

Ändring av

Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter

(NJU-14) Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 5 mars 2025

Reviderad 28 april 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 20 december 2024
- Granskning t o m 4 april 2025
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 11 juni 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
<i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i>	6
KONSEKVENSER	7
<i>Trafik.....</i>	7
<i>Skola och förskola.....</i>	7
<i>Kulturmiljö.....</i>	7
<i>Landskapsbild.....</i>	8
<i>Skred.....</i>	8
GENOMFÖRANDETID.....	8
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan.....</i>	8
<i>Kommunens bedömning.....</i>	9
ÄRENDEINFORMATION	9
<i>Planprocessen.....</i>	9
<i>Översiktsplan.....</i>	9
<i>Detaljplaner.....</i>	9
<i>Riksintressen.....</i>	9
<i>Naturmiljövärden.....</i>	9
<i>Strandskydd.....</i>	10
<i>Barnperspektivet.....</i>	10
<i>Miljökvalitetsnormer.....</i>	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	11
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	11
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning.....</i>	11
<i>Huvudmannaskap.....</i>	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
BILAGOR	11
ÄNDRING EFTER SAMRÅD.....	12
ÄNDRING EFTER GRANSKNING.....	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-14)

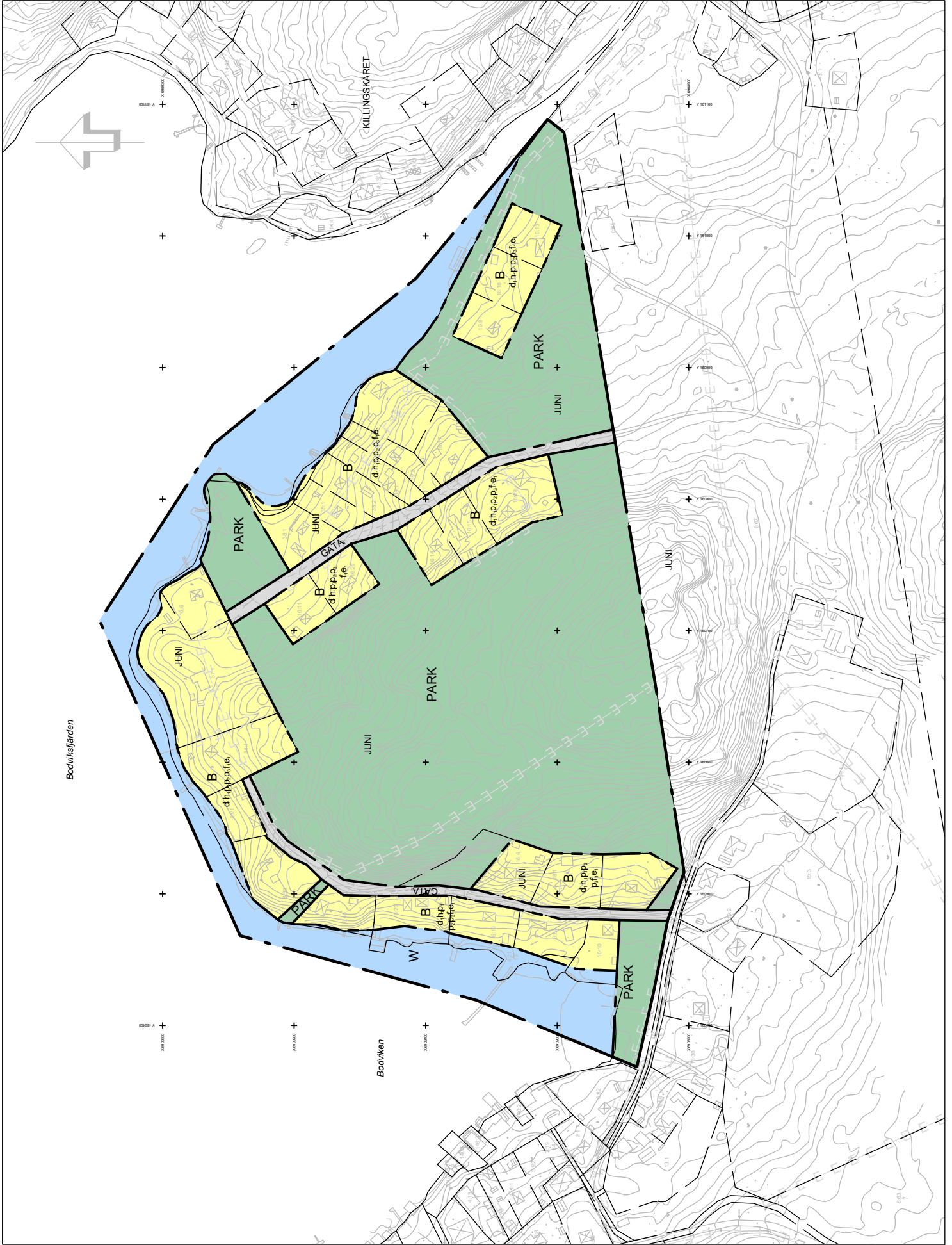
SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta

BILAGOR

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Sundsvalls kommun 2024-07-08, rev. 2025-02-03, 2025-04-17.*



Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpnju14



PLANBESTÄMMELSER



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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

