

Detaljplan för

## **Bostäder och centrumändamål vid "gamla Prästgården"**

Njurunda Prästbol 1:124 m.fl.

Njurundabommen, Sundsvalls kommun

---

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 9 mars till den 31 mars 2023.

### **Svar har inkommit från**

#### **Statliga myndigheter:**

#### **Länsstyrelsen**

##### Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

##### Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag till detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124 m.fl med syfte att möjliggöra förtätning med bostäder i Njurundabommen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande enligt 5 kap. 22 § PBL.

***Kommentar:** Noterat.*

#### **Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ” Granskning gällande detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124 mf.l., Sundsvall kommun”.

Efter samrådet har Sundsvalls kommun haft dialog med Trafikverket gällande bullerutredningen. Efter revideringarna som gjorts samt förtydligat resonemanget gällande buller i planbeskrivningen har Trafikverket inget att erinra.

***Kommentar:** Noterat.*

## **Kommunala myndigheter och bolag:**

### **Barn- och utbildningsförvaltningen**

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga åsikter i ärendet.

*Kommentar: Noterat.*

### **Drakfastigheter**

Inga synpunkter från Drakfastigheter.

*Kommentar: Noterat.*

## **Kommunstyrelsekontoret**

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att lämna nedanstående yttrande över rubricerad detaljplan.

### Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden önskar få kommunstyrelsens synpunkter gällande detaljplan för den gamla prästgården i Njurundabommen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av nya bostäder i ett centralt läge i Njurundabommen. Planförslaget möjliggör för bostäder i form av flerfamiljshus/flerbostadshus, samt föreslår centrumändamål för den befintliga pastorsexpeditionen. Förslaget möjliggör även för uppförande av carportar och komplementbyggnader.

Avdelning Hållbar tillväxt yttrar sig över detaljplaner för kommunstyrelsens räkning inom strategiska utvecklingsfrågor som exempelvis bostadsförsörjning, översiktsplanering, landsbygdsutveckling, kollektivtrafik, social hållbarhet och miljöstrategiska frågor.

### Överväganden

Kommunstyrelsen har beslutat att chef för avdelning Hållbar tillväxt ansvarar för att besvara remisser om detaljplaner som upprättas inom Sundsvalls kommun. Kommunstyrelsen yttrade sig i samrådet och hade inga synpunkter. Vi har inga synpunkter på granskningshandlingen heller.

Sedan samrådet har kommunen antagit en ny översiktsplan. Den här detaljplanen ska dock följa Översiktsplan Sundsvall 2021 som var den översiktsplan som gällde när föreliggande detaljplanearbete startade.

*Kommentar: Noterat.*

## **Kultur&Fritid**

Ur en trygghetsaspekt så ser vi positivt på att man bygger bostäder som innebär mer folk i rörelse, belysning etc. Viktigt att tänka på är dock att "bygga bort" situationer som innebär att människor kan samlas utan insyn. Mörka, avskilda platser. Tex oupplysta baksidor av hus.

*Kommentar: Noterat.*

## **Medelpads räddningstjänstförbund**

Räddningstjänsten har tagit del av granskningshandlingen gällande nya bostäder på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 med flera och har inga nya synpunkter att lämna utöver de som redan har lämnats i ärendet.

*Kommentar: Noterat.*

## **Miljöförvaltningen**

### **Miljönämndens bedömning**

Miljönämnden vidhåller fortfarande att det inte är tillräckligt utrett om grundvattnet på den aktuella fastigheten kan vara påverkat av föroreningar från den nedlagda bensinstationen på fastigheten Njurunda Prästbol 1:97. Synpunkter kvarstår också gällande grönytor, vilket beskrivs nedan. Det är positivt att bestämmelser finns i plankartan gällande skydd av vissa träd, om bullerdämpande skyddsåtgärder och att mark inte får hårdgöras.

### **Ärendet**

Miljökontoret har fått ärendet på remiss från stadsbyggnadskontorets planavdelning. Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder, samt centrumändamål för den befintliga pastorsexpeditionen. Yttrande önskas senast den 31 mars 2023.

### **Bakgrund**

Miljönämnden har lämnat yttranden i tidigt samråd och i samrådet. Synpunkter har framförts om risk för föroreningar i mark, instabila zoner, strandskydd, naturvärden, buller, MKN vatten och avstånd till grönområden enligt grönytestrategin.

### **Miljönämndens synpunkter**

#### Förorenade områden

När bensinstationen på fastigheten Njurunda Prästbol 1:97 lades ner undersöktes mark och grundvatten år 2006. I rapporten gjordes bedömningen att marken kring cisterner, påfyllningar och oljeavskiljare troligen inte innehåller några föroreningar från petroleumprodukter. Vidare framgår att föroreningar kan ha spridits via ledningsgravar under byggnaden och vid en gallerbrunn utanför entrén. Inga prover var tagna mellan pumpön och byggnaden pga begränsad framkomlighet. Bedömningen var att denna risk kan medföra att eventuella föroreningar transporteras vidare utanför fastigheten via ledningsgravar.

År 2010 lämnades sedan en anmälan in om att ta tre markförlagda cisterner ur bruk. Sökanden uppmanades att redovisa resultat från schaktkontrollen, intyg från tömning och rengöring av cisternerna samt intyg från avfallsmottagare som tagit emot cisternerna. Miljökontoret saknar information om att cisternerna togs omhand och om provtagning av mark efter att cisternerna tagits bort. Utifrån den utförda undersökningen med endast ett grundvattenrör, oklarheter om cisterner ligger kvar och om de är tömda och rengjorda osv, gör miljökontoret bedömningen att det inte är tillräckligt undersökt om grundvattnet kan vara påverkat av föroreningar från den nedlagda bensinstationen vid platsen för de nya bostäderna på Njurunda Prästbol 1:124.

