



Ändring av detaljplan för

Område vid Bergafjärden, del av samfälld mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 23 september 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 23 maj 2025
- ☒ Granskning t o m 19 september 2025
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 2025
- ☐ Laga kraft # # 202

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
--	---

KONSEKVENSER	6
--------------------	---

<i>Trafik</i>	6
---------------------	---

<i>Skola och förskola</i>	6
---------------------------------	---

<i>Kulturmiljö</i>	6
--------------------------	---

<i>Landskapsbild</i>	7
----------------------------	---

GENOMFÖRANDETID	7
-----------------------	---

<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	7
--	---

<i>Kommunens bedömning</i>	7
----------------------------------	---

ÄRENDEINFORMATION	7
-------------------------	---

<i>Planprocessen</i>	7
----------------------------	---

<i>Översiktsplan</i>	7
----------------------------	---

<i>Detaljplaner</i>	8
---------------------------	---

<i>Riksintressen</i>	8
----------------------------	---

<i>Strandskydd</i>	8
--------------------------	---

<i>Geoteknik</i>	8
------------------------	---

<i>Barnperspektivet</i>	8
-------------------------------	---

<i>Miljökvalitetsnormer</i>	9
-----------------------------------	---

GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
--------------------------	---

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	9
---------------------------------	---

<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	9
---	---

<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	10
---	----

<i>Huvudmannaskap</i>	10
-----------------------------	----

EKONOMISKA FRÅGOR	10
-------------------------	----

BILAGOR	10
---------------	----

ÄNDRING EFTER SAMRÅD	10
----------------------------	----

ÄNDRING EFTER GRANSKNING	10
--------------------------------	----

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11
------------------------------	----

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****PLANBESKRIVNING DP-222****ORIGINALPLANKARTA DP-222****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING - endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Sundsvalls kommun 2025-04-03, rev. 2025-09-23.*

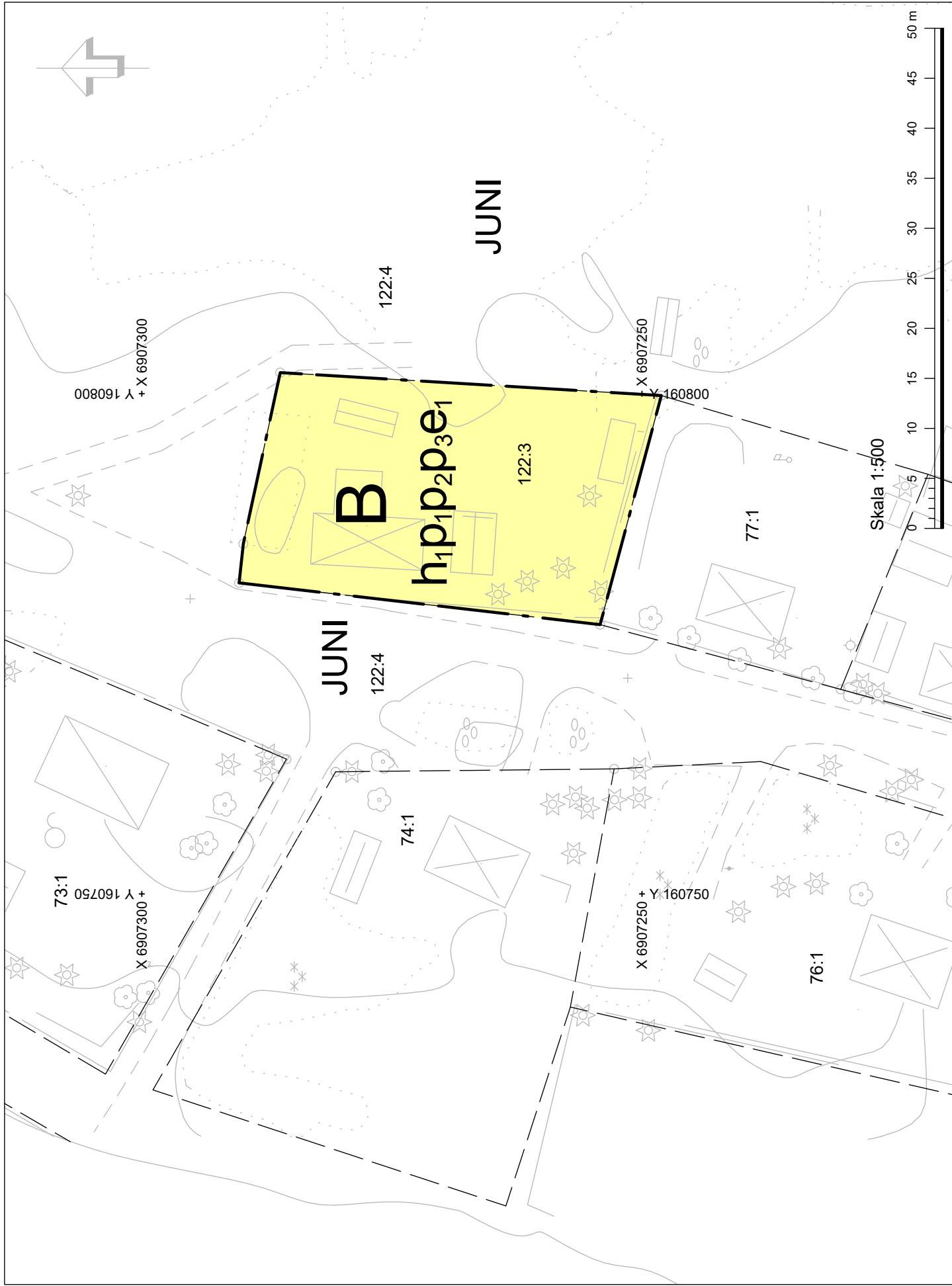
Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, Sundsvalls kommun.