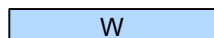
Allmän plats

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

Kvartersmark

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

Vattenområde

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1000 m² (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Utformning

f_1 Endast friliggande hus (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Placering

p_1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

p_2 Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

p_3 Framför garageport ska 6,0 meter uppställningsyta finnas. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet inom användningsområdet. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Uppllysning

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

Ändring av
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankartan (NJU-14) med planhandling från 1956. Den digitaliserade plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-14 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

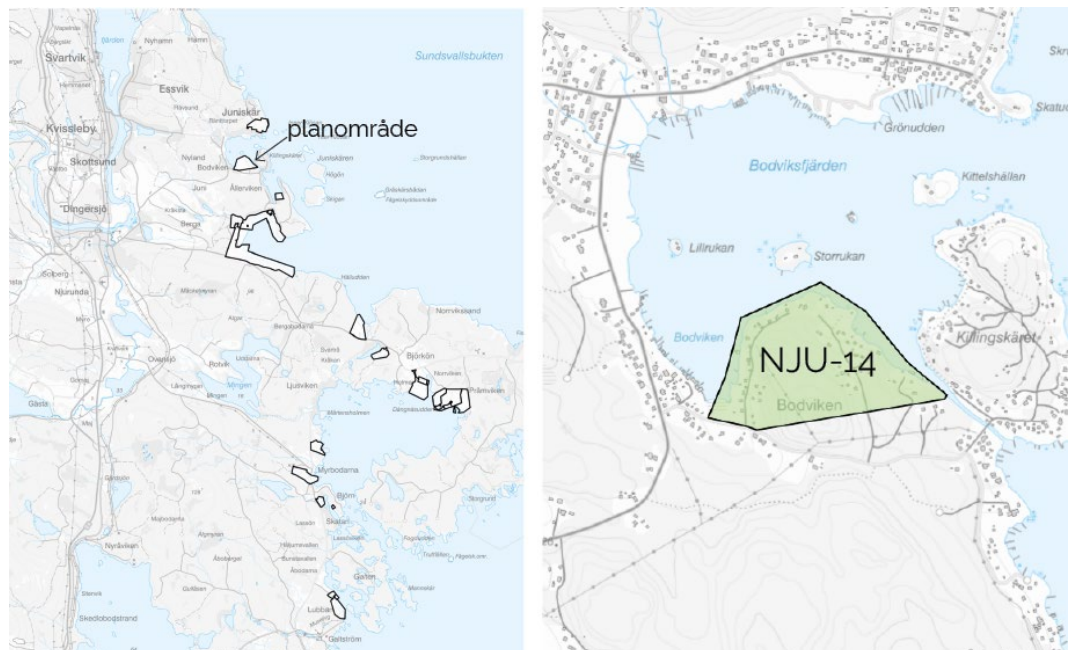


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
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).

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

Information om vad som ändras

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

För planer som påbörjats efter den 31 december 2021 finns krav i 2 kap. 5a § PBF att detaljplaner ska utformas så att uppgifterna i den kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. I samband med denna ändring av detaljplan har kommunen valt att digitalisera hela detaljplanen. Detta innebär i praktiken att kommunen ritat 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.

***Uppllysning:** 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.*

Planbestämmelser som utgår

- **§1 Inledande bestämmelser.**

Mom. 1. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan skola äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt angives.

Mom. 2. Jämlikt 48 § hälsovårdsstadgan får vattenklosett icke anordnas utan hälsovårdsnämndens medgivande. Avlopp för spillvatten i övrigt må icke anordnas med mindre anordningar för fettavskiljning utföras.

- **§3. Mark som icke får bebyggas.**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

- **§ 6 Byggnadsläge.**

För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97§ punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.

- **§ 7 Byggnadsyta och tomtplats.**

Mom. 1. Å tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får huvudbyggnad jämte ev. flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².

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 och ersätter tidigare angivelser i byggnadsstadgan § 97.

- **p3** - Framför garageport ska 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.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, väg* tolkas om till **GATA₁ - Lokalgata**
- *Allmän plats, park* tolkas om till **PARK**

§2 Byggnadsplaneområdets användning.

- Mom. 1. Med B betecknat område utgör byggnadsmark, som endast får användas för bostadsändamål.

Tolkas om till **B – Bostäder**

- Mom. 2. Med V betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbygggar och båthus.
Tolkas om till **W – Vattenområde**

§5. Tomtplats, storlek.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m².

Tolkas om till **d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²**

§9. Byggnads höjd.

Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

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

§4. Byggnadssätt.

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

Tolkas om till **f₁ – Endast friliggande hus.**

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget utmed Killingskärsvägen söder om Bodviksfjärden i Juniskär cirka 13 km söder om Sundsvalls centrum (fågelvägen). Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området och därmed krävs inga åtgärder gällande vägnätet. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Området nås via statlig väg 564 som ansluter till enskild väg inom planområdet. Tack vare utbyggnaden av vatten- och avlopp har de enskilda vägarna inom planområdet belagts med oljegrus och därmed har vägstandarden förbättrats.

