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Tolkas om till **B - Bostäder**

2 mom Specialområden

a) Med Bf betecknat område får användas endast för bostäder och samhöriga fiskebodas. Nybyggnad må medgivas endast i enstaka fall, där byggnadsnämnden med hänsyn till befintlig miljö och andra omständigheter finner detta kunna ske utan olägenhet. (Tomtplatser får ej avstyckas)

Tolkas om till ***B₁ - Bostäder med samhöriga fiskebodas***

Tolkas om till ***e₂ - Högsta antal tomter är en styck***

b) Med Rc betecknat område får användas endast som tältplats och för därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om till ***N₁ - Camping***

- **2§ Mark som icke får bebyggas**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om till ***Marken får inte förses med byggnad***

- **3§ Byggnadssätt**

Å med B1 eller B2 betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

Tolkas om till ***f₁ - Endast friliggande enbostadshus***

- **4§ Tomtplats areal**

Inom med B1 och B2 betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 1200 m². Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal.

Tolkas om till ***d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm. Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal.***

- **6§ Byggnads höjd**

Å med B1, B2, Bf eller H betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m. Vind eller källare får ej inredas.

Tolkas om till ***h₁ - Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter***

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Område som undantas ur planen

Tre områden med tillhörande byggnader inom planområdet undantas på grund av att de strider mot gällande detaljplan.

- Två områden med användningen PARK har undantagits från planen, Marnavägen 170 (Juni 63:1) och Marnavägen 194 (del av Juni 122:4).
- Ett område, del av Berga s:4, med två byggnader intill Marna fiskeläge med användningen PARK har undantagits från planen.

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget runt Bergafjärden vid kusten cirka 3 mil söder om Sundsvall och cirka 5 kilometer öster om Njurundabommen. Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området och därmed krävs inga åtgärder gällande vägnätet. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Området nås via statlig väg 560 (Löransvägen) som ansluter till enskild väg inom planområdet. Inom planområdet finns endast enskilda vägar. Tack vare utbyggnaden av vatten- och avlopp har de enskilda vägarna inom planområdet förbättrats genom ny beläggning och därmed har vägstandarden höjts.

Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med planändringen är att möjliggöra utökade byggrätter för att främja åretruntboende görs bedömningen att regleringar av gatans utformning inte ryms inom gällande planändring. Kommunens uppsatta riktlinjer för avfallshantering gäller fortsatt.

Skola och förskola

Med anledning av planändringen som ger en utökad byggrätt kan det leda till att fler bosätter sig permanent i området. Med erfarenhet från liknande områden, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade byggrätten som möjliggjorts.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet är redan idag varierad från sommarstugor och äldre hus, till campingstugor och moderna hus. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Fiskeläget Marna som ligger i nordöstra delen av planområdet ges ingen utökad byggrätt då området lyfts fram som ett område med visst kulturhistoriskt värde och därför bör bevaras intakt så långt som möjligt.

Landskapsbild

Planområdet består av ett fritidshusområde där allt fler fritidshus har byggts ut och byggts om och omvandlats till permanentbostäder. Bostäderna ligger runt en havsvik, Bergafjärden och i väster planeras ett nytt område för småhus. I mitten av planområdet ligger Bergafjärdens campingområde. Marken inom planområdet är delvis kuperad med högsta höjd i söder, lägsta i väster för att sedan stiga österut igen.

Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter bibehålls.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-414 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

Genomförandetiden är 60 månader från det datum detaljplanen får laga kraft och gäller endast de tillkomna planbestämmelserna. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5§ MB undersöka om genomförande av ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning

Kommunen har undersökt om genomförandet av planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan och bedömt att så inte är fallet. *Se bilaga 1.*

Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhöles av stadsbyggnadsnämnden 2024-11-20 §194 och detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande.

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig*.

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

- Gemensamt är att områdena kan erbjuda en kvalitet och en boendemiljö som ofta är god utifrån miljö- och hälsoperspektiv.
- Utveckling bör i första hand ske inom befintliga detaljplaner.
- Tillkommande bebyggelse bör ansluta till det lokala bebyggelsemönstret i respektive delområde. I kuperade områden bör bebyggelsen byggas terränganpassat.
- Möjlighet till VA-lösningar som inte belastar havsvikar är en mycket viktig faktor vid avgörande om ny bebyggelse kan tillåtas. Främst bör utbyggnad ske där anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet.
- 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.

Detaljplaner

Detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande och omfattar 25 detaljplaner från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

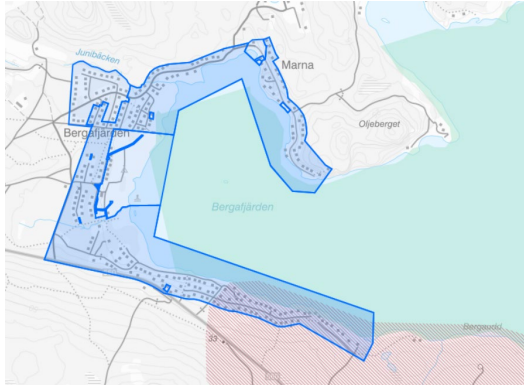
Riksintressen

Delar av planområdet ligger inom riksintresse för *Kulturmiljövård* (röse) samt riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

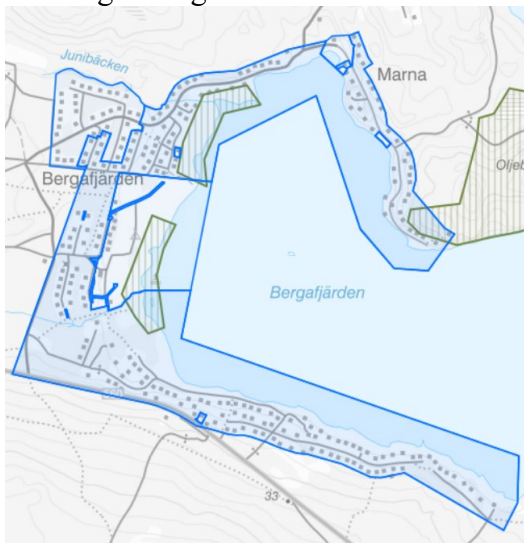
Planbeskrivning



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar riksintresse för Kulturmiljövård (rödbrun färg) och Yrkesfiske (grön färg).

Naturmiljövården

Inom planområdet finns tre naturvårdsobjekt med högt naturvärde, se kartbild nedan. Naturvårdsobjekten berörs ej då gällande markanvändning förblir densamma och det endast är den utökade byggrätten som förändras inom befintliga fastigheter.



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar de tre naturvårdsobjekten (grön skrafferad yta) som finns inom planområdet.

Radon

Miljökontoret menar att det kan finnas risk för förhöjda radonvärden inom planområdet. Radon styrs av Boverkets byggregler (BBR) och behöver därför inte regleras i plankartan. I samband med bygglov så ska den som bygger redovisa hur

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

byggnaden uppfyller radonskyddet. Enligt Boverket ansvarar byggherren och fastighetsägaren för att byggnaden inte får för höga radonhalter inomhus. Det gäller både när du uppför en ny byggnad och när du gör ändringar i en befintlig.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd och strandskyddet återinträder inte vid en ändring av detaljplan.

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i februari 2025. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att skydda människors hälsa eller miljön.

När fler och fler börjar bo året runt i fritidshusområden ökar belastningen på miljön. Det beror på att gamla enskilda avloppsledningarna ofta är av en enkel typ. Det kan också bli problem med dricksvatten i dessa områden. Ur ett miljö- och hälsoperspektiv bedöms därför situationen bli bättre utmed Njurundakusten i och med att ett kommunalt vatten- och avlopp byggs ut inom planområdet. Då de områden som ingår i planändringen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet bedöms miljö kvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Recipient för dagvattnet är Juniskär-Bergsfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till planområdet innebär en minskad miljöpåverkan på recipienterna genom att en långsiktigt hållbar avloppshantering och dricksvattenförsörjning möjliggörs. Kommunalt vatten- och avlopp förbättrar samtidigt möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget då planförslaget endast utgörs av en ändring där byggrätten utökas.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning bedöms behövas får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap med undantag för väg 560 (GATA₂) som är statlig väg och där Trafikverket är väghållare och del av parkmarken för fastigheterna Berga 13:1 och Berga 6:62. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Framtagandet av planändringen bekostas genom att planavgift tas ut i samband med bygglovsgivning.

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-01-30, rev. 2025-05-19.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankartan:

- Två områden med användningen PARK har undantagits från planen, Marnavägen 170 (Juni 63:1) och Marnavägen 194 (del av Juni 122:4).
- Ett område, del av Berga s:4, med två byggnader intill Marna fiskeläge med användningen PARK har undantagits från planen.
- Plankartan har korrigerats utifrån synpunkter som inkommit från lantmäterikontoret ang. fel användning. Se synpunkt från lantmäterikontoret i samrådsredogörelsen.
- Väg 560 har fått benämningen **GATA₂** – Huvudgata.
- Planbestämmelserna **s₁**, och **s₂** utgår på grund av att nya byggregler börjar gälla från och med 1 oktober 2025 vilket innebär att vind kommer att kunna inredas. Plankartan har justerats utifrån detta nya beslut och därmed har planbestämmelsen om vind tagits bort.
- Planbestämmelsen **b₁** om att *Källare får inte inredas* utgår.
- En redaktionell ändring har gjorts på plankartan gällande planbestämmelsen **e₁** och **e₃** som utgår i fiskeläget Marna i nordöstra delen av planområdet på grund av områdets kulturhistoriska värde som bör bevaras intakt så långt som möjligt.
- Planbestämmelsen **e₄** utgår helt.

Planbeskrivningen:

- Rubriken *Område som undantas ur planen* har tillkommit.
- Texten om *Huvudmannaskap* har kompletterats med att väg 560 är Trafikverkets väg.
- En text om *Radon* har lagts till.
- Planbeskrivningen har justerats utifrån att **s₁**, **s₂** och **b₁** utgår.