Avstånd till grönområden enligt grönytestrategin.

Det saknas grönytor i centrala Njurundabommen, och skogsdungen som nu planeras att bebyggas kan upplevas som betydelsefull för närboende. Det är olyckligt att grönytor bebyggs när området behöver fler grönytor som kan ge positiva effekter och bidra till en god bebyggd miljö.

Kompensationsåtgärder behöver prioriteras i den fortsatta utvecklingen av Njurundabommen. Kommunens mål är att jobba för att stärka biologisk mångfald på alla nivåer inom våra verksamhetsområden. Enligt Natur och friluftsplänen anges också att vardagslandskapet får en viktig roll när det gäller biologisk mångfald och dess betydelse för ekosystem och ekosystemtjänster. En viktig aspekt är hur landskapets olika delar hänger samman. Vilket också hör samman med nationella miljömålet ett rikt djur och växtliv. Gröna stråk är särskilt viktigt i anslutning till vattenmiljöer. Natur och friluftspläns *mål 5, Sammanhängande grönblå infrastruktur* anger att vi ska utveckla sammanhängande nätverk av natur på land och i vatten där djur, människor och växter kan röra sig utan barriärer, både i tätorten och på landsbygden. Stångån och Ljungan är två viktiga vattendrag som berörs i närområdet. Eftersom det är brist på gröna strukturer inom området är det extra viktigt att bevara de gröna områden som finns. Även Natur och friluftspläns *6 mål om förbättrad helhetssyn och hänsyn* är bra att ha i åtanke i fortsatt utveckling av Njurundabommen.

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret delar inte miljönämndens syn utan bedömer att föroreningsfrågan är tillräckligt utredd och att marken är lämplig för föreslagna ändamål. Stadsbyggnadskontoret hänvisar till de svar som gavs i samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är viktigt att möjliggöra och bevara grönytor men att detta bör ske inom kommunalt ägda fastigheter som är tillgängliga för allmänheten. Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den grönyta som ligger inom fastigheten och som tillhör Prästgården är idag inte reglerad som allmän plats utan har en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som ligger inom fastigheten.

Fastigheten ligger intill Ljungan där växtligheten i huvudsak ligger norr om planområdet, inom planområdet närmast Ljungan reglerar detaljplanen att marken inte får hårdgöras. Utmed Prästgatan har planbestämmelse införts för träd, med avsikt att de i största möjligaste mån ska behållas. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet då respektavståndet till befintliga hus söder om planområdet har utökats med sk. prickad mark där den större delen av befintliga växtligheten finns på fastigheten. Planförslaget reglerar också att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta innebär att en betydande del av ytorna inom fastigheten kommer att förbli gröna. Sammantaget detta gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att det allmänna intresset är i proportion till det enskilda intresset vid utformningen av byggrätten.

### **Lantmäterimyndigheten**

Hej, lantmäterimyndigheten har inget att erinra i samrådet berörande Detaljplan för bostäder och centrumändamål i "gamla prästgården", Njurunda Prästbol 1:124.

*Kommentar: Noterat.*

### **Individ och arbetsmarknadsförvaltningen**

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget.

*Kommentar: Noterat*

### **Sundsvall Energi AB, elnät**

Detta ligger inte inom Sundsvall Elnäts nätområde. Vi har därför inga synpunkter att lämna.

*Kommentar: Noterat.*

### **Sundsvall Energi AB, Servanet**

Servanet AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande kommentarer:

Fiberoptisk ledning: Ledningar finns inne på fastigheten till församlingsexpeditionen för dess fiberanslutning.

Vid eventuell flytt önskar vi bli kontaktade i god tid innan byggstart.

I övrigt inga kommentarer.

*Kommentar: Noterat. Informationen vidarebefordras till exploitören.*

### **Sundsvall Vatten AB**

Sundsvall Vattens har inga tillkommande synpunkter. Synpunkter som är lämnade i tidigare skeden gäller.

*Kommentar: Noterat.*

## **Företag:**

### **E. ON**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

*Kommentar: Noterat.*

## **Sakägare och privatpersoner:**

### **Sakägare 1:**

Vi är ett äldre par som bor i en villa på Prästgatan 3 i Njurundahommen. Vi har tagit del av granskningen gällande en detaljplan för bostäder på tomten till gamla Prästgården och vill härmed lämna våra synpunkter gällande byggtrafiken som kommer att råda vid en byggnation. Vår farhåga är att den huvudsakliga byggtrafiken kommer att gå via Prästgatan och det är något som vi starkt motsätter oss. Under ett flertal år då Njurunda resecentrum byggdes har vi levt med mycket stora störningar i form av buller, vibrationer och damm. Det har under hela den perioden varit mycket påfrestande och oroande att bo så nära en stor byggarbetsplats. Hela huset har vibrerat när maskinerna rullat fram på gatan utanför. När nu äntligen resecentrum står klart så får vi besked om ytterligare nybyggnationer. Det är alltså inte de nya bostäderna vi motsätter oss utan byggtrafiken som vi inte vill ska gå via Prästgatan.

Vårt hus är 100 år gammalt och det är mycket oroande för hur grunden och murstocken ska klara ytterligare vibrationer från tunga arbetsmaskiner. Det är ofattbart störande med allt damm, buller och vibrationer från stora tunga maskiner som inte bara påverkar huset utan också har en stor negativ påverkan på oss som bor där.

Då vi är +80 år båda två och inte är så rörliga, så är vi mycket hemma vilket gör att störningarna från byggtrafikens tunga maskiner från tidig morgon till sen eftermiddag blir svåra att klara av. Förutom huset så är vår trädgård en mycket värdefull plats för oss, där vi tillbringar många vår-, sommar- och höstdagar. Vi kan inte nyttja trädgården, den blir inte en plats för återhämtning och njutning om det går tung byggtrafik förbi på gatan.