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: www.sundsvallvaxer.se/dp222

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

—————	Planområdesgräns
- - - - -	Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
----------	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 6.5 meter, (PBL 2010:900, ändrad 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)

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	---

Uppllysning

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

Ändring av detaljplan för
**Område vid Bergafjärden, del av samfälld mark för
 Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)**
 Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (DP-222) och planhandling från 1996. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1987:10), dels av **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan DP-222 är att möjliggöra större bygggrätter. 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 de byggnadsplaner/detaljplaner längs Njurundakusten som ändras. **Bild till höger:** Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av detaljplan för
 Område vid Bergafjärden, del av samfälld mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
 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).

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 utifrån den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (1987:10).

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 detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår**Utnyttjandegrad**

- **e₁** - Största byggnadsarea för bostadshus 75 m² och för uthus totalt 25 m²

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas

Utformning

- **I** – Högsta antal våningar
- **v** – Vind får inte inredas
- **3,5** – Högsta byggnadshöjd i meter

Planbestämmelser som tillkommer

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

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål i linje med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

- **p₁** - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- **p₂** - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns

Motiv till regleringen:

Planbestämmelserna syftar till att reglera avstånd mellan byggnader för att kunna utföra underhållsarbete på fastigheterna samt förhindra spridning vid brand.

- **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.

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- **h₁** - Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera så att det blir en balans mellan den större byggrätten och höjden på byggnaden så att den bättre passar in i landskapsbilden.

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget vid Bergafjärdens västra strand, cirka 3 mil söder om Sundsvalls centrum och 5 km 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. 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 i direkt anslutning till planområdet. 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.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom och utom 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.

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Landskapsbild

Planområdet består av en fastighet bebyggd med ett fritidshus. Runt om planområdet finns fler fritidshus som har byggts ut och byggts om och omvandlats till permanentbostäder. Den aktuella fastigheten ligger i Bergafjärdens havsvik. Söder om planområdet ligger Bergafjärdens campingområde. Marken inom planområdet är flack och ligger nära vattnet.

Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter ändras till högsta nockhöjd på 6,5 meter enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan DP-222 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.

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:

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- 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 en av totalt 25 detaljplaner från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planändringen.

Strandskydd

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

Geoteknik

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet av svallsediment - sand och de geotekniska förutsättningarna bedöms därmed som goda för en utökad byggrätt enligt planändringen.

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i april 2025, reviderad augusti 2025. Då det inte finns några gång- och cykelvägar i anslutning till området kan barns rörelsefrihet upplevas begränsad. Trafikverket planerar tillsammans med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025–2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Detta kan på sikt förbättra barnens rörelsefrihet i området. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 avloppsledningar 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 miljökvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Planområdet berör två recipienter där den primära recipienten är ”Grundvattenmagasinet: Kråksta – Bergafjärden” och den andra är ”Ytvatten: Juniskär – Bergafjärden”. Recipienten för Kråksta – Bergafjärden har miljökvalitetsnormer fastställda för god kemisk och god kvantitativ status. Recipienten för Juniskär – Bergafjärden har miljökvalitetsnormer fastställd för god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status, samt saknar kvantitativ status. (VISS - Vatteninformationssystem Sverige).

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 miljökvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget då planförslaget endast utgörs av en ändring där byggrätten utökas.

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.

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning behövs 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.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret, 2025-04-02.

Bilaga 2 – Barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Texten under rubriken *Barnperspektivet* har kompletterats.
- Texten om *Miljökvalitetsnormer* har kompletterats.
- Texten om *Geoteknik* har uppdaterats.

Ändring efter granskning

Efter granskning har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Texten under rubriken *Planbestämmelser som tolkas om* tas bort.
- Planbestämmelsen **h₁** flyttas till *Planbestämmelser som tillkommer*.
- Nockhöjden har ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter.
- Texten under rubriken *Landskapsbild* har justerats från 5,5 meter i nockhöjd till 6,5 meter.

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Plankarta:

- Planbestämmelsen **h₁** har justerats från 5,5 meter i nockhöjd till 6,5 meter.

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

Antagande

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

**Område vid Bergafjärden, del av samfälld mark
för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)**

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-05-26

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 28 april – 23 maj 2025. 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:

- Servanet AB
- Sundsvall Elnät AB
- Medelpads Räddningstjänstförbund
- E.ON
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Barn- och utbildningsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-04-03. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

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. Med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet berörs av grundvattenförekomst Kråksta-Bergafjärden. Detta framgår inte av planhandlingen. Inför granskningen behöver kommunen redovisa berörd grundvattenförekomst i planbeskrivningen med dess status och norm samt vilken påverkan som planområdet kan ha på grundvattenförekomsten.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med nedanstående text under rubriken Miljökvalitetsnormer. Planområdet berör två recipienter där den primära recipienten är "Grundvattenmagasinet: Kråksta – Bergafjärden" och den andra är "Ytvatten: Juniskär – Bergafjärden". Recipienten för Kråksta – Bergafjärden har miljökvalitetsnormer fastställda för god kemisk och god kvantitativ status. Recipienten för Juniskär – Bergafjärden har miljökvalitetsnormer fastställd för god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status, samt saknar kvantitativ status. (VISS - Vatteninformationssystem Sverige).*

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Kommunen noterar i undersökningen om betydande miljöpåverkan att planområdet angränsar till ett skredriskområde. Enligt SGU:s kartlager Stränders eroderbarhet – linjer (SGU) är eroderbarheten vid strandlinjen närmast planområdet klassad som potentiellt hög eroderbarhet. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av riskerna för ras, skred och erosion i planbeskrivningen.