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

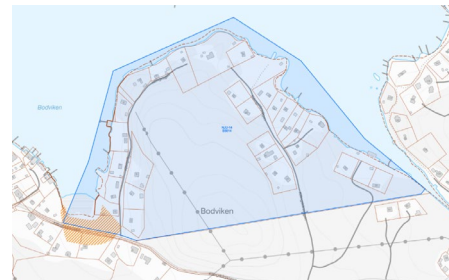
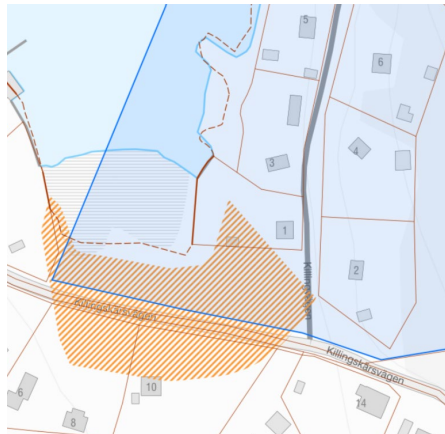
Enligt upprättad kulturmiljöinventering, framtagen av Sundsvalls museum är området väldigt kuperat och synligt i landskapet. Därför är det viktigt hålla en låg skala och terränganpassa bebyggelsen, samt fortsätta upprätthålla god helhetsverkan. Med detta som bakgrund gör kommunen den sammantagna bedömningen att nuvarande byggnadshöjd på 3,5 meter kvarstår. Byggrätten utökas däremot från dagens 100 kvm till 240 kvm då detta bedöms ge en acceptabel påverkan på kulturmiljön.

Landskapsbild

Planområdet består av fritidshus med varierad utformning i en våning. Planområdet är väldigt kuperat och synligt i landskapet och även från Juniskär. Därför är det viktigt att hålla en låg skala. Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter bibehålls.

Skred

I sydvästra delen av planområdet utgörs en del av fastigheten Juni 16:10 av svallsediment med sand vilken är benämnd "aktsamhetsområde – skred i finkornig jordart, strandnära" i Sundsvalls kommuns webbkarta. Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs dock större delen av fastigheten av berg och därmed bedöms fastigheten lämplig att ges en utökad byggrätt.



*Bild till vänster: Fastigheten i planrådets sydvästra hörn visar på aktsamhetsområde för skred.
Bild till höger: Bild över aktuellt planområde.*

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-14 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 genomförandet av ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun

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 enligt delegationsbeslut 2025-02-20.

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, ÖP2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig*.

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

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

Detaljplaner

Detaljplaneändringen är en av 25 detaljplaner som sträcker sig från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planändringen.

Naturmiljövärden

Det finns ett naturvårdsobjekt inom del av detaljplanen, se kartbild.

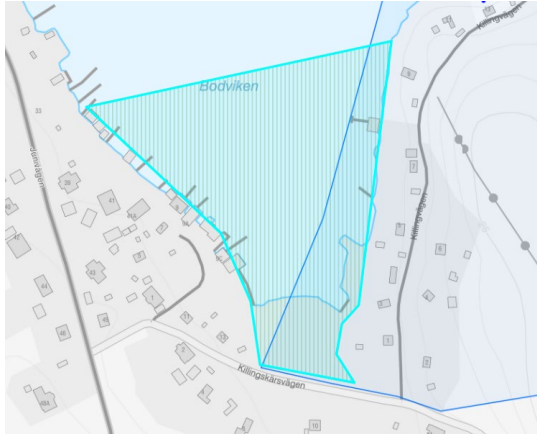
Naturvårdsobjektet Bodviken (81620) innebär följande: *”Grund vegetationsrik havsvik med lerartad mjukbotten. Kärlväxtängar av borstnate och slingor. I de grundaste delarna finns en mosaik av kransalger, hjulmöja, ålnate, spädnate, korsandmat och höstlånke. Inre delen kantas av vassbälte.”*

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Sammanfattningsvis är området mycket skyddsvärt på grund av dess höga biologiska mångfald, viktiga ekologiska funktioner och förekomsten av rödlistade arter.



Karta som visar omfattning av Naturvårdsobjekt Bodviken (81620). Blå linje = Plangräns, Turkos yta = Naturvårdsobjekt.

Strandskydd

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

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i juli 2024. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun

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

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret, 2024-07-05, reviderad 2025-02-03, 2025-04-17.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankartan:

- Ett fel har rättats till angående användningen ”V” (vattenområde) som i samrådsförslaget råkat blivit ”PARK”. Detta har justerats tillbaka till ”V”.

Planbeskrivning:

- En text om *Huvudmannaskap* har kompletterats under rubriken **Genomförandefrågor**.
- Texten om *Trafik* har kompletterats under rubriken **Trafik**.
- En text om *Naturvårdsobjekt* har kompletterats under rubriken **Naturmiljövärden**.
- Texten under rubriken **Skred** har kompletterats.

Miljöbedömning reviderad 2025-02-03:

- En text om *Naturvårdsobjekt* har lagts till under rubriken **Förordnanden/Skydd – 7 kap MB**.

Ändring efter granskning

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Miljöbedömning reviderad 2025-04-17:

- Texten om *Föreningar i utomhusluft* har justerats.

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
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-10-16

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 29 november – 20 december 2024. 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:

- Drakfastigheter
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- Sundsvall Energi

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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

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

Naturmiljövärden

För kännedom finns ett naturvårdsobjekt inom del av detaljplanen.
Naturvårdsobjektet Bodviken (81620).

***Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med information om naturvårdsobjektet.*

Planbestämmelser och plankarta

Kommunen har inte tydligt illustrerat hur förändringarna ser ut gentemot den tidigare plankartan. Planhandlingarna ska vara så pass tydliga att det är enkelt att förstå vad som har ändrats och var inom planområdet ändringarna sker. Länsstyrelsen ser gärna att detta förtydligas inför granskningen.

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.

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Plankartan har förtydligats genom att det efter varje bestämmelse har lagts till vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade inklusive SFS-nummer (dvs vilken lagstiftning som gäller).

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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Samråd enligt 6 kap 6§ Miljöbalken har skett under samrådet av detaljplanen och ett särskilt beslut om att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan kommer att fattas innan detaljplanen går ut på granskning.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Samråd gällande detaljplan för Å Juni 16:1, Sundsvall kommun”, där vi inte har något att erinra mot detaljplanen men vill lämna följande information:

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

Kommentar: Informationen från Trafikverket har tagits emot men påverkar inte utformningen av planändringen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i samrådsförfarandet gällande detta ärende. Vi kan dock konstatera att en ändring i byggnadsplanen kan komma att påverka behovet av förskola- och skolplatser i Njurundaområdet.

***Kommentar:** Informationen från Barn- och utbildningsförvaltningen har tagits emot.*

Kommunstyrelsekontoret

Samlad bedömning

Kommunstyrelsekontoret ser positivt på förslaget att utöka byggrätterna i Juniskär, då det finns ett starkt lokalt intresse för permanent boende och detta skulle bidra till en levande landsbygd.

Enligt översiktsplanen är utökade byggrätter förenliga med riktlinjer för småskalig bostadsbebyggelse i kustområden. Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte hindra tillgången till viktiga friluftsområden i Juniskär, vilket bevarar balansen mellan boende och rekreation.

Vidare är det viktigt att avfallshanteringen anpassas för permanentboende genom att säkerställa utrymmen för sortering och hämtning av tillämpliga avfallsfraktioner enligt lagkrav. Även dagvattenhanteringen bör säkerställas genom att varje fastighet hanterar sitt dagvatten inom fastighetsgränsen och att andelen hårdgjorda ytor begränsas för att bevara markens naturliga förmåga att absorbera vatten.

***Kommentar:** Informationen från Kommunstyrelsekontoret har tagits emot men när gäller avfallshantering, dagvattenhantering samt krav på hårdgjorda ytor påverkas inte utformningen av planändringen då enbart egenskapsbestämmelserna kan ändras.*

Kultur&Fritid

Kultur och fritid har tagit del av remissen angående Samråd gällande ändring av byggnadsplan för Å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14) Njurunda, Sundsvalls kommun (SBN-2024-00515) och vår byggnadsantikvarie vill lämna följande synpunkt:

Området präglas av småskalig och relativt tidig fritidshusbebyggelse som är terränganpassat mellan en skogsbeklädd kulle och strandlinjen. En byggnadshöjd på 3.5m bedöms som positivt ur kulturmiljösynpunkt, eftersom det innebär att den småskaliga karaktären kan bevaras. Sundsvalls museum rekommenderar varsamt utförda till- och komplementbyggnader med hänsyn till respektive byggnads kulturvärden och karaktär.

Detta yttrande är taget med stöd av punkt 5.13 i kultur- och fritidsnämndens delegationsordning.

***Kommentar:** Byggnadernas höjd kvarstår och regleras genom att byggnadshöjden för huvudbyggnad högst får vara 3,5 meter.*

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens svar vid samråd gällande ändring av byggnadsplan för Å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14) Njurunda, Sundsvalls kommun.

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.

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

Enligt 4 kap 30 PBL framgår att ändringarna i en plan ska vara tydligt redovisade för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Vid ändring kompletteras den ursprungliga planbeskrivningen med en beskrivning av ändringen där detta redovisas. Lantmäterimyndigheten anser ändringarna ska redovisas på den äldre plankartan och att det inte är tillräckligt tydligt redovisas på plankartan vilka ändringar som har gjorts och vilka planbestämmelser som fortfarande gäller. Att ta fram en ny plankarta och där hänvisa till SFS numret anser lantmäterimyndigheten inte tillräckligt tydligt och uppfyller inte reglerna i 4 kap 30 § PBL. Lantmäterimyndigheten anser att planbestämmelser som utgår och är tillkommande ska tydlig göras i plankartan med röda överstrykningar och en informationsruta med tillkommande planbestämmelser, se bildexempel nedan samt bifogade filer.

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten. Exempel finns på den nya plankartan i detta ärende, se söder om Juni 16:10 där redovisningen i egen ny plankarta är vattenområde medan i original plankartans redovisning är allmänplats mark, park. Den felaktigheten hade undvikits vid användande av originalplankartan.

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta är det svårt att veta om det är kommunalt eller enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Per automatik har en byggnadsplan enskilt huvudmannaskap, 2281K-NJU-14 är en byggnadsplan. Om inget nämns har en detaljplan alltid kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. I detta fall nämns

inget så det är svårt att veta vilket huvudmannaskap som gäller efter antagande. Den tolkningen hade undvikits vid användande av originalplankartan.