Undersökning av betydande miljöpåverkan:

- Texten har uppdaterats under rubriken *Förändring på landskaps- och stadsbild*
- Texten om *Föroreningar i utomhusluft* har uppdaterats.
- En text om *Radon* har lagts till.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring efter granskning

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Rubriken *Huvudmannaskap* har kompletterats.
- Rubriken *Planbestämmelser som tillkommer* har kompletterats med planbestämmelsen **d₂**.

Plankarta:

- Planbestämmelsen **d₂** har lagts till på plankartan för fastigheten Juni 6:62.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planingenjör Siv Nordin och planeringsarkitekt Ann-Mari Lopez, Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av
Byggnadsplan för område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-04-01

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 10 mars – 31 mars 2025. 529 sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Barn- och utbildningsförvaltningen
- E.ON
- Kultur- och fritidsförvaltningen
- Servanet AB
- Sundsvall Elnät
- Sundsvall Energi
- Sundsvall Vatten AB
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

***Kommentar:** Informationen har tagits emot.*

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Planbestämmelser och plankarta

Planhandlingarna ska vara så pass tydliga att det är enkelt att förstå vad som har ändrats och var inom planområdet ändringarna sker. Inför granskningen

kan kommunen med fördel illustrera på ett tydligare sätt hur ändringarna förhåller sig till den ursprungliga plankartan.

Kommentar: Utifrån de nya kraven som Boverket ställer angående digitalisering samt överföring till NGP (Nationella Geodataplattformen) har stadsbyggnadskontoret arbetat fram ett koncept för att så tydligt som möjligt redovisa planändringen. För att förtydliga har gällande plankarta bilagts granskningshandlingen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Informationen om att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning har tagits emot. Efter samråd har beslut fattats, 2025-05-21, enligt MB (1998:808) 6 kap 7§ samt PBL 5 kap 11a§ att genomförd undersökning visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Ändring av byggnadsplan för område vid Bergaffjärden (NJU-414), Njurunda, Sundsvalls kommun”, där vi lämnar följande synpunkter:

Det aktuella området ligger i Bergaffjärden, väg 563 (Mjösundsvägen) och väg 560 (Löransvägen) leder till området. Vägarna är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT är ca 3000 resp. 750 fordon/dygn.

Hastighetsbegränsningen ligger mellan 40 – 80 km/h från Njurunda centrum till det aktuella området. Området är ursprungligen ett fritidshusområde som är under omvandling och kommunalt VA har anlagts. Nya bostäder eller förändrat nyttjande av bostäder leder ofta till nya behov i infrastrukturen. Trafikverket som är väghållare för väg 563 och 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs dessa vägar.

När det gäller förändring i statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, brister utredas och åtgärder prioriteras innan åtgärder (finansiering) kan beslutas i den regionala transportplanen. Behoven av åtgärder är stora längs det regionala vägnätet och det finns många sträckor som konkurrerar om åtgärder i den regionala transportplanen. Om kommunens planering leder till att fler personer väljer att bosätta sig kring Njurundakusten kan en översyn av väghållarskapet övervägas så att kommunen förfogar över genomförandet av lämpliga åtgärder i infrastrukturen kopplat till bebyggelseutvecklingen.

Trafikverket delar inte helt kommunens bedömning om barnkonsekvenser utifrån föreslagen planläggning. Vi får kundärenden längs vägnätet i Njurundakusten och andra omvandlingsområden (där vägnätet inte är anpassat för dagens permanentboende) där boende upplever brister i vägnätet särskilt

kopplat till barns rörelsefrihet och skolvägar. Med anledning av detta och den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025–2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat vägghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling.

Trafikverket kompletterar sitt yttrande med en frågeställning angående att del av väg 560 har planlagts som GATA₁ (enskilt huvudmannaskap). Vi undrar över motiven till detta?

***Kommentar:** Det är positivt att Trafikverket tillsammans med kommunen planerar att ta fram en ÅVS som förhoppningsvis kommer att leda till förbättringsåtgärder i vägnätet.*

För väg 560 har plankartan ändrats från GATA₁ till GATA₂ – Huvudgata enligt synpunkt från Trafikverket.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Överväganden

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning

Förslaget stämmer väl med riktlinjerna för bostadsförsörjning i och med att planändringen innebär en större variation av upplåtelseformer i området och även bidrar till fler småhus som permanentboende i ett attraktivt läge.

Översiktsplanering

Kommunstyrelsekontoret anser att planändringen följer översiktsplanens intentioner för SBS-områden, som kännetecknas av småskalig bebyggelse med enfamiljshus och fritidshus i kommunens bebyggda kustområden.

Utveckling kan ske i SBS-områden som har betecknats som "utvecklade", vilket inkluderar Bergafjärden, där närheten till allmän service och infrastruktur i Kvissleby och Njurundabommen gör området lämplig för havsnära bostadsbebyggelse.

Landsbygdsutveckling

Områdena runt Juniskär och Bergafjärden är attraktiva för havsnära bostadsbebyggelse nära service och infrastruktur i Kvissleby och Njurundabommen. Dessa områden erbjuder god boendemiljö ur miljö- och hälsoperspektiv. Planområdet berör riksintressen för kulturmiljövård (röse) och yrkesfiske, men planändringen som innebär en utökad byggrätt inom befintlig markanvändning bedöms inte påverka dessa negativt. Eftersom området redan

delvis omvandlats från fritidshus till permanentboende förväntas ingen betydande ökning av trafik. Det blir dock ett argument för att bevara kollektivtrafiken och underhålla befintligt vägnät. En utveckling av bostadsbebyggelsen kan också verka positivt för att bevara och utveckla den kommersiella servicen i området.

Kollektivtrafik

Denna planändring kommer att innebära utmaningar för att åstadkomma ett hållbart resande. Detta eftersom ändringen av planen kan leda till ett markant tillskott av fast boende året runt i området, som kommer att innebära att det vardagliga resbehovet kan komma att öka kraftigt.

Omedelbart söder om detaljplaneområdet finns kollektivtrafik i form av linje 126 som trafikerar Löransvägen. Linjen trafikerar vardagar med fem turer som i huvudsak är anpassade efter skol- och arbetspendlingstider. En av turerna är anropsstyrd och behöver förbeställas. Det finns ingen kollektivtrafik i närområdet under vardagskvällar eller under helger.

Närmaste hållplats, i förhållande till detaljplaneområdet, är Bergafjärden. Hållplatsen är belägen i korsningen Löransvägen/Marnavägen och är utrustad endast med hållplatsstolpe vid vägkant. Hållplatsen är inte utformad med bussficka och väderskydd och är heller inte belyst. Löransvägens typsektion har två körfält med smal vägren. Skyltad hastighet är 60 km/h och siktförhållandena är goda. Anslutande gång- och cykelvägnät saknas. Trafikverket ansvarar för Löransvägen, medan Marnavägen är enskild väg. Kommunen har därför ingen rådighet över att förbättra förutsättningarna.

Det rekommenderade maximala gångavståndet till hållplats (400 m) överskrider för stora delar av det område som planändringen avser. Det låga antalet bussturer i kombination med hållplatsens läge och utformning gör att förutsättningarna för att resa kollektivt till och från planområdet, är bristfälliga även om linje 126 trots allt finns som alternativ.

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i och vid korsningen är låg, i synnerhet under vintertid då resenärer behöver stå på vägbanan och vänta på bussen samt att korsningen saknar belysning.

Sundsvalls kommun har idag betydande utmaningar med kollektivtrafikens finansiering med stora budgetöverskridanden som följd. Med utgångspunkt i det, bedömer kommunstyrelsekontoret att stora besparingar kommer att behöva genomföras. Att i det läget överväga en utökning av kollektivtrafiken, anses idag vara väldigt osannolik. I syftet för detaljplanen skrivs att det nu är möjligt att göra planändringen då vatten- och avloppsledningsnätet har byggts ut. Kollektivtrafiken är, på samma sätt som vatten- och avloppsledningsnätet, en grundläggande förutsättning när ett samhälle planeras eller större område omvandlas. Detta är därför något som också behöver beaktas inför det fortsatta arbetet.

Kommunstyrelsekontoret anser att stadsbyggnadskontoret bör genomföra

övergripande områdesstudier för Njurundakusten för att belysa området i sin helhet och identifiera strategiska behov, såsom utbyggd kollektivtrafik. I samband med dessa studier bör dialog föras med berörda aktörer för att lyfta fram behoven. Enskilda detaljplaner kan i sig vara svåra att motivera förändringar utifrån, men sammantaget kan behovet bli tydligare i en större skala.

De pågående planändringarna längs hela Njurundakusten, där områden successivt omvandlas från fritidsboende till permanentboende, samt den planerade utvecklingen av upp till 50 nya villatomter i Bergafjärden, förstärker behovet av en sådan områdesstudie.

Social hållbarhet

Kustzonen är attraktiv för olika former av exploatering såsom bostäder och fritidshus. Samtidigt har kustzonen många värden knutna till natur- och kulturmiljö, till rekreation och friluftsliv såsom till exempel bad, fritidsfiske och långfärdsskridskor. Inom ramen för social hållbarhet handlar det om att skapa en balans mellan människors önskan om boendekvalitet och det allmännas intresse för friluftsliv, kultur och rekreation. Den aktuella planens avsikt är att möjliggöra större byggrätter vilket i sig inte bör komma att påverka det allmännas möjlighet att nyttja de naturvärden som området har. Värt att poängtera är dock att ju mer som byggs och tillåts, till exempel nära vatten, desto mer tenderar det allmänna att trängas undan. Kanske inte formellt utan mer som en upplevelse av att områden blir otillgängliga då det privata breder ut sig.

