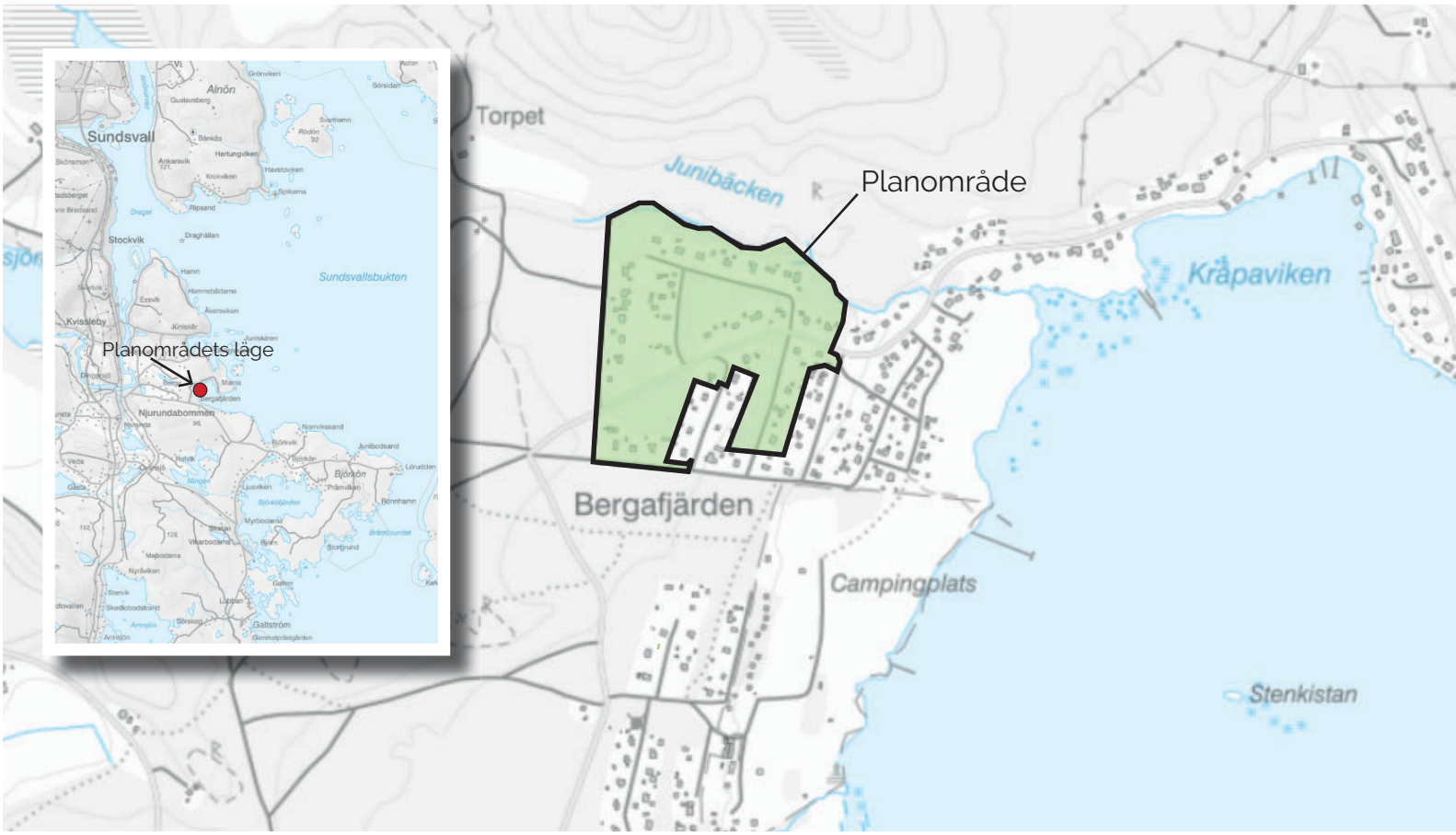
Antagande



Ändring av byggnadsplan för

Del av Bergafjärden (NJU-20)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 23 september 2025

Kontaktperson:
Siv Nordin, telefon 060-19 19 47
Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

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

Sundsvalls kommun

Dnr SBN-2024-00521

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
Planbestämmelser som utgår *4*
Planbestämmelser som tillkommer *5*
Planbestämmelser som tolkas om *6*

KONSEKVENSER **6**

Trafik *6*
Skola och förskola *7*
Kulturmiljö *7*
Landskapsbild *7*
GENOMFÖRANDETID 8
Bedömning av betydande miljöpåverkan *8*
Kommunens bedömning *8*
ÄRENDEINFORMATION 8
Planprocessen *8*
Översiktsplan *8*
Detaljplaner *9*
Riksintressen *9*
Strandskydd *9*
Geoteknik *9*
Barnperspektivet *9*
Miljökvalitetsnormer *10*