Vår förhoppning och vårt förslag är att byggtrafiken kan ledas via Torggatan och in bakom gamla macken till byggplatsen eller via Bomhusgatan.

Tacksam för återkoppling på våra synpunkter och fortsatta uppdateringar/information i ärendet.

***Kommentar: Trafik till och från området under byggtiden är endast tillfällig men ändå en störning. Rekommenderade riktvärden för buller för byggarbetsplatser enligt Naturvårdsverket NFS 2004:15, får inte överskridas under byggtiden.***

*Då det finns begränsningar i att ta in byggtrafiken via Torggatan/Bomhusgatan rent utrymmesmässigt men också på grund av att detaljplanen reglerar att ett utfarts-/infartsförbud införs från 1:124 mot Bomhusgatan, innebär det att det inte är möjligt för byggtrafik att gå via Bomhusgatan vid en lagakraftvunnen plan.*

*Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar synpunkterna till exploatören som får beakta detta i ett eventuellt genomförandeskede.*

## **Sakägare 2:**

### Inkommet 1:

Skickade in detta yrkande på tisdag 2023 03 28 gällande

Njurunda Prästbol 1:124

Rätt Dnr: SBN-2020-00927 (och inte0097 som jag felaktigt skrivit)

### Inkommet 2:

Vi har bott i detta område sen 1983. Detta villaområde, granne med den lilla skogsdunge med lövträd och några vackra ståtliga ädelgranar, där både fåglar fladdermöss och rådjur har en fristad. Denna "lilla" "lunga" stänger även ute ljudet från tågen, då järnvägen söderut ligger högre än perrong och bebyggelse. Om träden försvinner borde det bli avsevärt högre ljudnivå på den södra väggens balkonger. De tar även upp mycket av det smältvatten och regn som brukar rinna in som en mindre bäck från den högre belägna Torggatan, ända bort ifrån korsningen vid Ica. Därifrån kan det även tänkas att olja bensin och vägsalt hamnar, med tanke på de föroreningar som hittats i marken. Det går att se med blotta ögat att marken lutar från Ljungan och söderut vid Bomhusgatan.

I dagvattenutredningen står det: 1 att lågpunkten i sydvästra hörnet på 1:124 inte bedöms påverka dagvattenhanteringen, då marken har god infiltrationsförmåga, och att 2 dagvatten kommer vid skyfall rinna över detaljplaneområdet och vidare mot Ljungan. 3 Den naturliga topografin kommer bevaras inom planområdet, vilket innebär att flödet rinner mot Ljungan. Det förekommer inga risker för översvämning inom planområdet. Dessa tre punkter anser vi är felaktiga.

Varför ska den vackra linden sparas, när inte de vackra ädelgranarna och björkarna i syd sydväst får vara kvar? De är också skyddsvärda

Hur påverkas den om träd tas bort och inga rötter "dricker" vattnet  
Och eftersom det hörnet ligger lägre och behöver höjas, hur påverkar det vattnets väg?

Tomten 1:124 lutar inte norrut, utan är som lägst i sydvästra hörnet.

Huskroppen som de vill bygga blir inte småskalig och integrerad med omgivande bebyggelse

Vi får en hyreshus-vägg som är 12 m hög efter hela vårt hus och tomt mot öster. Dessutom balkonger, där vi har vår fristad och utevistelse

Ingen som bor i ett villaområde ska behöva få en 900kvm stor huskoloss så nära hus och tomt.

Fågelinventeringen gjordes 14-27/7 Då har de flesta fåglar häckat klart, och även om vissa befinner sig kvar i närområdet, så visar det inte vilka arter som häckat här. Den skulle ha gjorts i maj-juni

Dessutom har vi ett antal tornseglare (minst 20 st.) som hela tiden rör sig ovanför och runtomkring vårt hus. De finns inte registrerade någonstans

I detaljplanen står det: Byggnaden med störst ljusförorening placeras i den södra delen-byggnadens belysning kommer då inte ha så stor negativ påverkan. Och även: En grundförutsättning för att skapa trygghet är en väl upplyst utemiljö.

All belysning från belysningsstolpar, utebelysning på balkonger och fasader påverkar fladdermöss negativt! De parar sig i augusti och flyttar söderut i september, de går även i vid dvala den tiden.

Fladdermusinventeringen bör göras under en längre tidsperiod, då Nordfladdermusen har sin aktiva tid från juni-september. Och då ingen vet säkert var de bor,(vi har haft bon under vårt tak) så finns det säkert hål i träddungen där de kan bo, eftersom fladdermöss gärna bor i grova träd m.håligheter.

Fladdermössen är skyddade enligt lag!

Vi anser att den föreslagna detaljplanen för Njurunda Prästbol 1:124 inte kan godkännas, att det fortfarande finns felaktigheter i beskrivningar och sakfel som bör undersökas närmare.

**Kommentar:** Fastigheten 1:124 är privatägd och regleras genom en stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten och grönområdet. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten. Planförslaget reglerar att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta innebär att betydande delar av markytan inom fastigheten kommer att förbli gröna.

Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriell och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse till den befintliga. Den föreslagna byggrätten för flerfamiljshuset begränsas i nockhöjd till 11m, vilket tillsammans med begränsningen av takvinklar bedöms möjliggöra för högst två våningar med inredd vind. Respektavståndet utökades efter samrådet från 4m till 8m utmed den sydvästra



*delen av Bomhusgatan. Efter granskningen så har även respektavståndet utmed plangränsens södra del utökats från 4 till 8 meter med prickmark, vilket sammantaget bedöms begränsa påverkan på omgivningen och bidra till småskalighet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen.*

*Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm för bostadsändamål som utgör ca 12% av fastighetens storlek på ca 7600 kvm. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor, samt de anpassningar och begränsningar som införts så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.*

*Angående dagvatten säkerställer planbestämmelser att tillräckliga ytor reserveras för infiltration och fördröjning av dagvatten. Planbestämmelsen reglerar procentuellt hur stor del av kvartersmarken som ska vara genomsläpplig. Den reviderade dagvattenutredningen anger att det finns en lågpunkt men att den inte bedöms utgöra ett instängt område. Detta eftersom markens sammansättning och infiltration dels är mycket god, dels därför att lågpunktens höjdskillnad bedöms vara så liten att det inte ger någon större påverkan. Dagvattenutredningen har gjort bedömningen att den naturliga topografin inom aktuellt planområde medför att flödet rinner mot Ljungan och därför så långt som möjligt bör bevaras.*

*Den fågelinventering som utfördes under juli 2022 bedöms utgöra en bra utgångspunkt kring vilka fågelarter som finns och som häckat inom området. Att någon annan skyddad art har häckat på fastigheten, fått flygga ungar och lämnat området före 14/7 samt inte observerats i området under de senaste 5 åren bedöms mindre troligt.*

*Efter granskningen har en kompletterande fågelutredning under 2023 utförts. Den tidigare tidpunkten för kompletteringsinventeringen som utfördes 11-24 juni, medförde att få ungar hade blivit flygga och lämnat boet. Hos de holkhäckande arterna kunde dock säkra häckningar konstateras eftersom fågelungar hördes i holkarna. Den tidigare utredningen från 2022 har därför utgjort en bra utgångspunkt kring vilka av årets (2023) observerade arter som troligen häckar på fastigheten.*

*Under kompletteringsinventeringen år 2023, observerades 15 av de 19 fågelarter som vid inventeringen år 2022 bedömdes häcka på fastigheten, alternativt inte häckade men var möjliga häckfåglar i området. Detta visar att de häckande arterna är ungefär samma från år till år. Nya arter som bedömdes häcka på fastigheten var ärtsångare och svarthätta. Båda arterna observerades längs lövträdsridån mot älvbrinken på norra sidan av*

*fastigheten. Arter som bedömdes häcka 2022 men som saknades 2023 var grå flugsnappare och lövsångare. Fyra nya arter som inte bedömdes häcka på fastigheten var tornseglare, gråsparv, grönsiska och steglits. Observerade arter som inte bedömdes häcka 2022 och som saknades 2023 var grönfink och ladusvala. Läs mer i ”Komplettering av fågelinventering, Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar, 2023-10-05” samt i Fågelinventering inom detaljplan Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar 2022-12-08.*

*Vid den första inventeringen i juli 2022 observerades inga tornseglare på fastigheten. Vid den kompletterande fågelinventeringen i juni 2023 kunde tornseglare observeras vid tre inventeringstillfällen. Tornseglare tillbringar nästan hela sina liv flygande och ses ofta födosökande på hög höjd i bebyggelse. I bebyggelsen kan de häcka under taktegel eller andra håligheter i byggnader vilka är de vanligaste häckningsplatserna. Tornseglarna anländer i andra halvan av maj, värper ägg i månadsskiftet maj-juni, ruvar 20 dagar och sedan är ungarna i boet cirka 40 dagar. Om det hade funnits häckande tornseglare på fastigheten bör alltså de fortfarande ha matat ungar vid tiden för den första inventeringen. Att det har setts många tornseglare i området är ett tecken på att det finns gott om föda där vilket är bra. En nybyggnation bedöms inte missgynna tornseglare. Montering av anpassade fågelholkar på byggnadens fasader kan gynna tornseglare.*

*Vidare gällande fladermöss så kan belysning påverka fladermöss och många andra djur. Av den anledningen föreslås att exploateringen planeras så att belysning helst undviks i de områden som är viktiga för fladermössen. Den nya belysningen inom planområdet regleras i detaljplanen med skärmad och nedåtriktad armatur, vilket minimerar ljusföroreningar för fladermöss och andra nattaktiva arter och gör samtidigt utemiljön upplyst och trygg.*

*Då det gäller fladermusinventeringen är bedömningen att den täcker in de arter som födosöker och finns mer regelbundet i området. Inventeringen visade att nordfladermusen är den helt dominerande arten i området. Ingen koloniplats kunde konstateras på fastigheten. Vid fågelinventeringen eftersöktes bohål i träden på fastigheten. Den trädunge som nämns består till största delen av lövträd i gott skick utan bohål. På de äldre barrträden, gran och tall, kunde heller inga bohål hittas. Bedömningen är att träden inte nyttjas av någon fladermuskoloni. Var fladermöss övervintrar och går i dvala är en av de saker som ingen riktigt vet. Nordfladermusen tros övervintra inom 15 mils radie från sina koloniplatser, vilket innebär att de rör sig över stora områden.*

### **Sakägare 3:**

#### Inkommet 1:

Hej. Det här får ni göra rätt å göra om på. Det är ju bedrövligt hur ni håller på :

Vi har som sakägare mottagit ett missiv ang. Granskning gällande detaljplan för bostäder och centrumändamål i ”gamla Prästgården” Njurunda Prästbol 1:124 m fl. Njurundabommen, Sundsvalls kommun.

1. Som sakägare har vi inte på något sätt blivit informerade om detaljplanens fortskridande efter det att samråd genomförts. I tidslinjen som beskriver förfarandet finns en hållpunkt Underrättelse, vilket inte har skett till oss.

Vi anser att kommunen brustit i förfarandet då vi inte blivit underrättade. Ett förtydligande till vad denna hållpunkt avser i ett standardförfarande vill vi få från kommunen.

2. Att granska en så viktig sak som en detaljplan innebär att alla handlingar i detaljplanen skall göras tillgängliga för sakägare.

