

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.

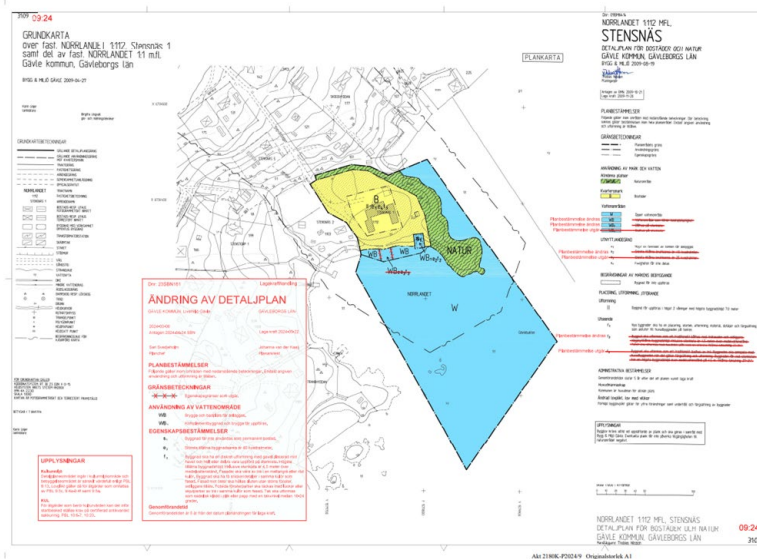
§7. Byggnadsyta å tomtplats

- 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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer 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