Vatten och avlopp

Utifrån ett dricksvatten- och spillvattenperspektiv har kommunstyrelsekontoret inga synpunkter på förslaget till detaljplan. Vad gäller dagvattenhantering ser kommunstyrelsekontoret positivt på möjligheten att utöka byggrätterna, förutsatt att varje fastighet kan hantera sitt dagvatten inom den egna fastighetsgränsen. För att säkerställa detta bör andelen hårdgjorda ytor begränsas så att markens naturliga förmåga att absorbera och hantera dagvatten bibehålls. Det är svårt att ange ett exakt mått på andelen hårdgjord yta då detta påverkas av lokala markförhållanden och beroende på markens förmåga att ta upp vatten.

Samlad bedömning

Kommunstyrelsen ser positivt på planändringen, som överensstämmer med riktlinjerna för bostadsförsörjning och översiktsplanens intentioner för SBS-områden. Förändringen bidrar till fler småhus för permanentboende i ett attraktivt läge och kan stärka den lokala servicen. Trafikpåverkan bedöms som begränsad, och utvecklingen motiverar att vägnätet underhålls.

En utmaning är de bristfälliga förutsättningarna för hållbart resande. Kollektivtrafikutbudet i området är begränsat, med få turer och en bristfällig hållplatsutformning, vilket innebär att resmöjligheterna är otillräckliga och oattraktiva. Kommunen har begränsad rådighet över vägarna i området, och

med det nuvarande ekonomiska läget bedöms en utökning av kollektivtrafiken vara osannolik åtminstone på kort sikt. För att hantera denna utmaning rekommenderas att stadsbyggnadskontoret genomför en övergripande områdesstudie för Njurundakusten, där behoven inom kollektivtrafiken identifieras i dialog med relevanta aktörer.

Balansen mellan bostadsutveckling och allmänhetens tillgång till rekreationsområden är viktig. Även om planändringen inte direkt påverkar natur- och rekreationsvärden kan ökad bebyggelse på sikt minska den upplevda tillgängligheten, särskilt nära vatten.

Kommunstyrelsen har inga synpunkter på dricks- och spillvattenhantering. Dagvatten ska hanteras inom respektive fastighet och andelen hårdgjorda ytor bör begränsas för att bevara markens naturliga infiltrationsförmåga.

Kommentar: Med anledning av den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025–2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet.

Då planändringen endast berör en utökad byggrätt inom redan befintliga fastigheter är redan exempelvis området närmast vattnet ianspråktaget.

Vad gäller dagvatten så är fastigheterna tillräckligt tilltagna och en planbestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek på 1200 m², för att kunna säkerställa att dagvattnet kan omhändertas inom fastigheten.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.

Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas.

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar ska göras i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Enligt 4 kap 30 PBL framgår att ändringarna i en plan ska vara tydligt redovisade för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Vid ändring kompletteras den ursprungliga planbeskrivningen med en beskrivning av ändringen där detta redovisas.

Lantmäterimyndigheten anser ändringarna ska redovisas på den äldre plankartan och att det inte är tillräckligt tydligt redovisas på plankartan vilka ändringar som har gjorts och vilka planbestämmelser som fortfarande gäller. Att ta fram en ny plankarta och där hänvisa till SFS numret anser lantmäterimyndigheten inte tillräckligt tydligt och uppfyller inte reglerna i 4 kap 30 § PBL. Lantmäterimyndigheten anser att planbestämmelser som utgår och är tillkommande ska tydlig göras i plankartan med röda överstrykningar och en informationsruta med tillkommande planbestämmelser, se bildexempel nedan samt bifogade filer.

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

Exempel finns på den nya plankartan, del 1, i detta ärende. Mellan Juni 16:19 och 16:20 där redovisningen i egen ny plankarta är GATA medan i originalplankartans redovisning är allmänplats mark, PARK. Vid östra delen av Juni 62:1 ska liten del vara PARK och inte GATA. Ta även bort texten GATA väster om Berga 80:1. Se vidare på nya plankartan, del 2. Mellan Berga 6:5 och 6:9 större utrymme för GATA och ett PARK-område. Nordvästra området av Berga 4:25 ska vara BOSTAD och inte GATA och slutligen sydöstra hörnet av Berga 4:33 ska området gränas för GATA. Dessa felaktigheter hade undvikits vid användande av originalplankartan.

***Kommentar:** Plankartan är justerad utifrån ovanstående synpunkter.*

Digital information vid ändring av detaljplan

Boverkets föreskrifter om detaljplan gäller också vid ändring av detaljplan. Enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan – 2 kap. 1-2 §§ framgår att Planavdelningen har möjlighet att digitalisera den ursprungliga planen i samband med en planändring. En sådan digitalisering innebär en tolkning av äldre beslutad information och skiljer sig därför från den digitala information som ska upprättas vid beslut om ändring. Om Planavdelningen väljer att på något sätt redovisa den digitaliserade planen tillsammans med ändringen bör det tydligt framgå vilken information som hör till beslutet i det aktuella ändringsärendet och vilken som enbart är tolkad och digitaliserad information. Detta för att det inte ska leda till osäkerhet till vad som är juridiskt gällande. När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta. Lantmäterimyndigheten anser att ändringen behöver tydliggöras och att det tydligare framgår vad som har digitaliserats.

Planbestämmelser som utgår

Planbestämmelser som utgår kryssas och stryks med rött i plankartan.

5§ Exploatering av tomtplats På med B1 eller B2 betecknad tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och uppta högst

75m² resp 25m² byggnadsarea.

7§ Antal lägenheter Å med B1 eller B2 betecknat område får byggnad icke inrymma flera än 1 resp 2 lägenheter.§1. Inledande bestämmelser.

Planbestämmelser som tillkommer

Planbestämmelser som tillkommer redovisas i en informationsruta i plankartan.

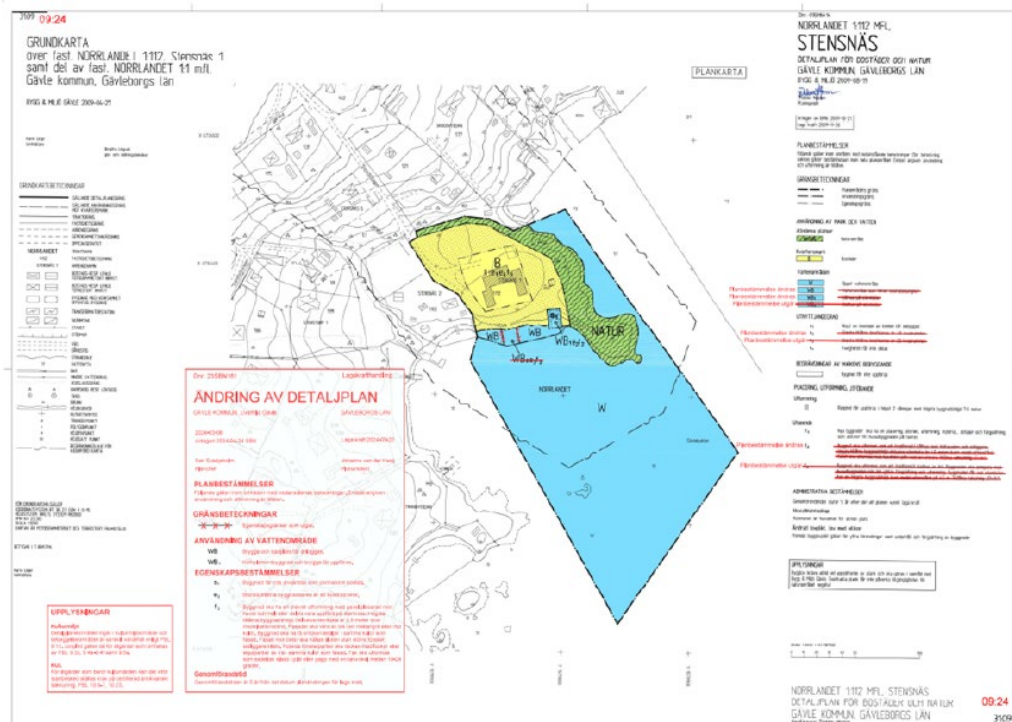
p1 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

p2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 från fastighetsgräns

p3 - Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas

e1 - Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet inom användningsområdet

e3 - Största byggnadsarea är 240 kvm inom användningsområdet



Exempel plankarta för ändring, akt 2180K-2024/9

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det nya egenskapsbestämmelserna, även utgående, redovisas med röd text i en informationsruta så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: Originalplankartan behålls i ursprungligt skick och ges ett nytt DP-nummer likt den digitaliserade planändringen.

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den ”nya” digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.

I denna planändring handlar det främst om att ändra byggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen **Bostäder** även berörs i sin helhet och därför väljer vi att digitalisera hela detaljplanen, alltså tolka om nu gällande bestämmelser samt göra ändringsbestämmelser.

Ändringsbestämmelserna är juridiskt gällande och sparas ner i NGP (Nationella Geodataplattformen) men vid förvaltningsbeslut och eventuella överklaganden är det detaljplanen i original som är juridiskt gällande för de omtolkade bestämmelserna.

Miljöförvaltningen

Miljökontoret har endast synpunkter kring ett specifikt område, nämligen radon. Långvarig exponering av höga radonhalter ökar risken för att drabbas av lungcancer.

Radon

Information om radon saknas i planhandlingarna. Även om planärendet handlar om ändring av en befintlig byggnadsplan så är det viktigt att radonfrågan hanteras.

I arbetet med ett annat detaljplaneområde strax väster om aktuellt område rekommenderar konsulten att det genomförs markradonundersökningar. Utifrån likheterna med föreliggande område och området strax västerut, bedömer miljönämnden att frågan om markradon måste beaktas även i denna plan. Se även miljönämndens yttrande Dnr. MN-2025-00011-1.