***Kommentar:** Då planändringen endast innebär en utökad byggrätt inom befintlig fastighet med samma markanvändning som redan råder idag görs bedömningen att marken är fortsatt lämplig för den utökade byggrätten. Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta består marken av "Svallsediment – sand" med hög infiltration.*

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, 2025-06-04, enligt MB (1998:808) 6 kap 7§ samt PBL 5 kap 11a§ att genomförd undersökning visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas.

Trafikverket

För den specifika planändringen har Trafikverket inga synpunkter men då planen är en del av en större omvandling i Njurundakusten så delar vi vårt generella yttrande nedan.

Det aktuella området ligger i Bergafjärden, 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. Trafikverket 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 väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling.

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning

Planändringen medger tre byggrätter för permanenta bostadshus, vilket sker i enlighet med kommunens riktlinjer bostadsförsörjning och därmed är positivt för bostadsförsörjningen i kommunen.

Översiktsplanering

Planändringen stämmer väl överens med Översiktsplan Sundsvall 2040.

Landsbygdsutveckling

Planområdet vid Bergafjärden, cirka sex kilometer från Njurundabommen, har redan påbörjat en omvandling från fritidsboende till permanentboende. En ändring av detaljplanen kan stödja denna utveckling, särskilt i och med att kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs Njurundakusten. Det skapar förutsättningar för havsnära boende med god tillgång till service i Kvissleby och Njurundabommen.

En sådan utveckling kan bidra till ökad inflyttning, stärkt underlag för skola och omsorg samt ett mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. En större andel permanentboende stärker dessutom den sociala hållbarheten genom ökad vardagsnärvaro, mer levande bostadsområden året runt, större engagemang i lokalsamhället och positiva effekter för den lokala handeln. Planändringen bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Omvandlingen kan dock kräva upprustning av vägar och annan infrastruktur, som hittills varit dimensionerade för fritidsboende. Gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik bör utvecklas i linje med kommunens klimatmål.

Sammantaget utgör planändringen ett konkret exempel på hur landsbygdsutveckling kan stärkas genom förbättrade boendemöjligheter, ökad attraktivitet för åretruntboende och en mer livskraftig lokal ekonomi.

Kollektivtrafik

Denna planändring är av ringa karaktär då den medger byggrätter för tre permanentbostäder. Dessa byggrätter kommer i sig inte att föranleda ett avgörande behov eller särskilda åtgärder i kollektivtrafikförsörjningen av området. Däremot kan alla planändringar och nya detaljplaner som har genomförts och planeras att genomföras i närområdet, sammantaget medföra ett sådant tillskott av fast boende som ackumulerat skulle kunna motivera en utökad kollektivtrafik.

I dagsläget är gångavståndet från planområdet till närmaste hållplats alldeles för långt för att kollektivtrafiken skulle betraktas som ett attraktivt färdmedelsval. Med anledning av det och att målpunkter för hushållens resor finns i Njurundabommen, Kvissleby och centrala Sundsvall, gör att hushållen kommer att välja bil som färdmedel. Detta eftersom början eller slutet av resan innebär så långt gångavstånd mellan närmaste hållplats och bostaden.

Att Marnavägen dels är enskild väg, dels har en begränsad bredd, gör att möjligheterna att leda in kollektivtrafik närmare planområdet begränsas.

Social hållbarhet

Närheten till havet är en boendekvalitet som lockar många och som möjliggör ett gott liv med närhet till naturupplevelser och rekreation, vilket är gynnsamt för folkhälsan. 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 på vilket i sig inte bör komma att påverka det allmännas möjlighet att nyttja områdets naturvärden. 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 att breder ut sig. Kommunstyrelsekontoret uppmanar Stadsbyggnadskontoret att ha detta i åtanke under planprocessen.

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 ändringen av detaljplanen, som möjliggör ett begränsat tillskott av permanenta bostäder i ett område där en omvandling från fritidsboende redan påbörjats. Förslaget ligger i linje med kommunens översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning, samt bidrar till en stärkt landsbygdsutveckling och social hållbarhet. Det är viktigt att fortsatt beakta behovet av tillgänglighet till rekreationsområden, samt begränsa hårdgjorda ytor för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering. Även om kollektivtrafik i dagsläget inte påverkas nämnvärt av planförslaget, kan ackumulerade effekter av liknande omvandlingsprojekt på sikt motivera en översyn av kollektivtrafikförsörjningen i området.

***Kommentar:** Marken består av svallsediment – sand med hög infiltration och därmed görs bedömningen att en tillräckligt god dagvattenhantering kan uppnås.*

Precis som kommunstyrelsekontoret nämner ovan så kan planändringar och nya detaljplaner sammantaget medföra ett ökat tillskott av fast boende som ackumulerat skulle kunna motivera en utökad kollektivtrafik.