Att som nu hänvisa till att sakägare skall gå in på kommunens hemsida och personligen plocka fram 12 st. olika handlingar, omfattande mer än 144 sidor, och skriva ut dessa på egna skrivare är ett förfarande som inte kan anses som realistiskt. Det är inte alla förunnat att dels ha kunskapen i att via hemsidor hämta hem dokument och dessutom ha personliga resurser för att skriva ut dessa sidor.

3.

	Ant sid	
TRAFIKBULLERUTREDNING PRÄSTBOL 1:124,		13
Solstudie	9	
Fladdermusinventering	13	
Historisk beskrivning	2	
Planbeskrivning	33	
DAGVATTENUTREDNING	20	
TEKNISK PM STABILITET	12	
Fågelinventering	13	
Plankarta	1	
VIBRATIONSUTREDNING	17	
PM GEOTEKNIK	8	
Trafikalstring	3	
S:a	144	

5.

6.

Att begära av lekmän att sitta framför en dataskärm, granska och förstå en sådan mängd viktiga handlingar är inte acceptabelt.

Vi anser att alla sakägare skall tillställas samtliga ingående dokument i detaljplaneförslaget i skriftlig form.

7. Mot bakgrund av ovan anser vi också att tiden för Granskning skall förlängas till den 2023-04-30.

Vänligen bekräfta ovan.

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret mottog synpunkterna den 8:e mars och besvarade detta via e-post den 9:e mars:

*"Hej! Nej, ingen annan sakägare eller övrig privatperson har fått någon ytterligare information sedan samrådet. "Underrättelse" syftar på det missiv*

*som ni erhållit per post och som hänvisar till handlingarna på detaljplanens hemsida på nätet där de finns tillgängliga för alla intresserade av ärendet samt inför granskningen ska kommunen i en underrättelse på kommunens anslagstavla informera om förslaget till detaljplan. Se anslag på kommunens officiella anslagstavla.*

*I missivet som ni erhållit framgår också att om ni har frågor eller vill ha handlingarna utskrivna och hemskickade kan man höra av sig till planhandläggaren. (Handlingarna är nu utskrivna och postade).*

*Granskningstiden är från den 9 - 31 mars 2023 vilket innebär längre granskningstid än vad PBL rekommenderar för ett standardförfarande, Plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 18§”*

*Planhandlingar inklusive bilagor skickades ut omgående från stadsbyggnadskontoret med post, vilket medfört att sakägaren har haft mer tid att lämna synpunkter på planförslaget än vad lagstadgad granskningstid anger.*

#### Inkommet 2:

Hej.

Eftersom framtagandet av denna detaljplan EJ överensstämmer med ÖPL 2040 Kapitel 4. Kräver jag att det ändras från standardförfarandet, till utökat förfarande.

***Kommentar:*** Se svar nedan.

#### Inkommet 3:

Gällande SBN-2020-00927.

Enl. ÖPL 2040 4.2.3 så strider detta detaljplanförslag , mot vad som beskrivs här:

#### **4.2.3 Mångfunktionell bebyggelse, stadslivsstråk /lokalt centrum (MBC)**

Områden för mångfunktionell bebyggelse, stadslivsstråk/lokalt centrum, har stads- och tätortsmässig karaktär och innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning vid lokala centrum och utvalda stråk där service, kollektivtrafik, handel, etc. redan finns. Genom att nyttja befintliga markresurser mer effektivt kan fler ta del av handel och service i närområdet samtidigt som underlaget för dessa verksamheter växer.

Tillskott av bostäder, servicefunktioner och handel är positivt för att stärka dessa platser och stråk.

**Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter. En**

förutsättning för trygghet, handel och naturliga möten är att vägar och allmänna platser strategiskt samlar och inte sprider ut människor.

Inom markanvändningen ingår också bostadsnära grönska.

Vidare finns ett flertal aspekter i detta stycke som det inte tagits hänsyn till:

**4. Landskapsbild och stadsbild** är viktiga aspekter för att skapa attraktivitet och kunskap om platser. Utformning av offentliga rum, parker och byggnader i stads- och kommunaldelscentrum påverkar inte bara de som ska nyttja platsen utan alla som vistas i och besöker dessa områden. *Kommunen ska därför:*

- beakta centrala platsers belysning, gestaltning och tillgänglighet, i alla kommun- och stadsdelar.
- uppmuntra konst, kulturella inslag och kulturella mötesplatser för många olika målgrupper i den offentliga miljön.
- värna om kulturhistoriska värden och **främja arkitektoniska värden i den byggda miljön.**
- ta hänsyn till stadens gröna kulturmiljövärden, såsom alléer, murar, kyrkogårdar, fornlämningar och dess närområden samt parker.
- **värna om det ursprungliga landskapets större element och terräng, rörelsestråk med lång hävd samt spår av kulturlandskapets framväxt och lokala byggnadstraditioner.**
- värna om det öppna odlingslandskapets värden.

Markområdet som detaljplanförslaget gäller ligger dessutom inom:

### **Ändrad markanvändning, TIJ-ä**

Ändrad markanvändning används där ny sträckning av järnvägen planeras eller där det finns riksintresse för framtida järnväg.

### **Ostkustbanan**

Ostkustbanan mellan Sundsvall och Gävle är Sveriges mest trafikerade enkelspår och har därmed stora kapacitetsproblem som blir allt större. Kapacitetsbristen på järnvägen innebär att tåg inte får plats. Detta medför att person- och godstransporter som skulle kunna ha gått på järnväg istället tvingas gå på väg.