Enligt jordartskartan är det sand, grus och blockrik morän i området vilket innebär en risk för mycket tillgänglig porluft som kan sugas in i byggnader. För några tusen år sedan hade Ljungan sitt utlopp vid Bergafjärden. Sträckan mellan Mjösund och Bergafjärden är gammal älvbotten - därav grus, sand och blockrik morän. Berggrunden i området, som till en del gett ifrån sig material till jordarterna i området, är också av karaktären ”lite mer radonförande”. Det skulle vara bra med markradonundersökningar inom området för att klargöra hur radonsituationen ser ut.

Därtill ska information om radon framgå i planbeskrivningen samt att det i plankartan säkerställs att radonsäkert byggande krävs. Radon ska även framgå i bilaga 1, undersökning av betydande miljöpåverkan.

Det kan i sammanhanget nämnas att få radonundersökningar i hus finns gjorda i Bergafjärden. Detta beror sannolikt på att husen till stor del hittills nyttjats under sommarhalvåret, då radonproblematiken inomhus inte är så stor. När nu området planläggs för permanentboende, d.v.s. även vintertid, kommer en helt annan situation uppstå inomhus och radon riskeras sugas in i byggnaderna från den genomsläppliga marken. Det innebär risk för ohälsosamt höga radonhalter inomhus.

I Mjösund med liknade geologi, väster om området, har många radonmätningar i permanenthus uppvisat förhöjda halter av radon i inomhusluften.

Kommentar: Radon styrs av Boverkets byggregler (BBR) och behöver därför inte regleras i plankartan. I samband med bygglov så ska den som bygger redovisa hur byggnaden uppfyller radonskyddet. Enligt Boverket ansvarar byggherren och fastighetsägaren för att byggnaden inte får för höga radonhalter inomhus. Det gäller både när du uppför en ny byggnad och när du gör ändringar i en befintlig.

Företag:

Skanova, Telia Company AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Planändringen innebär endast att befintliga fastigheter får en utökad byggrätt vilket innebär att fastighetsägarna har eget ansvar att kontakta Skanova vid eventuell ut-/tillbyggnad på sin fastighet.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Jag har fått information om samråd gällande ändring av NJU-414 men förstår inte varför min fastighet Berga 5:42 är vitmarkerad på kartan (se inklipt bild nedan). Jag ser heller ingen förklaring på kartan vad detta innebär. Jag vill självklart att även denna fastighet ska omfattas av de nya planbestämmelserna och kunna få en utökad byggrätt. Jag vill säkerställa att detta är fallet.

Kommentar: Privatperson 1 är kontaktad och frågan är utredd via telefonsamtal. Fastigheten Berga 5:42 omfattas av en annan detaljplan, DP-532 och ingår därmed inte i pågående planändring av NJU-414.

Privatperson 2

Avsikten med ändringsförslaget är att möjliggöra större byggrätter i och med att kommunalt VA har byggts ut i området. Genom planändringen ska planområdet övergå från fritidshus till permanent boende.

Detaljplanens ursprungliga syfte anger att området ska nyttjas för fritidsboende med mindre, låga, byggnader. Detta på grund av områdets havsnära läge, natur och karaktär. Avsaknad av VA var endast ett tillkommande skäl till att begränsa permanent boende.

Min huvudsakliga invändning är att ändringen av detaljplanen och dess konsekvenser inte är av begränsad omfattning. Därmed behöver fler aspekter vägas in i förändringen alternativt ny detaljplan. Framförallt vägar och trafik samt landskapsbild.

Följande synpunkter berör i första hand del 1 och 2 i planöversikten.

Kommentar: Enligt Boverkets handbok om plan- och bygglagen kan en ändring av en detaljplan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. Ändring går inte att använda om ett detaljplaneområde behöver utökas eftersom det nya markområdets lämplighet inte har prövats tidigare. Det går dock att genom ändring minska planens geografiska omfattning.

Det är inte möjligt att i en detaljplan reglera om en bostad ska vara permanent eller fritidsboende. Däremot går det att styra utnyttjandegraden så att bostäderna inte går att bygga större än vad som bedöms skäligt för ett fritidshus.

Enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2040 beslutades under 2021 att Njurundakusten ska förses med allmänt vatten och avlopp. Detta innebär att detaljplaner längs Njurundakusten behöver ses över. Några detaljplaner tillåter inte vatten och avlopp, andra detaljplaner behöver utökade byggrätter så att vatten och avlopp kan nyttiggöras på fastigheterna.

I och med att beslutet är taget om att bygga ut med kommunalt vatten- och avlopp, året-runt-vatten, har kommunen tagit ett indirekt beslut om att möjliggöra utveckling av fritidsboende till åretruntboende, dvs behöver planen

anpassas till nya förhållanden. För att investeringen i form av kommunalt vatten- och avlopp ska kunna nyttjas fullt ut behöver byggrätten utökas dvs, planen behöver anpassas till nya förhållanden.

Sundsvalls kommun har som mål att erbjuda bra lägen för småhustomter, vilket är en utmaning. En omvandling av fritidshusområden utmed Njurundakusten kan möta en del av den efterfrågan som finns. Områdena är attraktiva och det finns ett intresse för fler att bosätta sig här. Samtidigt kan fler boende generera mer service i området på sikt. Genom att utöka byggrätten inom befintliga fastigheter tar vi inte någon ny mark i anspråk och hushållar därmed med marken.

Med erfarenhet från liknande områden, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade byggrätten som möjliggjorts.

Nuvarande markanvändning är Bostäder och planändringen som ger en utökad byggrätt bedöms rymmas inom den.

Trafik

I ändringsförslaget nämns att vägarna har fått en bättre standard efter utbyggnad av kommunalt VA, vilket till viss del stämmer.

Ändringsförslaget saknar resonemang kring hur nyttjande av vägarna inom området förändras vid övergång från fritidshus till permanentboende. Permanentboende medför en kraftig ökning av trafik, jämfört med fritidshus som kanske nyttjas några veckor per år, dels genom daglig trafik till och från fastigheterna, dels genom ökad trafik avseende varutransporter, underhåll, byggnationer etcetera. Skicket på vägarna och dragningen av vägar är inte anpassade eller dimensionerade för detta.

Kommentar: *En ändringsplan förutsätter att markanvändningen är densamma som ursprungsplanen. Om gatorna skulle behöva breddas behöver ny mark tas i anspråk och en ny detaljplan behöver därmed upprättas.*

Med anledning av den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. den kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida utveckling.

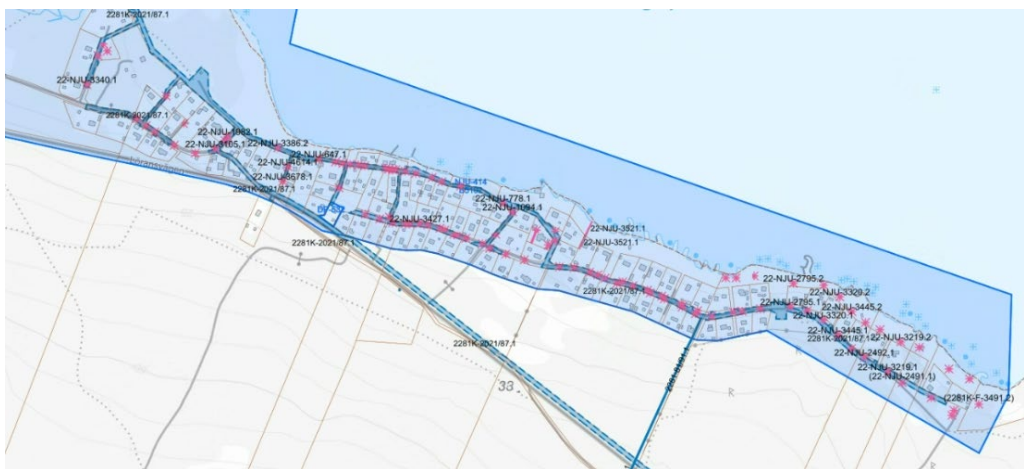
Dessutom saknas vägsamfälligheter i område 1 och 2. Rättsliga servitut saknas eller är bristande för att nyttja tillfartsvägar på stamfastigheter. Detta betyder att fastigheter nyttjar utfartsvägar som de troligen inte har servitut på att nyttja.

Kommentar: *Vägsamfälligheter är inget som kan regleras i en detaljplan. Det är en fråga för lantmäterimyndigheten. Lantmäteriet kan inte tvinga fram att*

en gemensamhetsanläggning/samfällighet bildas utan det måste fastighetsägarna ansöka om själva. Vi hänvisar därför till vårt kommunala lantmäteri som kan hjälpa er vidare i dessa frågor, bland annat hur ni kan få rätt att använda och fördela kostnader för en enskild väg.

Enligt kommunens webbkarta kan vi se att de flesta fastigheterna i det som i planändringen benämns som område 1 och 2 har servitut som ger dem rätten att använda den enskilda vägen inom planområdet för att ta sig till och från allmän väg till egen fastighet. Se karta nedan.

Det finns möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för väg och detta kan man som fastighetsägare ansöka om själv och få prövat hos lantmäterikontoret.



Kartan visar med rosa stjärnmarkeringar antalet servitut för rättighet att nyttja väg inom planområdet.

Att ändra detaljplan för byggrätter till fastigheter som saknar servitut för tillfartsväg är tveksamt och troligen felaktigt.

Kommentar: Enligt kartbilden ovan finns servitut som ger rättighet att nyttja den enskilda vägen inom planområdet till sin fastighet.

Tillfartsväg på fastigheten Sundsvall Berga 4:70

Fastigheter på stamfastigheten har servitut på att nyttja vägen, ett tjugotal. I praktiken nyttjas dock vägen idag av ett ytterligare 40-tal fastigheter som ligger utanför stamfastigheten, för vilka det är oklart om servitut finns. Det innebär att ett 60-tal fastigheter nyttjar tillfartsvägen. Dessutom annan trafik såsom kommunal sophämtning, varutransporter, service, hantverkare med mera. Detta är inte hållbart i ett längre perspektiv och definitivt inte med fler permanent boende i området. Trafiken i området genererar redan störningar samt olägenheter i form av damm, luftföroreningar och buller. Ökad trafik kommer att medföra sämre boendemiljö för närboende. Vägen är inte byggd eller placerad i området med tillräckligt avstånd till angränsande fastigheter för dessa trafikmängder.