Kultur&Fritid

Beskrivning av planområdet

Fastigheten finns längst ner i sommarstugeområdet Bergafjärden som är fint placerad i ett svagt sluttande skogsparti med höga tallar. Fastigheten uppfördes som sommarstuga 1951 och ligger tillsammans med ytterligare två fastigheter utmed den långgrunda sandstranden. Söder om befintlig bebyggelse finns Bergafjärdens camping med sommarstugor, uppställningsplats för husvagn, husbil och tält. Hit hör även bl. a gemensamhetsanläggning, äventyrsgolf och butik. Sommarstugeområdet som uppfördes under främst 1960- och 70-talet men även består av senare hus, har med åren förändrats genom om-, ny- och tillbyggnader. Bebyggelsen har ändå behållit en viss småskalighet, i skala och proportioner, med trä som fasadmateriäl och sadeltak. Området har också en naturlig och lågmäld färgsättning som fint smälter in i landskapet.

Bedömning

Sundsvalls museum vill lyfta att bebyggelsen bör uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och placering i havsviken. Det är också viktigt att fastigheten beaktar sitt känsliga läge vid stranden, där strandlinjen är en del av platsens rumslighet. Viktigt därför att anpassa och varsamt placera

utökad bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

Kommentar: Detaljplanen får enligt plan- och bygglagen inte göras mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet med planen. Att detaljplanen inte görs mer detaljerad än vad syftet kräver är också viktigt för att detaljplanen ska vara aktuell och användbar så länge som möjligt.

Kommunen har dessutom begränsad möjlighet att följa upp när detaljplanen är för detaljerad och därmed kan konsekvensen bli att detaljplanens bestämmelser inte efterlevs fullt ut.

Krav på utformning kommer även i senare skede och hanteras i bygglovsprocessen när mer detaljerade ritningar finns på plats.

I 8 kap 1§ plan- och bygglagstiftningen ställs krav på utformningen av byggnadsverk, det vill säga både byggnader och andra anläggningar. Byggnadsverk ska vara lämpliga för sitt ändamål, ha god form-, färg- och materialverkan och ska även vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det finns även utformningskrav på skyltar och ljusanordningar. Utformningskraven prövas i samband med bygglovet. Boverkets föreskrifter innehåller regler om två av utformningskraven. Det är dels kravet på lämplighet för sitt ändamål i form av krav på bostadsutformning, dels kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.

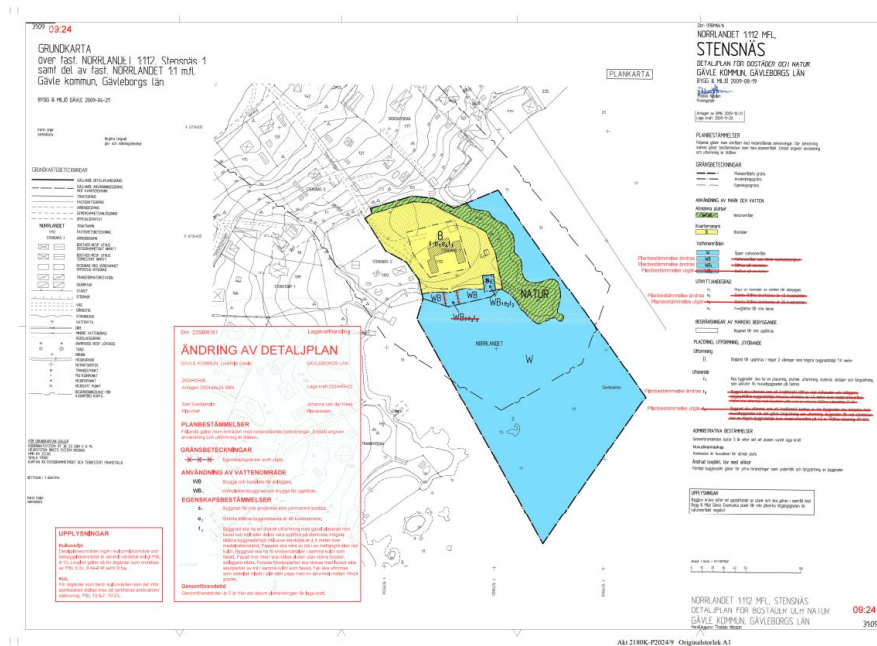
Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk 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.

Granskning

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden, del av samfärd mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

*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

I följande ärenden väljer Miljönämnden att inte lämna yttrande i samrådet
Ärende SBN-2024-00519, SBN-2024-00518, SBN-2024-00521, SBN-2024-00520.

Ni informeras dock om att det kan vara hög risk för hälsoskadliga nivåer av radon pga markens genomsläpplighet i området. Detta är viktigt att ta hänsyn till i och med att området i och med ändringen kan användas i större grad till boende året runt.

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:

TS Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot ändringen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av detaljplan för

Område vid Bergafjärden, del av samfälld mark för

Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-09-23

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 29 augusti – 19 september 2025. 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:

- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Sundsvall Energi AB, elnät
- E.ON
- Miljönämnden
- Polisen
- Räddningstjänsten
- Servanet AB
- Sundsvall Elnät
- Trafikverket
- Kommunstyrelsen
- Barn- och utbildningsförvaltningen

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.

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

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.