Digital information vid ändring av detaljplan

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

Planbestämmelser som utgår

Planbestämmelser som utgår kryssas och stryks med rött i plankartan.

§1. Inledande bestämmelser

- Mom. 1. Bestämmelserna i 97§ byggnadsstadgan skola gälla endast i den mån nedan särskilt anges.
- Mom. 2. Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användning påkallar anläggandet av avloppsledning.

§3. Mark, som icke får bebyggas

- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§6. Byggnads läge

- För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97§ punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.

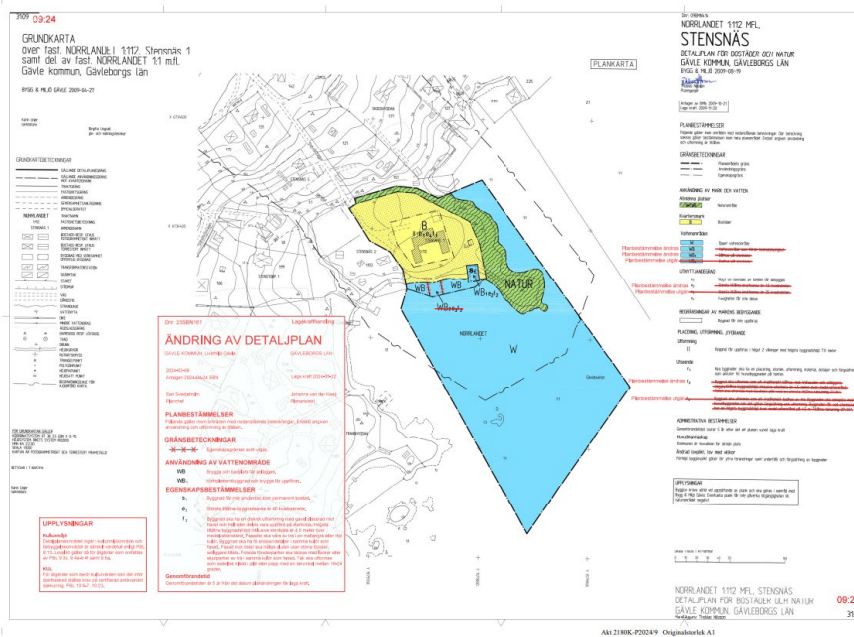
§7. Byggnadsyta å tomtplats

- Å tomtplats inom med B betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².

Planbestämmelser som tillkommer

Planbestämmelser som tillkommer redovisas i en informationsruta i plankartan.

- e1 - Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet inom användningsområdet
- p1 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- p2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns
- p3 - Framför garageport ska 6,0 meter uppställningsyta finnas
- h1 - Högsta nockhöjd är 8,5 meter



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

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 bygggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen **Bostäder** 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.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten vill lämna följande synpunkter över till de redovisade handlingarna i ärendet:

Det kan vara bra att ha med sig att det inte finns några brandposter i området idag. Men då man håller på att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i

Antagande

Ändring av byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

området hade det varit önskvärt att placera en brandpost i området också ifall det finns möjlighet i samband med utbyggnaden.

I övrigt har räddningstjänsten inga särskilda synpunkter att lämna i ärendet.

Kommentar: Ytterligare brandposter i området är inget som kan regleras i planändringen. För ytterligare information, ta kontakt med MittSverige Vatten & Avfall.

Miljöförvaltningen

Miljönämnden ifrågasätter att landområdet i södra delen av planområdet, söder om Bodviken ändras till användningen vattenområde "V" i plankartan. Området är inte "öppet vatten som avses bibehållas" i den mening som planbestämmelsen "V" betyder enligt Boverket. Marken där är en våtmark/strandäng och ska ha beteckningen "Natur".

Övrig mark i plankartan som har användningen "Park" borde i stället ha användningen "Natur". Enligt planbestämmelsekatalogen ska användningen "Natur" tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Användningen "Park" ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda.

Naturmarken ska inte skötas som parkmark utan ska fortsätta vara skogsmark.

Kommentar: Ett fel har inträffat och marken vid Bodviken som i gällande byggnadsplan har användningen "V" kommer även att ha det i denna ändring av detaljplan. Plankartan har korrigerats inför granskning.

Då detta är en ändring av detaljplan kan vi inte ändra användningen utan enbart egenskapsbestämmelser. Vi har därför inte ändrat från "Park" till "Natur" enligt Miljökontorets önskemål.

Under den tiden som planen togs fram, på 50-talet, fanns inte naturmark att tillgå som planbestämmelse. Men andemeningen är att marken ska skötas som skogsmark. Skogen är i privat ägo.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Med anledning av ovanstående ärende vill Sundsvall Vatten AB betona följande:

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

Kommentar: Informationen från MittSverige Vatten & Avfall AB har tagits emot.

Sundsvall Energi AB, elnät

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

***Kommentar:** Informationen från Sundsvall Energi AB, elnät har tagits emot.*

Sundsvall Energi AB, Servanet

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

Fiberoptiska ledningar finns inom planområdet längs Killingvägen. Begär ut ledningskarta från ledningskollen.se för att kontrollera ledningslägena.

Krävs någon form av flytt av ledningar så måste detta ske i god tid då det är tidskrävande att flytta dessa ledningar. Ett önskemål är att vi blir kontaktade så snart som möjligt om ni bedömer att någon ledning behöver flyttas.