Trafikbelastningen har sedan 1950-talet förändrats så markant att en översyn av vägar i detaljplan måste ske innan en ändring av byggrätter för permanent boende föreslås. Det var inte helt ovanligt att ”sommargäster” saknade bil på den tiden.

Kommentar: *Servitut eller samfällad väg är något som fastighetsägarna ansvarar för att ordna själva. Det är inget tvingande och inget som kommunen kan reglera i detaljplan. Här behöver fastighetsägarna gå samman och kontakta lantmäterimyndigheten. Se svar ovan.*

Med anledning av den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida utveckling.

Förslag

Tillfartsvägar ska förläggas inom respektive stamfastighet för att minska trafikflöde och belastning på den enda tillfartsväg som idag används. Ursprungligen fanns tillfartsväg på rågången mellan stamfastigheterna Berga 2:33 och Berga 6:77 men som av någon anledning inte nyttjades. Denna väg finns inritad på kartan - Byggnadsplan 2218K-NJU-16, samt 414.

En utökad byggrätt kan inte beviljas utan att vägar i området har setts över och trafiken löst på ett hållbart sätt för samtliga fastigheter.

Kommentar: *I dagsläget är samtliga vägar inom planområdet enskilda vilket innebär att fastighetsägarna har hand om vägarnas skötsel och underhåll. Med enskilda vägar menas vägar som inte tas hand om av stat eller kommun. Vägar sköts i stället till exempel av en samfällighetsförening eller enskilda markägare. Lantmäterimyndigheten kan hjälpa till med hur ni kan få rätt att använda och fördela kostnader för en enskild väg.*

Övrigt

I kartmaterialet finns vägar inritade som inte finns, det är parkområden.

Kommentar: *Tack för att du har uppmärksammat oss på detta. Plankartan har justerats utifrån ovanstående synpunkt. Dock finns det ytterligare Parkområden som nyttjas som vägar i strid med byggnadsplanen som inte går att ändra på i dagsläget då det endast rör sig om en ändring av gällande byggnadsplan och inte upprättande av en ny detaljplan.*

Landskapsbild

En förändring från 75 kvm till 240 kvm per byggnad är en betydande förändring och kommer att påverka landskapsbilden kraftigt i området. Idag består området av mindre, tidigare fritidshus med några undantag för större hus, enligt detaljplan. Förslaget till detaljplaneändring har inte fördjupat sig i

konsekvenserna av denna förslagna ändring. Dessutom saknas riktlinjer för takvinklar på husen. Takvinkeln påverkar husens faktiska totalhöjd kraftigt och påverkar landskapsbilden och närområdet. Detaljplan NJU-414 nämner låga hus.

Kommentar: Byggnadshöjden förblir densamma (3,5 meter). En bestämmelse om takvinkel bedöms ej vara nödvändig. Enligt nya byggregler som troligtvis införs från 1 oktober 2025 kommer även vind att kunna inredas. Planändringen innebär att byggrätten utökas från dagens 100 kvm till 240 kvm vilket innebär att markavtrycket på husen kan bli större men höjden på husen bibehålls. I Bergafjärden råder stor variation på storlek och utseende på hus redan idag.

Enligt den kommunövergripande översiktsplanen kan planändringar ske i syfte för att uppnå ökade byggrätter anpassade för permanentboende om förutsättning för bland annat vatten- och avloppslösning finns.

Privatperson 3

Vi vill framföra följande synpunkter till pågående detaljplan:

Fastighetsyta

I planförslaget föreslås en planbestämmelse för minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter inom användningsområde för bostadsändamål som berör vår fastighet. Vi anser inte att denna planbestämmelse är lämplig av följande anledningar:

Inom befintlig detaljplan tolkar vi det som att planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har tillkommit till följd av att säkerställa att vatten och avlopp går att anordna inom respektive fastighet och att undantag kan göras där det är lämpligt. I föreslagen detaljplan medges inte att undantag kan göras, även om förutsättningarna för att anordna sanitära vattenlösningar nu finns genom att kommunalt vatten och avlopp har byggts ut inom stora delar av Bergafjärden.

Inom användningsområdet som berör vår fastighet finns andra fastigheter som har mindre fastighetsstorlek än den som föreslås i detaljplanen. Exempelvis har fastigheten Juni 6:56 en fastighetsyta om mindre än 850 kvadratmeter, vilket kan skapa svårigheter för den enskilde vid eventuella prövningar. Även fastigheter inom andra användningsområden i planförslaget samt även fastigheterna Juni 94:7, 94:6 och 94:5 har fastigheter som är betydligt mindre än föreslagna 1200 kvadratmeter vilket gör att dessa fastigheter blir planstridiga om detta planförslag skulle få laga kraft.

För vår fastighet som idag har en fastighetsyta på cirka 1950 kvadratmeter ser vi möjligheten att i framtiden eventuellt stycka av till två fastigheter. Vi anser det lämpligt att kunna förtäta en sådan stor fastighet och ändå kunna uppnå syftet med planen. Fastigheten redovisas även i befintlig illustrationskarta som två fastigheter, vilket vi tolkar som att fastigheten ansetts vara lämplig att

stycka av i två. Något som också gjorts på flera av de fastigheterna inom området.

Vi yrkar följande:

1. I första hand ta bort planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek.
2. I andra hand minska planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek till mellan 600-800 kvadratmeter som minst för att inte skapa planstridiga fastigheter.

***Kommentar:** Syftet med planändringen är att bibehålla fastighetsstorlekarna för att bevara luftigheten i området och de antal fastigheter som redan finns. Planbestämmelsen om fastighetsstorlek är en "omtolkad bestämmelse" vilket innebär att det är originalplankartan med dess bestämmelse som är juridiskt gällande även när denna planändring får laga kraft. Plankartan har förtydligats med texten från originalplankartan "Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal". Detta kan möjliggöra för eventuella framtida avstyckningar. Prövning sker vid varje ansökan om avstyckning.*

Vind

Vi tolkar det som att syftet med detaljplanen är att möjliggöra större byggrätter. Därför anser vi också att planbestämmelsen om att begränsa att inreda vind motverkar detta syfte. Redan idag har flera fastigheter inom planområdet inrett sitt övre plan, vilket vi tycker är ett resurseffektivt sätt att förtäta området, men något som planförslaget i så fall omöjliggör.

Vidare håller regeringen på att ta fram förenklade bygglovsregler på grund av att enklare kunna inreda bland annat vindar. Regeringen föreslår bland annat: "Bygglov för inredande av vind till bostad i ett bostadshus får ges även om det strider mot förbud att inreda vind i detaljplan."

Vi yrkar därför följande:

- Planbestämmelsen bör tas bort för att detaljplanens syfte inte ska motverkas.

***Kommentar:** Det stämmer att nya byggregler troligtvis börjar gälla fr.o.m. 1 oktober 2025 vilket innebär att vind kommer att kunna inredas. Plankartan har justerats utifrån detta nya beslut och därmed har planbestämmelsen om vind tagits bort.*

Garageport parkering

Vi anser att planbestämmelsen är otydlig och att dess syfte skulle kunna säkerställas på andra sätt som ämnar sig bättre inom ett område av denna karaktär. Även om planförslaget ämnar att skapa större byggrätter bör befintlig stugkaraktär och kvaliteter i området värnas om, vilket denna planbestämmelse

motverkar. Karaktären på stora delar av området är ett äldre fiskeläge med flertalet komplementbyggnader tätt mot gata. Flertalet fastigheter har redan idag komplementbyggnader, inklusive garage eller carports i direkt närhet till fastighetsgräns, vilket vi anser förstärker områdets karaktär.

Vi yrkar därför följande:

1. I första hand bör planbestämmelsen tas bort då alla som äger en fastighet i området har ett egenintresse av att lösa bilparkering till sina stugor/bostäder på sin egen fastighet. Planbestämmelsen anses således överflödigt och onödigt begränsande.
2. I andra hand bör planbestämmelsen formuleras om eller bytas ut till en mer lämplig bestämmelse om syftet är att säkerställa bilparkering inom respektive fastighet.

***Kommentar:** De garage som finns idag förblir som de är men bygger man något nytt så gäller denna planbestämmelse. Syftet med planbestämmelsen är att kunna reglera att fastighetsägaren har en lämplig parkering på sin fastighet och inte ställer sig ute i gatan som leder till sämre trafiksäkerhet.*

Övriga synpunkter/upplysningar

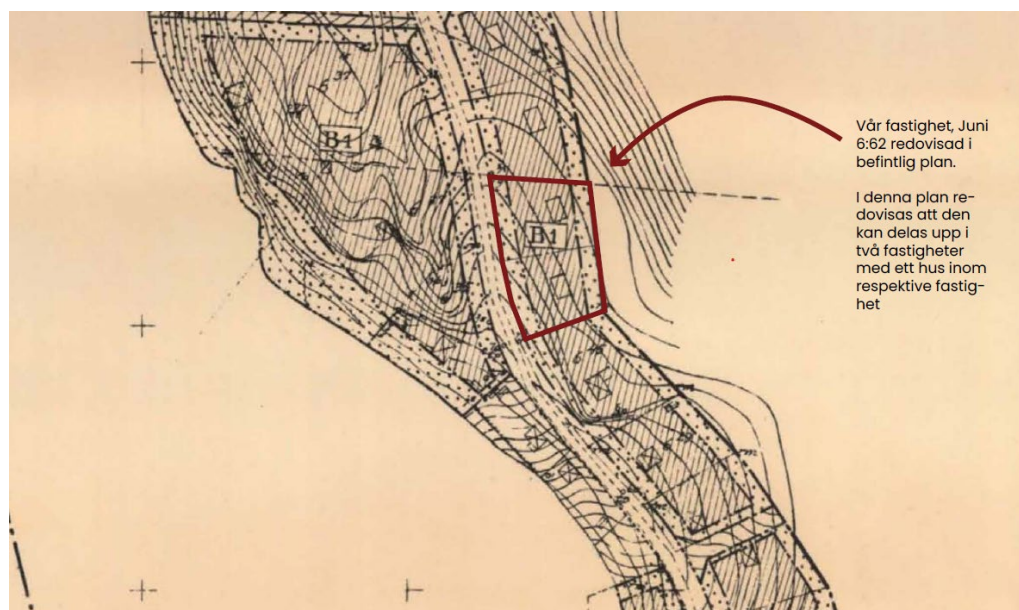
I övrigt upplever vi att det finns befintliga frågeställningar och intressekonflikter inom planområdet som inte hanteras, däribland kulturmiljöfrågan. Vidare finns exempelvis en befintlig gata mellan fastigheterna Juni 6:56 och Juni 6:57 men som har användningsområdet för park, vilken idag används som tillfart till andra fastigheter utanför planområdet.