Antagande

Ändring av detaljplan för område vid Bergafjärden,
Del av samfälld mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

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 detaljplanlagt 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 rätt. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för

Kommentar: *Utifrån de nya kraven som Boverket ställer angående digitalisering samt överföring till NGP (Nationella Geodataplattformen) har stadsbyggnadskontoret arbetat fram en planhandling för att så tydligt som möjligt redovisa planändringen.*

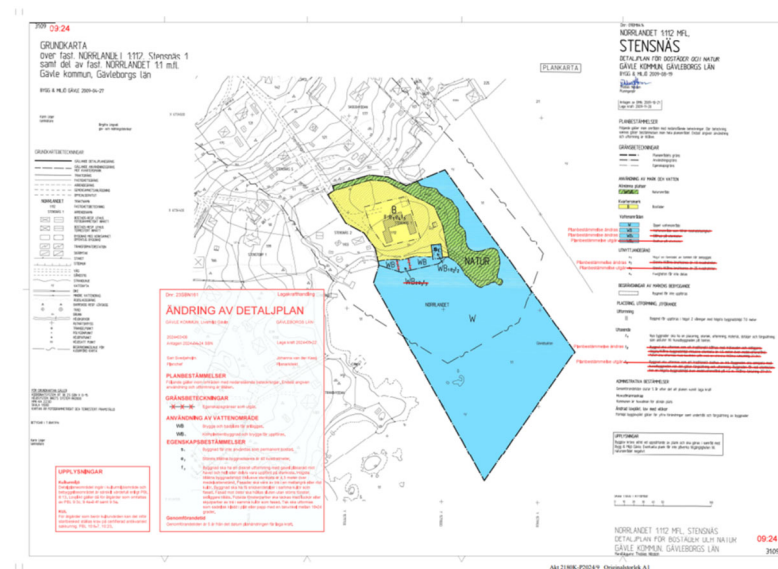
- *Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller samt texten omtolkad respektive ändrad bestämmelse. Detta underlättar bland annat för bygglovhandläggarna vid en bygglovgivning och har tagits fram i nära dialog med bygglovavdelningen.*
- *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.*
- *Genom att hela plankartan digitaliseras blir det smidigt att spara ner både tolkade och nyttillkomna planbestämmelser i NGP och därmed har vi en digitaliserad plan som uppnår Boverkets krav. Planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att beskriva detaljplanen och där redovisas tydligt vilka planbestämmelser som utgår eller*

tillkommer.

- Vi har valt att tolka om äldre planbestämmelser från byggnadsstadgan då detta varit ett önskemål från bygglovavdelningen för att underlätta deras efterföljande arbete. När planändringen fått laga kraft så är det hela plankartan som gäller och planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att tydligt beskriva vilka planbestämmelser som utgått respektive tillkommit. Planbeskrivningen är det dokument som beskriver planen.
- För att förtydliga ytterligare har vi valt att bifoga gällande byggnadsplan i planhandlingen.

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 de 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.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Lantmäterimyndigheten
Miljöförvaltningen

Planbestämmelsen utgår

Planbestämmelsen utgår

Planbestämmelsen utgår



PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med • gäller inom hela planområdet.
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns tillika användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Kvartermark
- Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsareal för bostäder 75 m² och för utrust 25 m²

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Utförande

- Högsta bygghöjd 4 meter
- Högsta taklutning i grader 30°
- Högsta minsta ymnighet
- Vind för inte invidas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandebestämmelse är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

strandlinje Illustrationstext

DETAILPLAN FÖR

område vid Bergafjärden
del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1
Njurunda, Sundsvalls kommun.
UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET 1996-01-11.

Lars Rimpfors
LARS RIMFORS
planchef

Kerstin Persson
KERSTIN PERSSON
planingenjör



Skala 1:1000.



Utdrag ur gällande plan från 1958.

UPPGIFTER OM PRIMÄRKARTAN
Upprättad genom fotogrammetrisk mätning.
Koordinatsystem: lokalt system Sundsvall 0 gon.
Måtklass: II
Höjdsystem: lokalt system Sundsvall.
Kartblad: 108 B.
Mål- och kartavdelningen i Sundsvall 1996-01-11.