Detta motverkar regionförstoring, minskar det kollektiva resandet, leder till ökade CO<sub>2</sub>-utsläpp samt leder till stora kostnader för både samhället och näringslivet. Därför är det angeläget att ett dubbelspår med god standard byggs snarast. Trafikverkets förstudie visar att järnvägen bör byggas ut med befintlig sträckning mellan Sundsvall och Njurundabommen. Här finns alltså redan en järnväg,

men **korridoren har markerats med TIJ-ä eftersom den nya järnvägen kommer att ta mer mark i anspråk.** Det finns en linjestudie framtaget och projektering pågår. Dubbelspåret kan möjliggöra en utveckling av framtida trafikering och bör därför vara utformat så att nya stationslägen möjliggörs i strategiska lägen.

Så med hänvisning till dessa stycken så motsätter jag mig föreslagen Detaljplan.

**Kommentar:** När detaljplaneprocessen för aktuell detaljplan påbörjades var översiktsplan 2021 (ÖP2021) gällande. Under denna pågående planprocess har en ny översiktsplan (ÖP2040) vunnit laga kraft.

Det som i ÖP2021 var utpekade som

”bebyggelseutveckling/kommundelscentrum”, har inom aktuellt planområde utgått medan järnvägsreservatet som omfattar riksintresset för kommunikationer - ”framtida järnväg” och ”planerad järnväg” kvarstår inom merparten av planområdet och benämns som TIJ-ä (transportinfrastruktur, järnväg, ändrad markanvändning) i ÖP2040. I planområdets västra del så har ”mångfunktionell bebyggelse, stadslivsstråk/lokalt centrum, utvecklad markanvändning” (MBC-u) i mindre omfattning tillkommit, vilket bedöms stämma med planförslaget.

Sydöst om planområdet så har det närliggande stationsområdet med tågplattform utgått ifrån Trafikverkets järnvägsplan och är sedan några år tillbaka färdigbyggt. Varken Länsstyrelsen eller Trafikverket som bevakar utpekade riksintresse för kommunikationer/planerad järnväg/framtida järnväg har efter granskningen haft synpunkter på planförslaget utifrån planområdets lokalisering i riksintressekorridoren. Utifrån att gränsdragningen mellan områden i översiktsplanen är på en grov nivå samt att stationsområdet och järnvägens anspråk är utrett i järnvägsplanen, finns inte riksintresseanspråket inom aktuellt planområde. Stadsbyggnadskontoret bedömer det därför som möjligt att gå vidare med ett antagande av planförslaget. Läs också under rubriken ÖP2040 i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsekontoret som har uppdraget att bevaka så att inriktningen i gällande översiktsplan följs, har i sitt yttrande uttryckt att planförslaget ska följa den översiktsplan som gällde vid planläggningsbeslutet (ÖP2021).

Boverket som är den nationella myndigheten för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende har gjort ett skriftligt uttalande gällande PBL 5 kap. 7§: ”Om kommunen påbörjat ett detaljplanearbete med standardförfarandet, behöver kommunen dock inte växla till utökat förfarande om översiktsplanen blir inaktuell under detaljplaneprocessens gång. Ärendet kan då avslutas med standardförfarandet”. Utifrån detta så gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen ska kunna fullföljas med standardförfarande. Men, för att ytterligare hantera förändringen mellan ÖP2021 och ÖP2040, så gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen ska antas i högsta beslutande instans, kommunfullmäktige.

**Sakägare 4:**SBN-2020-00927Bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Vi ser att några viktiga synpunkter inte beaktats i det nya dokumentet.

Vi vill framföra följande synpunkter

- Byggnaderna är för stora för att ligga så nära befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse är småskalig till skillnad från den föreslagna byggnaden. Vi tycker att den stora byggnaden inte alls är småskalig (900 m<sup>2</sup> och med en nockhöjd 11 meter hög + markhöjning 1 meter). Det är som skogsbolagen som kallar kalhyggen för föryngringsytor men de är lika fullt kalhyggen och samma sak gäller i detta fall det är inte småskaligt. Ska man bygga ett stort hus borde det ligga där Gamla Pastorsexpeditionen ligger men den hade fortfarande inte passat in i omgivningen.  
Vårt förslag: lägre takhöjd och längre in på tomten.
- Det står att det ska vara utkörsförbud mot Bomhusgatan, men det räcker inte, det ska också vara förbjudet för infart. Sen räcker det inte med förbudsskyltar utan det ska inte gå att köra till/från Bomhusgatan med bil annars kommer det ändå att bli trafik.
- Det finns inte många grönområden kvar i Njurundabommen och på planområdets södra del finns ett av de kvarvarande områdena med uppvuxna träd, växter, djur och fåglar. Forskningen visar på vikten av grönområden för människors välbefinnande. Dessa träd måste bevaras, kunde man rädda almarna i Kungsträdgården genom att ändra i planeringen så måste det vara möjligt att rädda träden på södra sidan.

Vi vill att kommunen avstyrker detaljplanen med hänvisning till ovanstående skäl.

**Kommentar:** Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm för bostadsändamål som utgör ca 12% av fastighetens totala storlek på ca 7600 kvm. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor samt de anpassningar och begränsningar som införts så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Utförningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriäl och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse för att uppnå en småskalighet mer lik den befintliga. Den befintliga

*stadsplanen medger 8,5 m byggnadshöjd inom nuvarande byggrätt utan varken begränsning i nockhöjd eller takvinklar. Detta bedöms möjliggöra för byggnader som är betydligt högre än 11m i nockhöjd, vilket inte längre blir aktuellt i och med detta förslag till detaljplan.*

*Med hänsyn till närliggande fastigheter så utökades respektavståndet efter samrådet från 4m till 8m utmed den sydvästra delen av Bomhusgatan. Efter granskningen så har även respektavståndet utökats utmed plangränsens södra del från 4 till 8 meter med prickmark, vilket sammantaget bedöms begränsa påverkan på omgivningen och bidra till småskalighet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen.*

*Stadsbyggnadskontoret avser inte att stänga Bomhusgatan. Föreslagen planbestämmelse innebär ett utfart- och infartsförbud för motorfordon från planområdet (fastigheten 1:124) mot Bomhusgatan. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande angående detta.*

*Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten. Planförslaget reglerar att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta innebär att en betydande del av ytorna inom fastigheten kommer att förbli gröna.*

### **Sakägare 5:**

Yttrande gällande Dnr: SBN-2020-0097 Njurunda Prästbol 1:124

Vi anser att den föreslagna detaljplanen för Njurunda Prästbol 1:124 inte kan godkännas.

