

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:

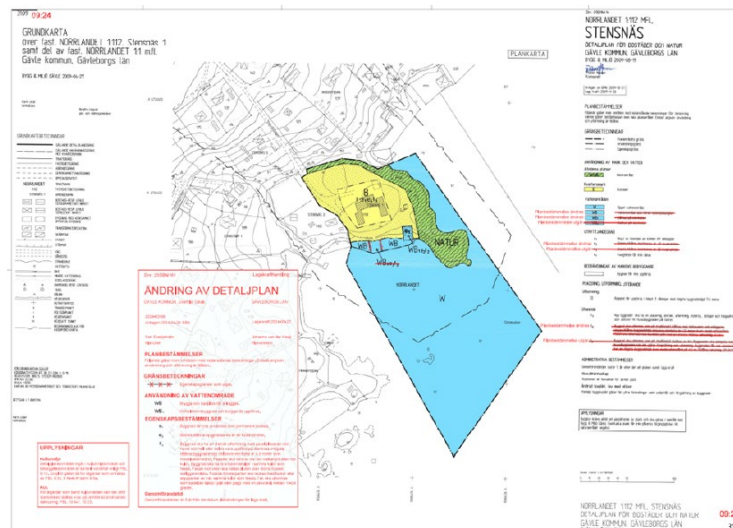
### **Lantmäterimyndigheten**

**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