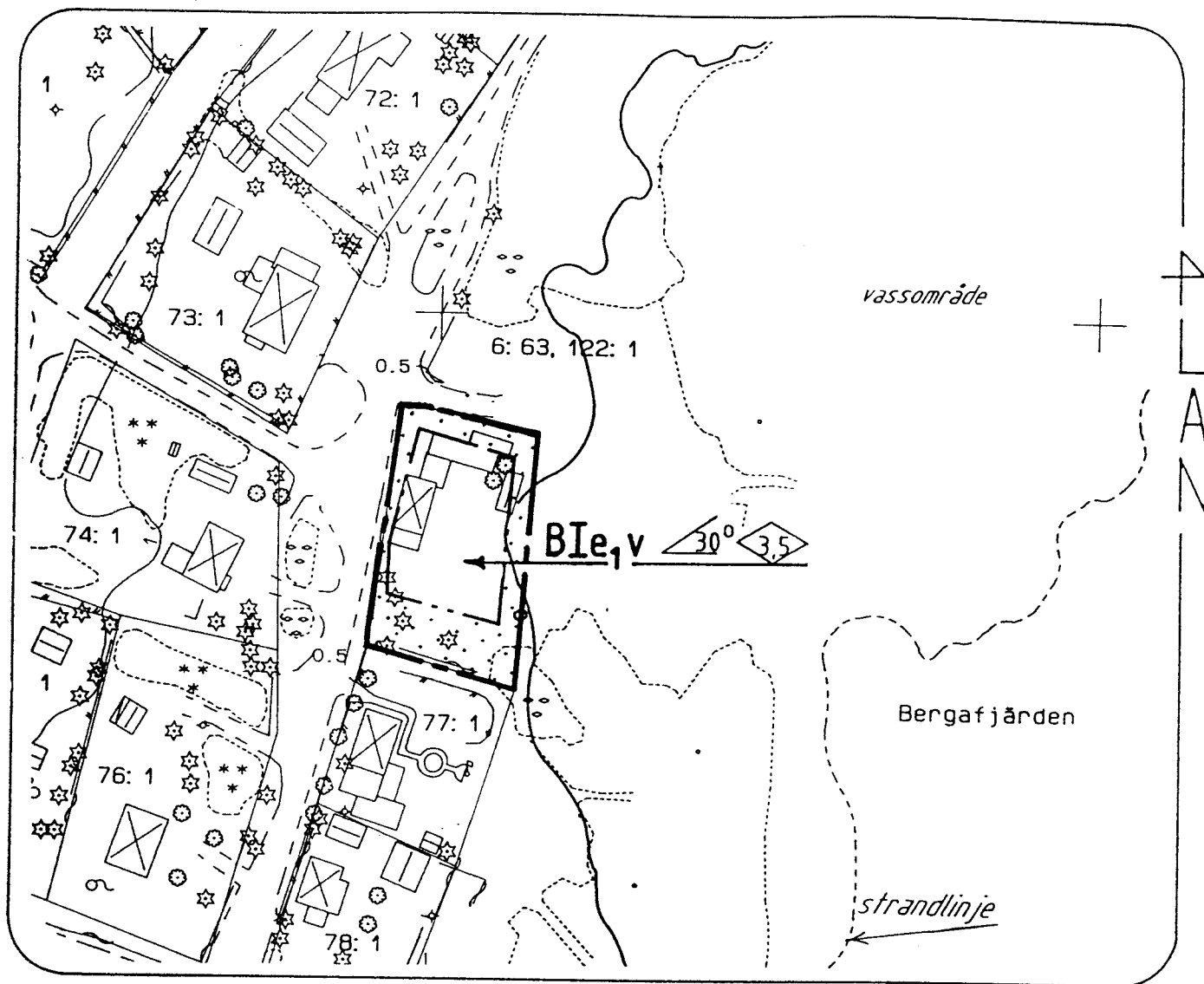
Ingvald Wiklander-Nyländer
Ingvald Wiklander-Nyländer
överingenjör

- Primärkartebeteckningar
- Fastighetsgräns
- Agostaggräns
- Strandlinje
- Befintliga byggnader
- Häck
- Väg
- Löv- resp barrträd
- Fastighetsbeteckning
- Avvägd höjd
- Nivåkurvor
- Rutningspunkt

Anlagen av SBN 1996-05-06

Laga kraft 1996-05-29

Birgitta Grönlund



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

område vid Bergafjärden

del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1

Njurunda, Sundsvalls kommun.

UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET 1996-01-11.

Handläggare:

Kerstin Persson
planingenjör

Tel: 19 13 48

Antagen av SBN 1996-05-06

Laga kraft 1996-05-29

Stadsbyggnadsnämnden

1996-05-06

1(33)

Tid Kl 14.15-15.35

Plats Kommunalhuset rum 434

Beslutande

s Håkan Eriksson ordf jävig § 124
s Lennart Andersson
s Inger Andersson
s Sören Ullberg
s Carina Sjölander
s Görel Crona
s Leif Holmstedt
m Kurt Sundberg jävig § 124
mp Arne Muhr
fp Ulla Grelsson
c Lennart Dahlin

Ersättare

s Lars Olov Norberg s Jonny Nilsson mpStig Östlund
fp Agneta Lokrantz v Malkolm Groth

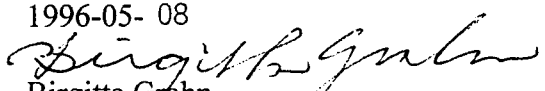
Övriga

Mats Westling Paul Sjödin Bengt Bygdén
Lars Lundin Kerstin Lidbom Eva Forslund
Andrejs Graudums Göran Sjölen Birgitta Grahn

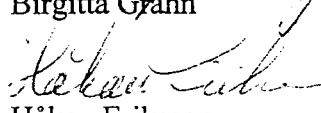
Protokollet omfattar §§ 121-150

Justerat 1996-05- 08

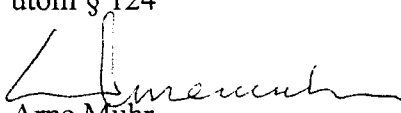
sekreterare


Birgitta Grahn

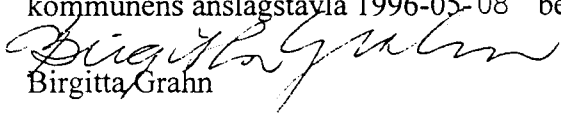
ordförande


Håkan Eriksson
utom § 124
Lennart Andersson
§ 124

justerare


Arne Muhr

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla 1996-05-08 betygar


Birgitta Grahn

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden

1996-05-06

14

§ 131

Dnr 13/95

**DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID BERGAFJÄRDEN, DEL AV
SAMFÄLLD MARK FÖR JUNI 6:63 OCH 122:1, NJURUNDA**

Stadsbyggnadskontoret har 1996-01-11 upprättat förslag till detaljplan för område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 1:122, Njurunda.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 1996-03-01--29.