### **Motivering:**

Med en så stor och hög fastighet kommer vår frihetskänslan försvinna helt och hållet när vi vistas både inom och utomhus.

Hade vi velat bo i en stadsmiljö då hade vi valt att bygga vårt hus i centrala Sundsvall. En sådan höghus skulle innebära att vi skulle få väldigt stor insyn på vår tomt och fastighet. Vår utsikt mot den trevliga skogsdungen skulle förstöras, vilket vi absolut inte vill. Grönområden ligger precis i anknytning till vår tomtgräns och ger en naturlig avgränsning mot vårt hus och utomhusmiljö. Skogsdungen är det enda grönområdet som finns i närheten av vårt hus. Vi upplever att skogsdungen har en bullerdämpande effekt, som vi vill behålla!

Ökad trafik runt vår fastighet är ytterligare en orsak till varför vi opponerar oss helt och hållet mot föreslagen detaljplan.



**Kommentar:** Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm som utgör ca 12% av fastighetens totala storlek på ca 7600 kvm. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor samt de anpassningar och begränsningar som införts så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmaterial och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse för att uppnå en småskalighet mer lik den befintliga. Den befintliga stadsplanen medger 8,5 m byggnadshöjd inom nuvarande byggrätt utan varken begränsning i nockhöjd eller takvinklar. Detta bedöms möjliggöra för byggnader som är betydligt högre än 11m i nockhöjd, vilket inte längre blir aktuellt i och med detta förslag till detaljplan.

Med hänsyn till närliggande fastigheter så har respektavståndet efter granskningen utökats i den södra delen av planområdet från 4 meter till 8 meter med prickmark, vilket sammantaget bedöms begränsa påverkan på omgivningen och bidra till småskalighet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen. Planförslaget reglerar att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta bedöms också medföra att betydande delar av planområdet även fortsättningsvis kommer ha grönska.

Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten.

### **Sakägare 6:**

#### **Yttrande gällande Dnr: SBN-2020-0097 Njurunda Prästbol 1:124**

Vi motsäger oss helt och hållet förslaget av den nya detaljplanen!

Vi har bott i vårt hus sedan 1997 och valde att bosätta oss här på grund av den privata känsla samtidigt som tomten ligger så pass centralt som den gör. Att bygga ett sådant stort hyreshus och så nära vår tomtgräns som detaljplanen visar, är för oss förödande. Trafiken på Torggatan är i dagens läge redan högt trafikerad av både bilister, bussar samt lastbilar som har ärenden till ICA, konditori, bilverkstad och det nya reserectrummet. Torggatan fungerar även som en genomfart för bilister som inte har ärenden till någon av företagsverksamheterna. Det innebär att vår enda möjlighet till en rofylldhet, vila och lugn är mot vår baksida. Där ligger vår inglasade altan och vår uteplats, nära skogsdungen och som endast är två meter ifrån tomtgränsen, som

vi valt att bygga på baksidan på grund av lugnet från skogen och kvittret från fåglarna samt brist från trafiken. Att då istället se en stor bred vägg på 12 meters nockhöjd kommer kännas fruktansvärt. Det finns inga åtgärder som kommer ta hänsyn till vår insyn på tomten, då inga plank eller liknande kan hjälpa mot insynen eftersom vårt hus och vår tomt dessutom ligger högre med slutande mark mot 1:124 vilket kommer resultera i fri insyn på vår tomt och framförallt in i vår bostad. En sådan stor byggnad som detaljplanen visar passar inte in i miljön eller omgivningen. Om något måste byggas ska det vara småskaligt, närmare den gamla prästgården och bevara grönområdet. Granskningen benämns som centrumändamål men att bygga på baksidan av ett bostadsområde bestående av hus bidrar inte till något centrumändamål. Om byggnaden ska passa in i området ska den byggas bestående av villor med en bevaring av grönområdet då det bidrar till en trevligare livsmöjlig.

Ritningarna är mycket missvisande även att den benämns som ungefärlig stämmer den inte överens med verklighetens skalor. Ritningen visar en illustration om hur bostaden är tänkt men ingen utförlighet om hur hyreshuset har tänkt utformas. Illustrationen beskriver även att huvudsyftet är att möjliggöra en grön och öppen utemiljön för de boende av den nya bostaden med ett bullerplank för att skapa en god ljudnivå som bidrar till en ökad trivsel för de boende i det tänkta hyreshuset. Allt det som nämns som huvudsyfte och för att möjliggöra så god miljö och trivsel som möjligt för de boende av hyreshuset är exakt det som bygget kommer beröva oss. Om ni värdesätter det för de tänkta hyresgästerna är det något som ni ska värdesätta för oss med. Vidare beskriver detaljplanen att med hänsyn till de boende på väst- och östsidan om tänkta bygget ska det hållas ett avstånd på åtta meter medan de boende på sydsidan endast ges ett avstånd på 4,5 meter. Även här tar ni hänsyn till andra boende i och runt om det tänkta bygget men inte hänsyn till oss eller det vi värdesätter.