***Kommentar:** Att parkmarken är ianspråktagen som gata är inget som vi på Stadsbyggnadskontoret kan göra något åt. Eftersom vi gör en planändring kan vi inte ändra markens användning, i detta fall PARK, utan endast egenskaperna då planändringen syftar till att anpassa planen efter nya förhållanden.*

Fiskeläget Marna som ligger i nordöstra delen av planområdet ges ingen utökad byggrätt då området lyfts fram som ett område med visst kulturhistoriskt värde och därför bör bevaras intakt så långt som möjligt.

Längre ut på Marna finns även en befintlig bostad som ligger på parkmark och ytterligare ett par bostäder som saknar användningsbestämmelser som möjliggör angöring. Inom ramen för en ändring kan troligtvis inte dessa frågor hanteras, därför borde man eventuellt fundera på att i stället göra en ny detaljplan för området, i stället för en ändringsplan alternativt exkludera delar som dessa från planförslaget.

***Kommentar:** På grund av områdets karaktär som fiskeläge och ett krav att bevara området utifrån kulturhistoriskt värde väljer vi att inte bekräfta de två byggnader som ligger i parkmark utan istället undanta dessa två områden med byggnader ur planändringen. Att angöringsvägar saknas beror troligtvis på att området från början varit ett fiskeläge.*



STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av

Byggnadsplan för område vid Bergafjärden (NJU-414)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-12-13

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 30 maj – 20 juni 2025. 529 sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Kommunstyrelsekontoret
- E.ON
- Servanet AB
- Medelpads Räddningstjänstförbund

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

***Kommentar:** Informationen har tagits emot.*

Kommunala myndigheter och bolag:

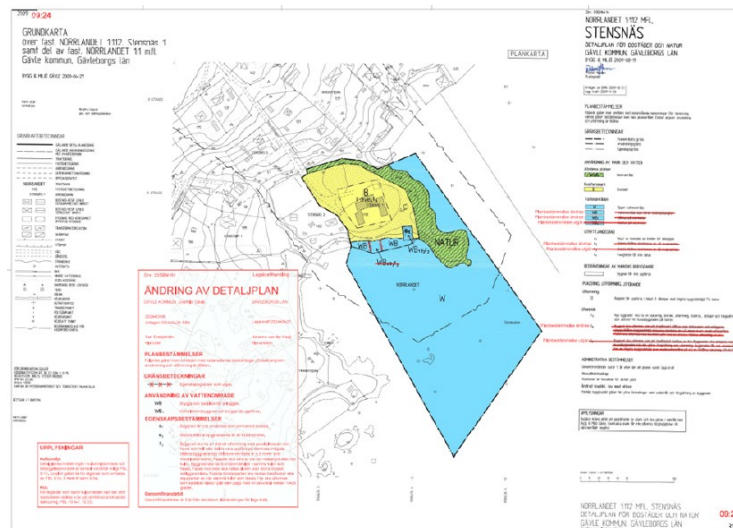
Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan. Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för

Digital information vid ändring av detaljplan

Boverkets föreskrifter om detaljplan gäller också vid ändring av detaljplan. Enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan - 2 kap. 1-2 §§ framgår att planavdelningen har möjlighet att digitalisera den ursprungliga planen i samband med en planändring. En sådan digitalisering innebär en tolkning av äldre beslutad information och skiljer sig därför från den digitala information som ska upprättas vid beslut om ändring. Om planavdelningen väljer att på något sätt redovisa den digitaliserade planen tillsammans med ändringen bör det tydligt framgå vilken information som hör till beslutet i det aktuella ändringsärendet och vilken som enbart är tolkad och digitaliserad information. Detta för att det inte ska leda till osäkerhet till vad som är juridiskt gällande. När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta.



Exempel plankarta för ändring, akt 2180K-2024/9

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: Originalplankartan behålls i ursprungligt skick och ges ett nytt DP-nummer likt den digitaliserade planändringen.

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den ”nya” digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.

I denna planändring handlar det främst om att ändra byggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen **Bostäder** även berörs i sin helhet och därför väljer vi att digitalisera hela detaljplanen, alltså tolka om nu gällande bestämmelser samt göra ändringsbestämmelser.

Ändringsbestämmelserna är juridiskt gällande och sparas ner i NGP (Nationella Geodataplattformen) men vid förvaltningsbeslut och eventuella överklaganden är det detaljplanen i original som är juridiskt gällande för de omtolkade bestämmelserna.

Miljönämnden

Det är bra att radonfrågan nu omnämns i planbeskrivningen för att ge byggherrar möjlighet att uppmärksamma risken inför bygglov.

Däremot står miljökontoret fast vid synpunkten att det bör utredas i planskedet vilka förutsättningar som råder inom planområdet gällande markradon och risk för människors hälsa. Det bör framgå tydligt om radonsäkert byggande behöver genomföras i och med att radon ökar risken för lungcancer och området nu planeras för permanentboende.

I och med att byggherren har ansvaret att uppmärksamma frågan om radonsäkert byggande i det tekniska samrådet bör denne kunna se i planhandlingen om radonsäkert byggande är en förutsättning för att bostadshus inte ska medföra risk för människors hälsa inom området. Detta kan annars missas eller att man väljer att använda mindre kostsamma alternativ som inte säkerställer att radonet tar sig in i byggnaderna.

***Kommentar:** Radon styrs av Boverkets byggregler (BBR) och behöver därför inte regleras i plankartan. I samband med bygglov så ska den som bygger redovisa hur byggnaden uppfyller radonskyddet. Enligt Boverket ansvarar byggherren och fastighetsägaren för att byggnaden inte får för höga radonhalter inomhus. Det gäller både när du uppför en ny byggnad och när du gör ändringar i en befintlig.*

MittSverige Vatten & Avfall

Sundsvall Vatten AB betona följande:

- Området har ingått i Njurundaprojektet för kommunalt VA.
- Sundsvall Vatten har inget att erinra mot utökade byggrätter inom detaljplanen.

***Kommentar:** Informationen har tagits emot.*

Privatpersoner

Privatperson 2

Önskar framföra följande synpunkt på Granskningshandlingen avsende ändring av byggnadsplan Bergafjärden NJU-414.

Felritad Gata

Karta Del 2 vid fastigheten 29:1 är ritad som GATA vilket inte stämmer. Det är parkområde. Gatan existerar inte i dagsläget enligt markering på kartan. Markering i detaljplan bör överensstämma med nuvarande markanvändning och det finns idag ingen väg på den platsen.

Höjd på byggnadsverk

I planen föreslås högsta byggnadshöjd om 3,5m. En byggnadshöjd om 3,5 m på en yta av 240 kvm kan ge en totalhöjd närmare det dubbla beroende på

byggnadens takvinkel. Detta bör förtydligas genom att totalhöjd alternativt nockhöjd anges enligt Boverkets föreskrifter 2020:5 om detaljplan, 7 kap 4§.

Kommentar: *Då planändringen är en tolkning av gällande byggnadsplan och endast möjliggör en ändring av egenskapsbestämmelser, det vill säga en utökning av byggrätten, behålls den ursprungliga markanvändningen. Tanken från början var att gatan skulle gå hela vägen och anslutas till varandra. Om GATA ska bli PARK behöver en ny detaljplan upprättas. Nu görs enbart en planändring.*

Eftersom det redan råder en blandad bebyggelse med olika höjder på husen i Bergafjärden bedömer kommunen att det är mer konsekvent att behålla en byggnadshöjden på 3,5 meter enligt ursprungsplanen. Nockhöjd skulle innebära ytterligare en begränsning.

Privatperson 3

Skriver angående ÄDP för NJU-414 som är ute på granskning nu.

Vi lämnade yttrande under samrådet och ser att en del har tagits i hänsyn men där framförallt våran förfrågan om största fastighetsstorlek inte har beaktats. Vi skulle gärna vilja boka in antingen ett telefonsamtal eller möte där vi får möjlighet att diskutera frågan.

Vi ser bland annat att planbestämmelsen kommer göra att flertalet fastigheter får planstridiga utgångslägen samt att Sundsvalls kommun så sent som 2020 antog DP-510, som ligger mitt emot vår fastighet där syftet med planen var att möjliggöra för just mindre fastigheter. Där använde man till och med bestämmelsen om största fastighetsstorlek på 820 kvadratmeter (istället för en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek).

Vi avser att lämna ett mer samlat yrkande nu under granskningen, men tänker att det kanske kan vara bra att ta ett kort möte också. Vi tänker att det är mer lämpligt att göra avvägningen om vår fastighet är lämplig att avstyckas till två fastigheter nu när planprocessen är igång. Detta istället för att lämna över bedömningen till Stadsbyggnadsnämnden i ett bygglovsskede alternativt att vi ansöker om att göra en ny detaljplan senare, vilket kräver stora resurser både från oss och er.