Stadsbyggnadsnämndens beslut enligt arbetsutskottets förslag 1996-04-18, § 158

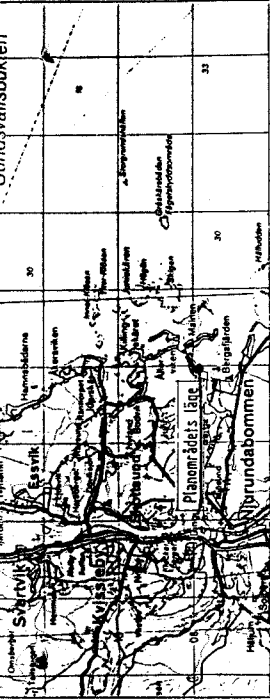
Detaljplanen antas.



Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande



PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med • gäller inom hela planområdet.
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

— Planområdesgräns tillika användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartermark

Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Största byggnadsarea för bostadshus 75 m² och för uthus totalt 25 m²

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter
Högsta taklutning i grader
Högsta antal våningar
Vind får inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

• Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

strandlinje Illustrationstext

NYTTAGANDEHÄNKILNING

DETAILPLAN FÖR

område vid Bergafjärden

del av samfärd mark för Juni 6:63 och 122:1

Njurunda, Sundsvalls kommun.

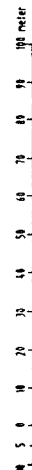
UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET 1996-01-11.

LARS RIMFORS

planchef

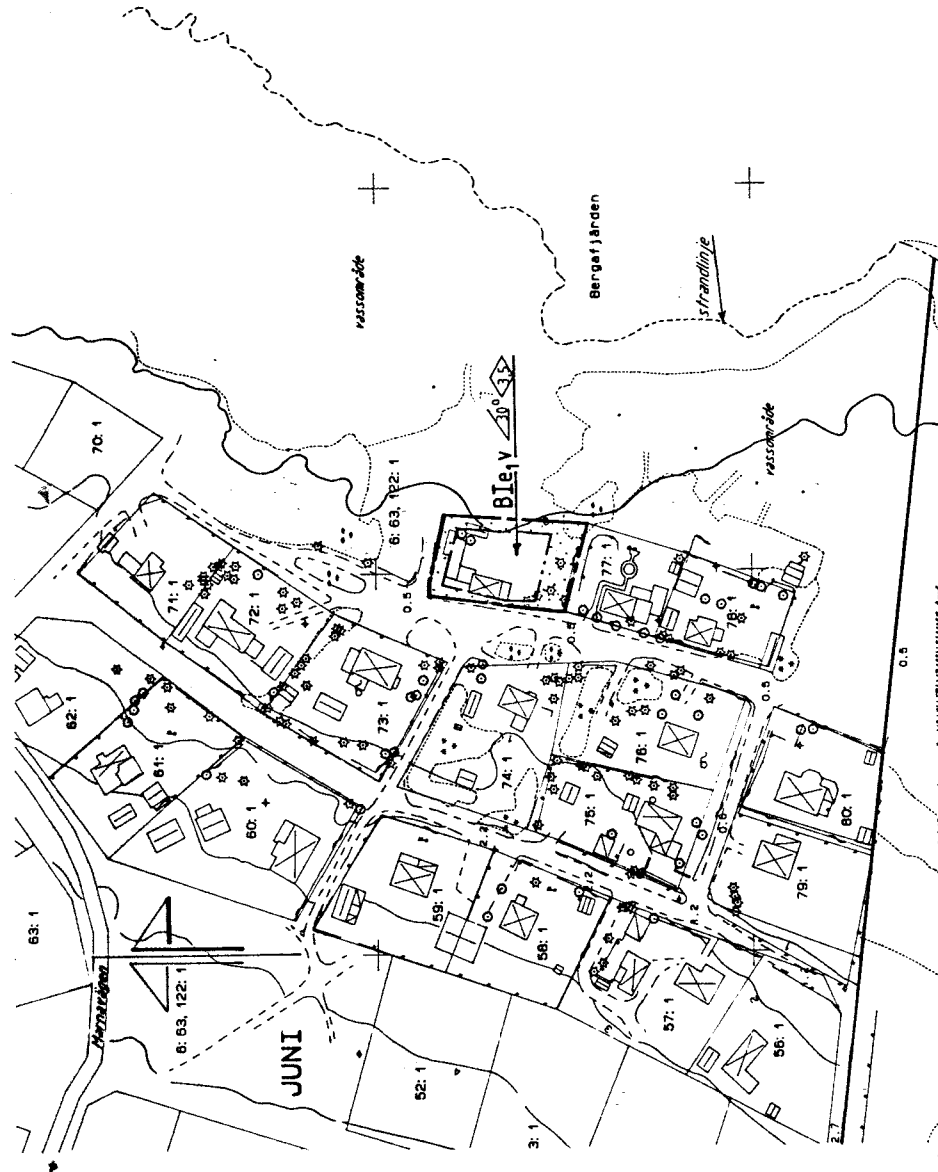
KERSTIN PERSSON

planingenjör

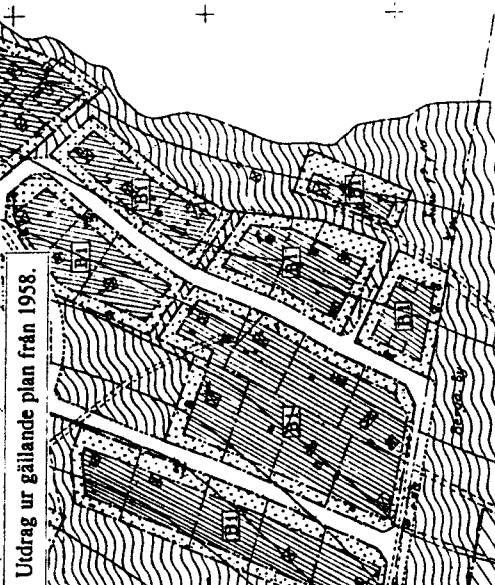


Skala 1:1000.