I övrigt inga kommentarer.

***Kommentar:** Fastighetsgränserna och gatornas läge förblir detsamma och därför bedöms inte de fiberoptiska ledningarna påverkas.*

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter kring ändringen av byggnadsplanen, men förutsätter att följande avstånd och försiktighetsmått fortsatt följs.

Inom området har E.ON låg- och mellanspänningsluftledningar samt en stolpstation, se bifogad karta.

Luftledning

6 kap. 5 § starkströmsföreskrifterna reglerar minsta tillåtna horisontella avstånd mellan kraftledning och närmsta byggnadsdel på en byggnad. För mellanspänningsluftledning (röd i plankartan) gäller ett minsta horisontellt avstånd på 5 meter från yttersta fasledare på kraftledningen till närmsta byggnadsdel. För lågspänningsluftledning (grön i kartan) får luftledning enligt 6 kap. 4 § ELSÄK-FS 2022:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter).

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. För att veta vad som gäller och kunna arbeta säkert, gå gärna in på länken till Elsäkerhets- och Arbetsmiljöverkets handbok "Arbete vid risk för elektrisk fara" <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/publikationer/handbocker/arbete-vid-risk-for-elektrisk-fara/>, se även

bifogat dokument ”Arbete nära friledning”.

Stolpstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan stolpstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 15 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Övrigt

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

***Kommentar:** Detta är en befintlig byggnadsplan med befintlig bostadsbebyggelse och planändringen innebär endast en utökning av byggrätten och eventuella utbyggnader/nya byggnader samt avstånd och försiktighetsmått kommer att bevakas i bygglovskedet.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan å
Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-04-14

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 14 mars – 4 april 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:

- Kultur&Fritid
- Vård- och omsorgsförvaltningen/IAN, Individ och arbetsmarknadsförvaltningen
- Trafikverket
- Kommunstyrelsekontoret
- MittSverige Vatten AB
- MRF, Medelpads räddningstjänstförbund
- Sundsvall Energi AB, elnät
- E.ON

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.

Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas.

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.

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

Lantmäterimyndigheten anser ändringarna ska redovisas på den äldre plankartan och att det inte är tillräckligt tydligt redovisas på plankartan vilka ändringar som har gjorts och vilka planbestämmelser som fortfarande gäller. Att ta fram en ny plankarta och där hänvisa till SFS numret anser lantmäterimyndigheten inte tillräckligt tydligt och uppfyller inte reglerna i 4 kap 30 § PBL.

Lantmäterimyndigheten anser att planbestämmelser som utgår och är tillkommande ska tydlig göras i plankartan med röda överstrykningar och en informationsruta med tillkommande planbestämmelser, se bildexempel nedan samt bifogade filer.

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.*

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

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta är det svårt att veta om det är kommunalt eller enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Per automatik har en byggnadsplan enskilt huvudmannaskap, 2281K-NJU-14 är en byggnadsplan. Om inget nämnts har en detaljplan alltid kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. I detta fall har planavdelning tydligt beskrivit under genomförandefrågor att detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

Digital information vid ändring av detaljplan

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

det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta. Lantmäterimyndigheten anser att ändringen behöver tydliggöras och att det tydligare framgår vad som har digitaliserats.

Planbestämmelser som utgår

Planbestämmelser som utgår kryssas och stryks med rött i plankartan.

§1. Inledande bestämmelser

- Mom. 1. Bestämmelserna i 97§ byggnadsstadgan skola äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt anges.
- Mom. 2. Jämlikt 48 § hälsovårdsstadgan får vattenklosett icke anordnas utan hälsovårdsnämndens medgivande. Avlopp för spillvatten i övrigt må icke anordnas med mindre anordningar för fettavskiljning utföras

§3. Mark, som icke får bebyggas

- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§6. Byggnads läge

- För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97§ punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.

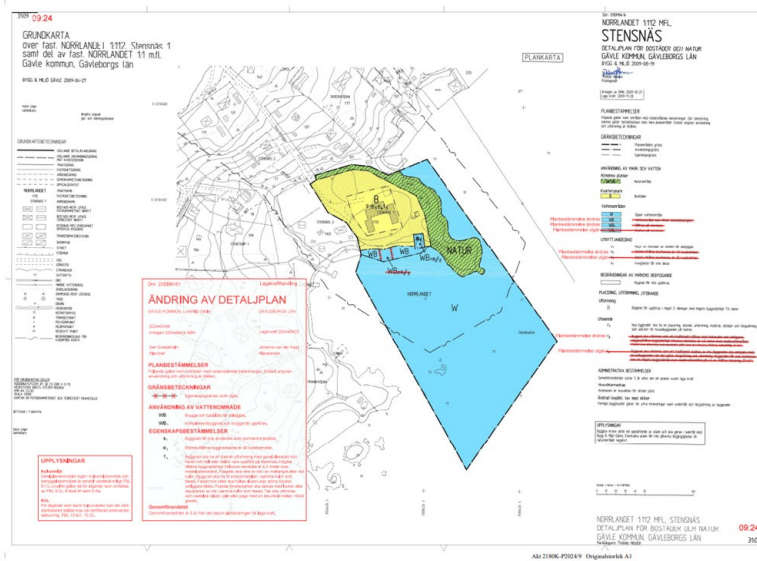
§7. Byggnadsyta å tomtplats

- Mom. 1. Å tomtplats inom med B betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större sammanlagd areal än 25 m².