Kommentar: *Yttrandet är emottaget och kontakt har tagits med fastighetsägaren och förslag har lämnats på mötestider enligt önskemål. Ett formellt granskningsyttrande har därefter inkommit, se nedan. Efter intern dialog på stadsbyggnadskontoret bedöms att gå fastighetsägaren till mötes angående sitt yrkande och detta meddelas via telefonsamtal. Mötet ställs därmed in.*

Vi, fastighetsägare till Juni 6:62, vill framföra följande synpunkter till pågående detaljplan:

Fastighetsstorlek

Vi ser att vår synpunkt angående minsta fastighetsstorlek inte har beaktats i granskningshandlingarna. Vi yrkar därmed igen följande:

1. I första hand ta bort planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek.
2. I andra hand minska planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek till mellan 800 kvadratmeter som minst för att inte skapa planstridiga fastigheter.
3. I tredje hand göra en individuell bedömning för om våran fastighet är lämplig att ta bort eller minska nuvarande reglering av minsta fastighetsstorlek.

Motiv till yrkande:

- För vår fastighet, Juni 6:62, som idag har en fastighetsyta på cirka 1950 kvadratmeter ser vi möjligheten att i framtiden eventuellt stycka av till två fastigheter. Vi anser det lämpligt att kunna förtäta en sådan stor fastighet och ändå kunna uppnå syftet med planen. Fastigheten redovisas även i befintlig illustrationskarta som två fastigheter, vilket vi tolkar som att fastigheten ansetts vara lämplig att stycka av i två. Något som också gjorts på flera av de fastigheter inom området.
- Sundsvalls Kommun framhåller i sin samrådsredogörelse att planens syfte är, att inte tillåta avstyckningar för att behålla "luftigheten". Detta nämns däremot inte som syfte för själva detaljplanen eller planbeskrivningen, utan planens syfte är som vi tolkar det att möjliggöra större byggrätter, vilket är motsatsen till det yrkandet.
- Vidare framhåller vi att flertalet fastigheter är av sådan storlek att det redan idag går att stycka av till fler fastigheter. En förändring av minsta fastighetsstorlek till exempelvis 800 kvadratmeter skulle heller inte möjliggöra för ett stort antal avstyckningar, då de flesta fastigheter är mindre än 1600 kvadratmeter. Det innebär att områdets karaktär i stora drag kan bibehållas, om det så är intentionen med planen.
- Det finns även ett stort antal fastigheter som understiger 1200 kvadratmeter, och därmed genom planförslaget får ett planstridigt utgångsläge. Det kan försvåra vid en eventuell bygglovsprövning och motverkar därmed också till planens genomförande om att möjliggöra för större byggrätter.
- Vidare yrkar vi fortsatt att områdets karaktär inte alls präglas av luftighet, även om det är flera olika karaktärer i detta stora planområde. Detta område präglas istället av en brokighet, samt fiskeläger med stor täthet mellan husen och en intim atmosfär.
- Sundsvalls kommun har även i sin översiktsplan gjort ställningstagande för förtätningar för redan ianspråktagen mark. Här finns därmed en stor möjlighet att förtäta utan att nyttja tidigare opåverkad mark.

- Sundsvalls kommun har också gjort ställningstagande för att mindre fastighetstorlekar i DP-510, mitt emot vår fastighet. Detaljplanen togs fram 2020, där kommunen bedömde det lämpligt att förorda mindre fastighetsstorlekar genom att förse planen med bestämmelse om största fastighetsyta om maximalt 820 kvadratmeter.

***Kommentar:** En ny bedömning har gjorts efter granskningen och därmed ändras planbestämmelsen för minsta fastighetsstorlek till 800 kvm enligt önskemål för fastigheten Juni 6:62. Enligt MSVAB finns kapacitet att dela fastigheten i två utifrån vatten- och avlopp. Dock bör kontakt tas med elbolaget angående möjligheten att ansluta el till två fastigheter.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Privatperson 1, 2, 3
Lantmäterikontoret
Miljökontoret



Förslag till ändring av bestämmelser tillhörande byggnadsplan för område vid Bergafjärden i Njurunda, Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Planbestämmelsen utgår.

~~a) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål (butiker och serveringslokaler).~~

Omtolkad

b) Med B1 eller B2 betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

Omtolkad

a) Med Bf betecknat område får användas endast för bostäder och samhöriga fiskebodas. Nybyggnad må medgivas endast i enstaka fall, där byggnadsnämnden med hänsyn till befintlig miljö och andra omständigheter finner detta kunna ske utan olägenhet. (Tomtplatser får ej avstyckas).

Omtolkad

b) Med Rc betecknat område får användas endast som tältplats och för därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Omtolkad

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Omtolkad

A med B1 eller B2 betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

4 § TOMTPLATS AREAL

Omtolkad

Inom med B1 eller B2 betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 1200 m². Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal.

~~5 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS~~

~~På med B1 eller B2 betecknad tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och uppta högst 75 resp 25 m² byggnadsarea.~~

Planbestämmelsen utgår.

6 § BYGGNADS HÖJD

Omtolkad A med B1, B2, Bf eller H betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m. Vind eller källare får ej inredas.

Planbestämmelsen utgår.

~~7 § ANTAL LÄGENHETER~~

~~A med B1 eller B2 betecknat område får byggnad icke inrymma flera än 1 resp 2 lägenheter.~~

Planbestämmelsen utgår.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson

Axel Ohlsson

Staffan Hansson

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1983-01-24, nr 100, betygar i tjänsten;

Sten Zaackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1983-12-07

i ärende 11.082-420-83

Beslutet har vunnit laga kraft.

2281-P 83/1207-1

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

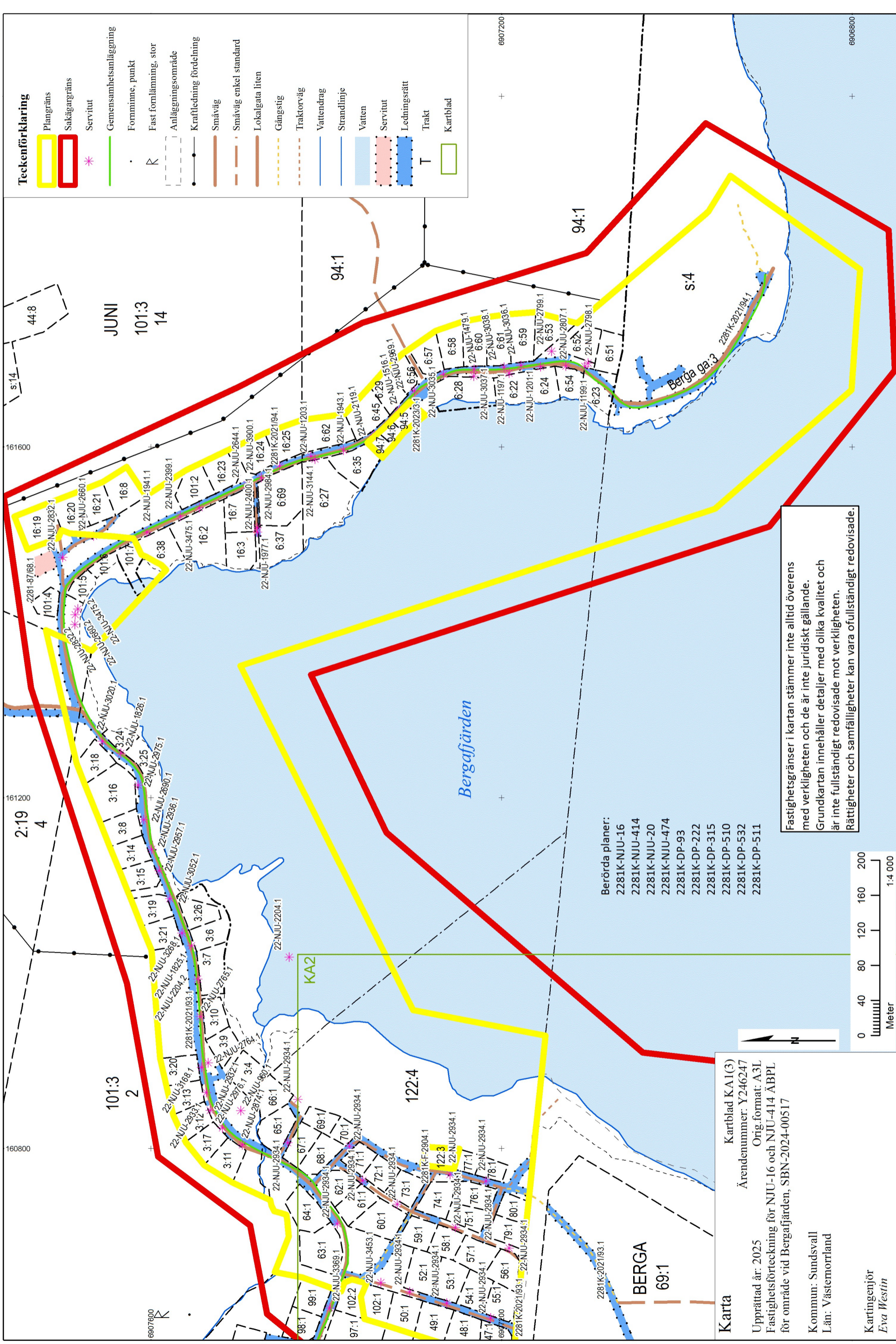
SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
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
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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