Grönområdet omfattas inte av strandskyddet men är något som bör respekteras och tas hänsyn till ändå. Ni vill erbjuda de tänkta hyresgästerna ett grönområde men tänker bygga mitt i ett vilket inte kommer bevara något grönt kvar och som kommer beröva allt grönt för andra boenden runt om grönområdet. Grönområdet består av en biologisk mångfald och är något som ska bevaras. Jordbruksverket (2023) beskriver att den biologiska mångfalden ska bevaras och att alla arter har ett egenvärde och rätten att finnas, där stora som små djur har betydelse för människor och deras mående. Vidare beskriver Jordbruksverket att en biologisk mångfald är en försäkring för människors existens eftersom det är osäkert hur stor roll och påverkan den har för oss människor. Fågelinventeringen genomfördes inte under full häktningstid vilket kan resultera i ett missvisande av inventeringen av de arter som är bofasta och på genomfart i området. Grönfink var en art som uppmärksammades under inventeringen och är en art som är rödlistad men avskedades på grund av en synvinkel om att arten endast är födosökande. Grönfink är art som nästintill dagligen är på besök hos oss och består av ett flertal, eftersom grönfinken drabbats av en sjukdom som lett till en minskning i antal av arten och vilket borde innefatta en ännu större hänsyn till de områden de befinner sig i (Artfakta, 2020). Och som Jordbruksverket nämnde att alla arter har ett eget

värde med rätten till att finnas till. Vidare belyser fågelinventeringen om att gamla träd bör bevaras för att främja fågellivet men det enda träd som planerats att bevaras är linden, där det nämns att den bör om möjligt bevaras vilket betyder att det inte finns en plan för att bevara den utan endast kanske.

Fladdermössinventeringen är gjord med hjälp av ultraljud där placeringen endast skett åt öst och väst och observerade fyra arter varav en anses vara nära hotad. Vi anser att det inte gjorts en tillräcklig och lång period eller utvidgat område. Artfakta (2020) beskriver Nordfladdermusen föda är insekter och under fågelinventeringen benämns linden vara den största källan till insektsproduktion men nämns endast som om möjligt bevaras. Vidare anser vi att gällande det tänkta bygget tas ingen hänsyn till vare sig boende eller den biologiska mångfalden där allas likvärdighet och rätten till att finnas till ignoreras. Ännu en gång påpekar vi att vi motsäger oss helt det tänkta bygget av Njurunda Prästbol 1:124. Detaljplanen kan inte godkännas då vi anser att det fortfarande finns ett stort antal oklarheter samt felaktigheter kring byggnationen som bör undersökas och tydliggöras ytterligare.

***Kommentar:*** Utbyggnaden av resecentrum i Njurundabommen ger goda utvecklingsmöjligheter och orten väntas växa inom de kommande åren. Förtätning i lägen där befintlig infrastruktur kan nyttjas ligger i linje med kommunens utvecklingsmål.

*Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm för bostadsändamål, vilket utgör drygt 12% av fastighetens storlek på ca 7600 kvm. En planbestämmelse reglerar också att minst 46% av marken ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten, vilket innebär att betydande markytor kommer förbli gröna. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor samt de anpassningar och begränsningar som införts, så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtättningsprojekt.*

*Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriäl och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse för att uppnå en småskalighet mer lik den befintliga bebyggelsen. Den befintliga stadsplanen medger 8,5 m byggnadshöjd inom nuvarande byggrätt utan varken begränsning i nockhöjd eller takvinklar. Detta bedöms möjliggöra för byggnader som är betydligt högre än 11m i nockhöjd, vilket inte längre blir aktuellt i och med detta förslag till detaljplan.*

*Illustrationsbilden visar endast enkla volymer som ett exempel på hur ett maximalt utnyttjande av föreslagen byggrätt inom fastigheten skulle kunna se ut.*

*Med hänsyn till närliggande fastigheter så har respektavståndet efter granskningen utökats från 4 meter till 8 meter i den södra delen av planområdet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen.*

*Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten.*

*De två fågelinventeringarna som gjorts under åren 2022 och 2023 bedöms ge en bra bild kring vilka fågelarter som finns inom området och som häckat där. Det bedöms som mindre troligt att någon annan skyddad art har häckat på fastigheten, fått flygga ungar och lämnat området före 14/7, samt inte observerats i området senaste 5 åren eller senare.*

*Grönfinken är en utsatt art men trots att den är bedömd som starkt hotad är bedömningen att uppförande av bostäder på fastigheten inte påverkar grönfinkspopulationen negativt på ett betydande sätt. I Njurundabommen och dess omgivning finns utmärkta häckningsmöjligheter för grönfink. Läs mer i ”Komplettering av fågelinventering, Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar, 2023-10-05, samt i Fågelinventering inom detaljplan Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar 2022-12-08. Utifrån det kompletterande underlaget från 2023 och tidigare inventering från 2022, bedöms en exploatering i området som möjlig utan någon betydande negativ påverkan på de arter som identifierats.*

*Då det gäller fladdermusinventeringen så är utredarens bedömning att den täcker in de arter som födosöker och finns regelbundet i området. Detektorplaceringarna bedöms vara tillräckligt bra för att detektera de fladdermöss som rör sig på fastigheten. Ett utvidgat område för inventeringen bedöms inte påverka detta ärende. Insektsproduktionen bedöms vara stor på hela den norra sidan av fastigheten med trädridån längs tomtgränsen och slänten ner mot Ljungan.*

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Planförslaget har upprättats av planarkitekterna Fredrika Säfström, Jacob Andersson, och Patrik Svärd, WSP Sverige AB.

Helene Svang  
T.f. Planchef

Stefan Olsson  
Planarkitekt

Siv Nordin  
Planingenjör

**Underrättelse i samband med antagandet skickas till:**

- Njurunda Prästbol 1:99
- Njurunda Prästol 1:31
- Njurunda Prästbol 1:51
- Njurunda Prästbol 1:52
- Njurunda Prästbol 1:23
- Njurunda Prästbol 1:15
- Miljöförvaltningen