Planbestämmelser som tillkommer

Planbestämmelser som tillkommer redovisas i en informationsruta i plankartan.

- e₁ - Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet inom användningsområdet
- p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- p₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns
- p₃ - Framför garageport ska 6,0 meter uppställningsyta finnas



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.

Miljöförvaltningen

Miljökontoret vill påtala att det i bilaga 1 undersökning av betydande miljöpåverkan finns en felaktighet kring miljökvalitetsnormer för luft. I tabellen på sida 3 framgår att Sundsvall inte berörs då invånarantalet är knappt 100 000. Detta stämmer för omgivningsbuller men för utomhusluft finns ingen sådan gräns. Handlingarna bör uppdateras med en bedömning av påverkan på föroreningar i utomhusluft.

Kommentar: Rubriken ”Föroreningar i utomhusluft” i Undersökning av betydande miljöpåverkan, bilaga 1, är uppdaterad med följande text: *Ett genomförande av planändringen möjliggör en utökad byggrätt inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Det möjliggör en omvandling från fritidshus till permanentboende men då planändringen endast berör ett fåtal fastigheter bedöms antalet fordonsrörelser inom området öka endast marginellt. Planändringen är dessutom lokaliserad i ett naturnära område med omgivande skog som kvarstår även efter ett genomförande av planen. Landskapet är öppet mot havet vilket också kan minska risken för instängningseffekter från tex avgaser från fordon. Sammantaget så bedöms förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormer för luft som mycket goda.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Lantmäterimyndigheten
Miljöförvaltningen

Avskrift av avskrift.

VÄSTERNORRLANDS LÄN
Ink.d.7. FEB.1955
LANDSKANSLIET

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å fastigheten Juni 16¹ m.fl. i Njurunda socken och kommun av Västernorrlands län.

BESKRIVNING.

Ifrågavarande område omfattar fastigheten Juni 16¹ och från denna för sportstugeändamål avstyckade lägenheter samt är beläget å södra sidan av Boviksfjärden i Juniskär och inom sådan del av Njurunda socken, för vilken länsstyrelsen den 27 mars 1960 förordnat att vissa utomplansbestämmelser skola gälla.

Byggnadsplaneförslaget har tillkommit på initiativ av ägaren till fastigheten Juni 16¹, fru Gunhild Svanstedt-Nilsson, Juni, Juniskär, som har för avsikt att upplåta ytterligare tomtmark för fritidsbebyggelse.

Terrängen utgöres till större delen av barrskogsbevuxet bergland med vacker utsikt över havet.

Området ligger i anslutning till vägen mellan Killingholmen och allmänna landsvägen Njurundabommen - Juni - Juniskär och avståndet från områdets sydvästra begränsning till allmänna vägen, där affär finnes, är c:a 100 m. Från Killingholmsvägen utgår dels väg, som leder genom västra delen av området och dels väg, som leder genom östra delen. Den senare är under byggnad och räknas inom kort vara fullt framkomlig för motorfordon. Även den förstnämnda, som f.n. endast användes som gångväg, kan utbyggas för motortrafik. På grund av terrängen föreligger svårigheter att sammanbinda dessa båda vägar. I planförslaget har detta heller icke ansetts nödvändigt, då vinterväghållning ej kommer i fråga. Parkerings- och vändplatser samt övriga eventuella anslutningsvägar må anordnas i mån av behov å lämpliga ställen å grönområdet.

Vatten och avloppsfrågan må lösas genom separata anordningar.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER.

§ 1.

Inledande bestämmelser.

~~Mom. 1. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan skola äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt angives.~~ Planbestämmelsen utgår.

~~Mom. 2. Jämlikt 48 § hälsövrädsstadgan får vattenklosett icke anordnas utan hälsövrädsnämndens medgivande. Avlopp för spillvatten i övrigt må icke anordnas med mindre anordningar för fettavskiljning utföras.~~

§ 2.

Planbestämmelsen utgår.

Byggnadsplaneområdets användning.

Omtolkad

Mom. 1. Med B betecknat område utgör byggnadsmark, som endast får användas för bostadsändamål.

Omtolkad

Mom. 2. Med V betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbyggor och båt-hus.

~~§ 3.~~

~~Mark som icke får bebyggas.~~

~~Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.~~ Planbestämmelsen utgår.

§ 4.

Omtolkad

Byggnadssätt.

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

§ 5.

Omtolkad

Tomtplats, storlek.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m².

~~§ 6.~~

~~Byggnads läge.~~

~~För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.~~ Planbestämmelsen utgår.

~~§ 7.~~

~~Byggnadsyta å tomplats.~~

~~Mom. 1. Å tomplats, som omfattar med B betecknat område, får huvudbyggnad jämte ev. flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt ut-hus eller andra gårdsbyggnader icke större areal än 75 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².~~

§ 8.

Planbestämmelsen utgår.

Byggnads yttre anordnande.

Åt byggnads yttre skall givas sådan utformning och färg, som byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetsverkan.

§ 9.

Omtolkad

Byggnads höjd.

Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Sundsvall den 27 december 1954.