13/95.



Utdrag ur gällande plan från 1958.



Primärkartebeteckningar

Fastighetsgräns

Ägostagsgräns

Strandlinje

Befintliga byggnader

Häck

Väg

Löv- resp barrträd

Fastighetsbeteckning

JUNI 122:1

Avvägd höjd

Nivåkurvor

Rundtspunkt

UPPGIFTER OM PRIMÄRKARTAN

Upprättad genom fotogrammetrisk mätning.

Koordinatsystem: lokalt system Sundsvall 0 gon.

Måtklass: II

Höjdsystem: lokalt system Sundsvall.

Kartblad: 108 B.

Mål- och kartavdelningen i Sundsvall 1996-01-11.

Ingrid Wiklander-Nyländer

överingenjör

Anagen av SBN

Laga kraft

Detaljplan för
område vid Bergafjärden
del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning..

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Genom planläggning tillskapas byggrätt för befintligt fritidshus, som enligt gällande byggnadsplan är beläget i parkmark.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området ligger vid Bergafjärdens västra strand, vid kusten ca 3 mil söder om Sundsvall och 5 km öster om Njurundabommen.
Arealen är ca 830 m².

Markägförhållanden

Marken ägs samfällt av ägarna till Juni 6:63 och 122:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1995-06-14 uppdrog stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott åt planavdelningen att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för rubricerat område.

Översiktsplanen

I den av kommunfullmäktige i oktober 1990 antagna översiktsplanen betecknas området vid Bergafjärden som LG-landsbygd utan tillfredsställande kollektivtrafik (karta 1), som tätortsnära rekreationsområde (karta 3:3) samt som område där strandskyddet bör återinföras i gamla detaljplaner (karta 5).

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan från 1958 med ändringar av bestämmelserna, antagna av KF 1983-12-07.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

I enlighet med byggnadsplanen från 1958 lades närmare åttio tomter ut på den för Juni 85:12 (nuvarande 6:63) och 122:1 gemensamt ägda marken.

Området är till större delen bebyggt med fritidshus med inslag av permanent-bostäder.

Dåvarande ägarna till Juni 85:12 (nuvarande 6:63) och 122:1, upprättade 1965 sinsemellan var sitt köpebrev där de fick var sin tomt på ca 1200 m² mot en viss köpesumma. Juni 85:12:s tomt arrenderades ut och är fortfarande utarrenderad till in på 2000-talets början medan man för 122:1:s del inte vidtog någon speciell åtgärd. Köpebrevet saknar idag juridisk giltighet.

Genom nu föreslagen detaljplan planeras för 122:1:s del en tomt på ca 830 m² i parkmarken runt det hus, som funnits på platsen i närmare fyrtio år och som ägarna till 122:1 förvärvade 1962.

Geotekniska förhållanden

Det övre jordlagret består av sand. Inga grundundersökningar är gjorda. Marken är av ljung- lingonristyp.

Gator och trafik

Vägarna är också till större delen utbyggda. En väg, gränsande mot aktuell tomts västra gräns, och som ligger i parkmark utgör förbindelselänk ner till en båtlänning ca 150 meter sydost om planområdet. All mark, som enligt byggnadsplanen utlagts som väg- eller parkmark, är samfärd för Juni 6:63 och 122:1 och någon gemensamhetsanläggning eller skötselplan för väg- och parkmarken finns inte.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

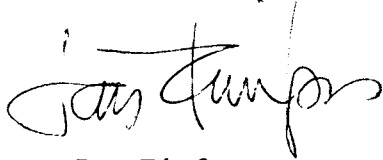
Vattenfrågan är löst genom anslutning till gemensam vattentäkt. BDT-vattnet skall omhändertas i en upplyft markinfiltration medan wc-avlopp omhändertas i tät tank eller någon typ av förmultningstoalett.

Avfall

Sophämtning för fritidshusen ombesörjs genom under sommartid utplacerade containers.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
planchef



Kerstin Persson
planingenjör

Detaljplan för
område vid Bergafjärden
del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 1996.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Avtal

Plankostnaderna tas ut via avtal, som upprättats mellan kommunen/planavdelningen och ägarna till Juni 122:1.

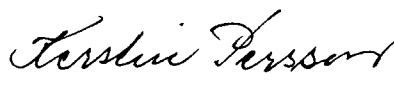
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom avstyckning från samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 nybildas fastighet för bostadsändamål.

STADSBYGGNADSKONTORET



LARS RIMFORS
planchef



KERSTIN PERSSON
planingenjör

Ändring av detaljplan för
Område vid Bergafjärden
Del av samfälld mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222)
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
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Polisen
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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