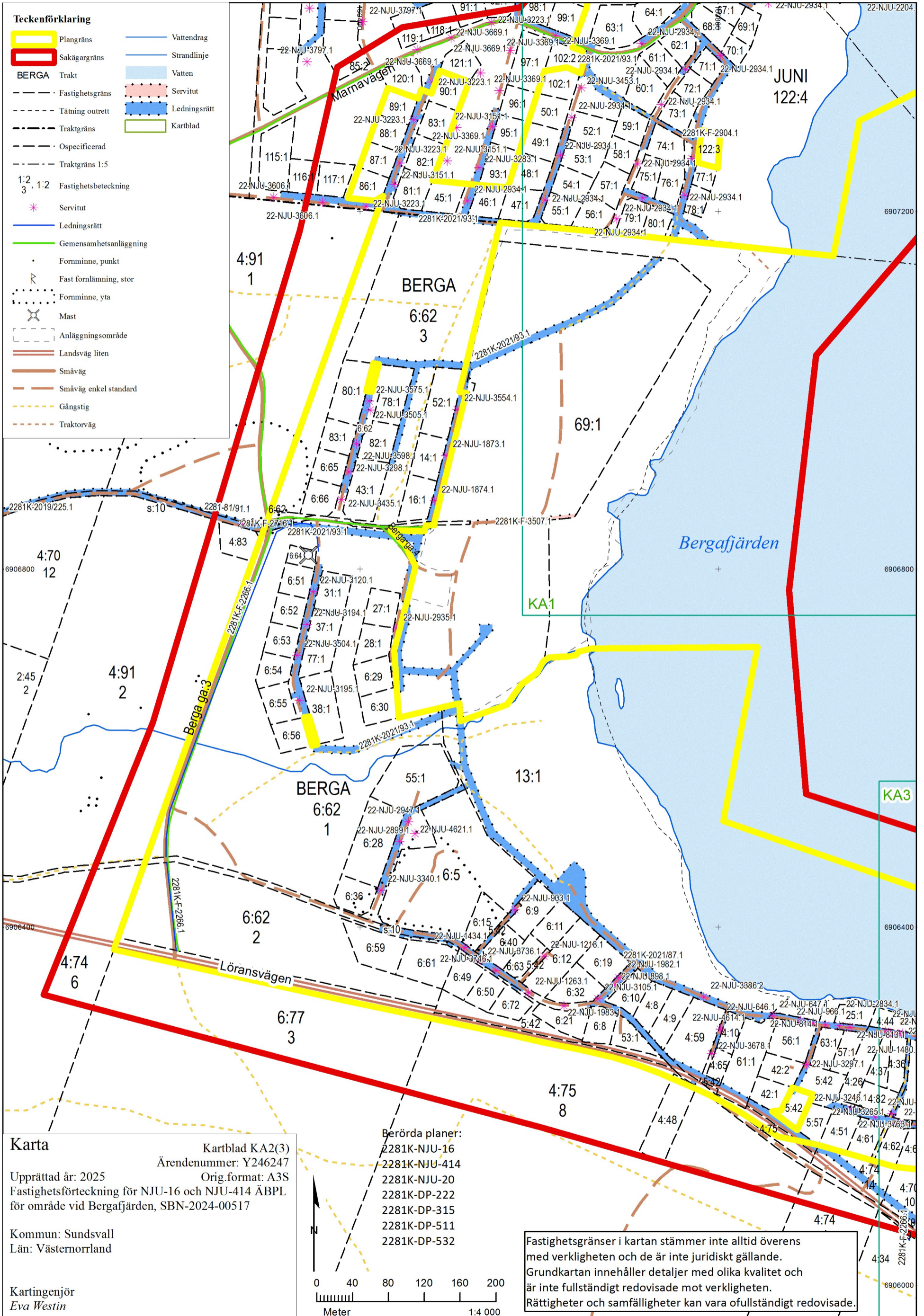
Karta
Kartblad KA1(3)
Ärendenummer: Y246247
Orig.format: A3L
Upprättad år: 2025
Fastighetsförteckning för NJU-16 och NJU-414 ÄBPL
för område vid Bergafjärden, SBN-2024-00517

Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin

- Berörda planer:
2281K-NJU-16
2281K-NJU-414
2281K-NJU-20
2281K-NJU-474
2281K-DP-93
2281K-DP-222
2281K-DP-315
2281K-DP-510
2281K-DP-532
2281K-DP-511

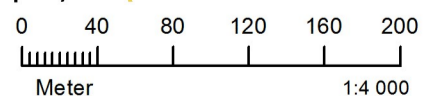
Fastighetsgränser i kartan stämmer inte alltid överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. Grundkartan innehåller detaljer med olika kvalitet och är inte fullständigt redovisade mot verkligheten. Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade.

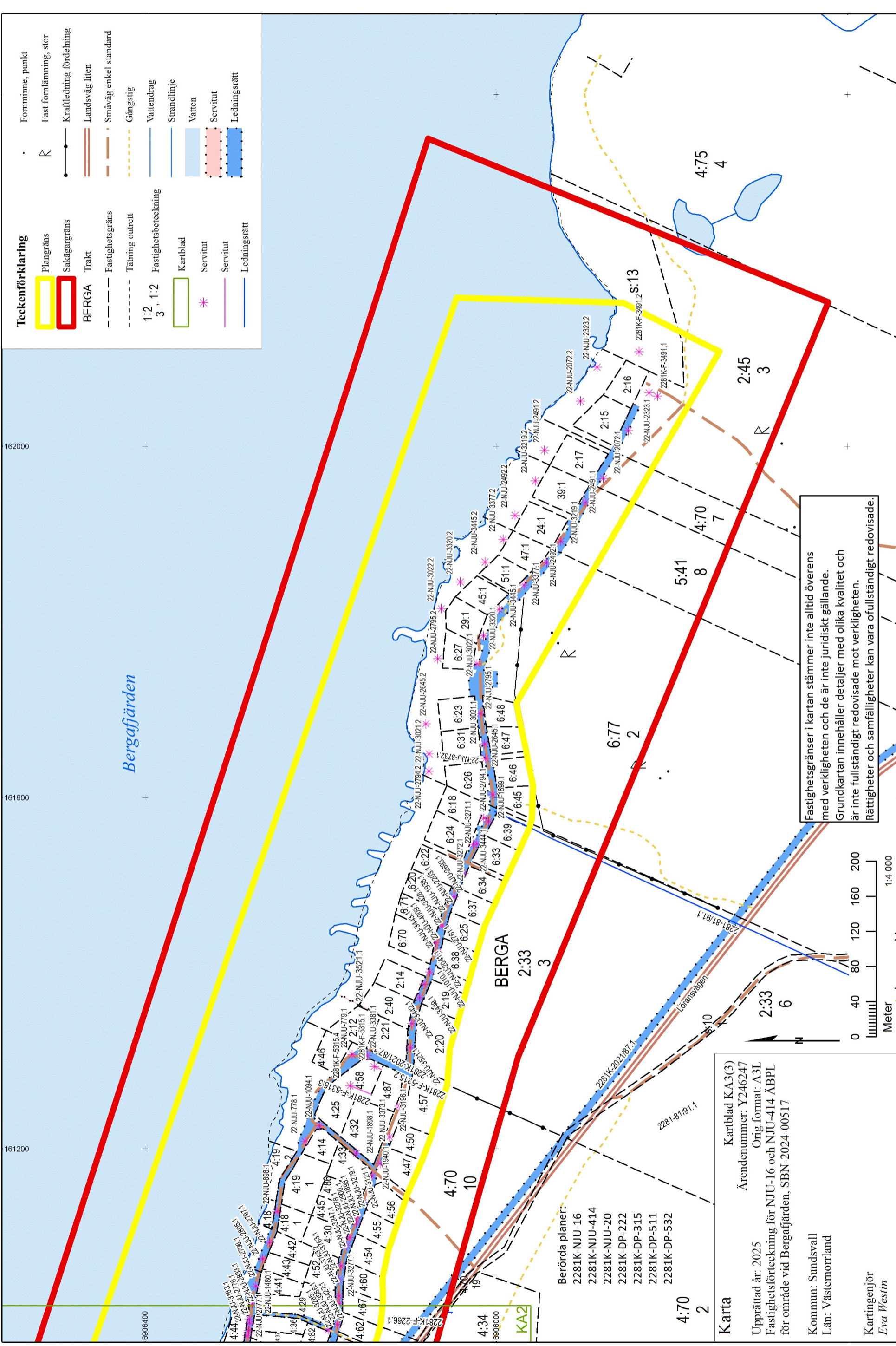


Karta
Kartblad KA2(3)
Ärendenummer: Y246247
Upprättad år: 2025
Orig.format: A3S
Fastighetsförteckning för NJU-16 och NJU-414 ÄBPL för område vid Bergafjärden, SBN-2024-00517
Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland
Kartingenjör
Eva Westin

- Berörda planer:**
2281K-NJU-16
2281K-NJU-414
2281K-NJU-20
2281K-DP-222
2281K-DP-315
2281K-DP-511
2281K-DP-532

Fastighetsgränser i kartan stämmer inte alltid överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande.
Grundkartan innehåller detaljer med olika kvalitet och är inte fullständigt redovisade mot verkligheten.
Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade.





- Teckenförklaring**
- Plangräns
 - BERGA
 - Fastighetsgräns
 - Tätning outrett
 - 1:2 Fastighetsbeteckning
 - 3, 1:2 Fastighetsbeteckning
 - Kartblad
 - * Servitut
 - Servitut
 - Ledningsrätt
 - Forminne, punkt
 - R Fast formlämnning, stor
 - Kraftledning fördelning
 - Landsväg liten
 - Småväg enkel standard
 - - - Gångstig
 - Vattendrag
 - Strandlinje
 - Vatten
 - Servitut
 - Ledningsrätt

- Berörda planer:
- 2281K-NJU-16
 - 2281K-NJU-414
 - 2281K-NJU-20
 - 2281K-DP-222
 - 2281K-DP-315
 - 2281K-DP-511
 - 2281K-DP-532

Karta
Kartblad KA3(3)
Ärendenummer: Y246247
Orig.format: A3L
Upprättad år: 2025
Fastighetsförteckning för NJU-16 och NJU-414 ÄBPL för område vid Bergafjärden, SBN-2024-00517

Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin

Fastighetsgränser i kartan stämmer inte alltid överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. Grundkartan innehåller detaljer med olika kvalitet och är inte fullständigt redovisade mot verkligheten. Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade.