E. Gunterberg
e.o. lantmätare

Tillhör länsstyrelsens resolution denna dag

Ärende III G 2-1-55.

Härnösand i landskansliet den 4/7 1956.

På tjänstens vägnar: B.M. Thörnberg

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

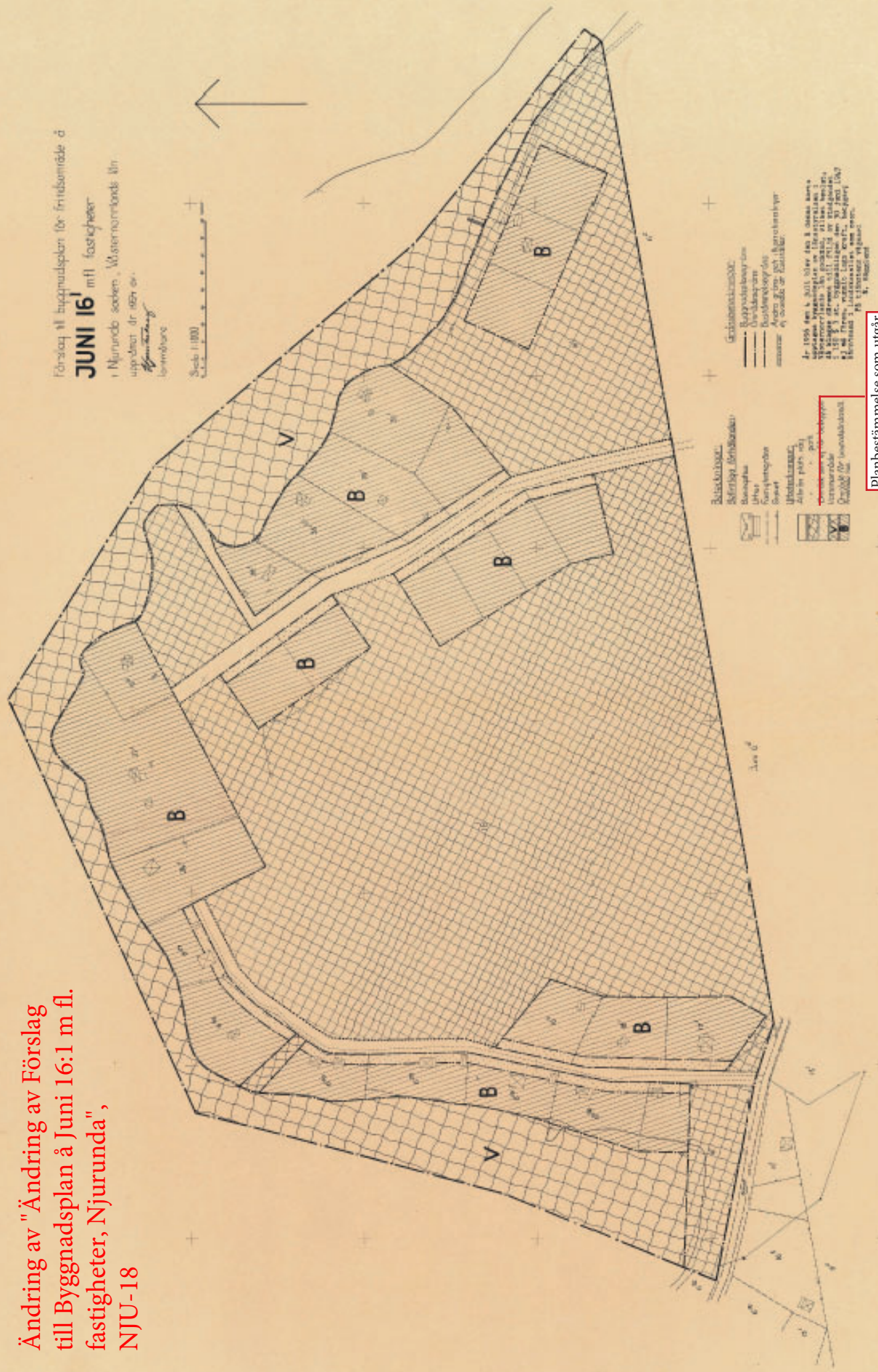
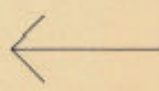
Majlis Olsson

Rätt avskrivet intygas: *Ingrid Nordström*

Ändring av "Ändring av Förslag till Byggnadsplan å Juni 16:1 m fl. fastigheter, Njurunda", NJU-18

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å
JUNI 16 m fl fastigheter
 i Njurunda socken, Västerbottens län
 upprädat år 1924 av
Byggnadsnämnden
 i Njurunda

Scale 1:1000



- Byggnadsplan**
- Steniga, betongskålar
 - Basalt
 - Plått
 - Paraplyer
 - Sten
- Grändstrukturer**
- Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
- Grändstrukturer**
- Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
- Grändstrukturer**
- Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
 - Grändstrukturer
 - Grändstrukturer

Planbestämmelse som utgår

NJURUNDA
 Nr. 3772
 Företag 1924

Dr. M. B.

NJURUNDA 14

Ändring av
Byggnadsplan för å Juni 16:1 m fl fastigheter (NJU-14)
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
Vård- och omsorgsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Polisen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

A3L