GENOMFÖRANDEFRÅGOR **10**

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 10
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm. *10*
Ansökan om lantmäteriförrättning *10*
Huvudmannaskap *11*
EKONOMISKA FRÅGOR 11

BILAGOR **11**

ÄNDRING EFTER SAMRÅD 11

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **11**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PLANBESKRIVNING NJU-20

ORIGINALPLANKARTA NJU-20

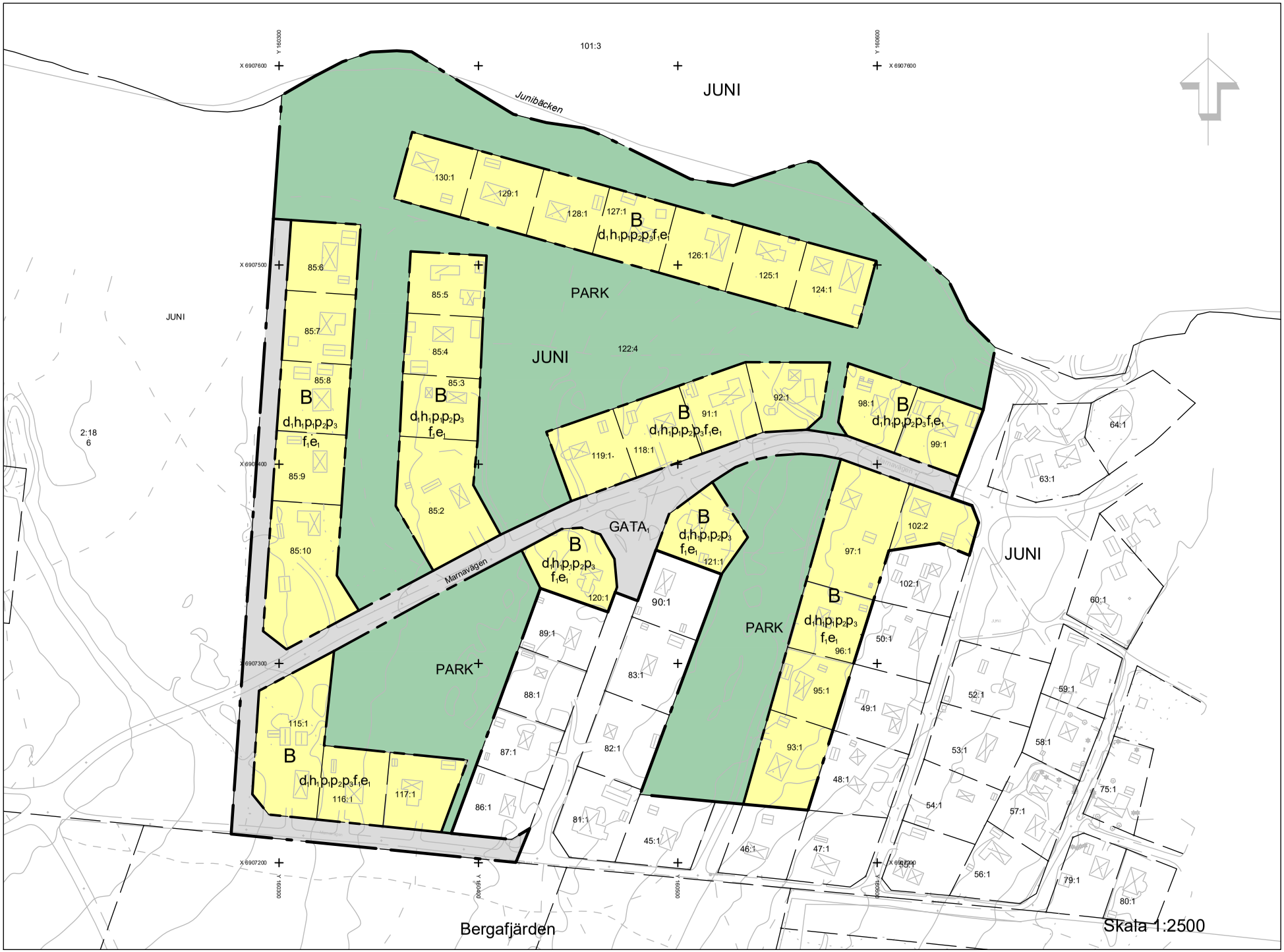
SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta

BILAGOR

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

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: www.sundsvallvaxer.se/dpnju20


JUNI
Junibäcken
101:3
130:1
129:1
128:1
127:1
B
d1h1p1p2p3f1e1
126:1
125:1
124:1
PARK
JUNI
122:4
85:6
85:7
85:8
85:9
85:10
85:5
85:4
85:3
85:2
B
d1h1p1p2p3
f1e1
JUNI
2:18
6
91:1
92:1
98:1
99:1
119:1
118:1
GATA1
Marnavägen
120:1
121:1
102:2
97:1
102:1
90:1
89:1
88:1
83:1
PARK
PARK
95:1
96:1
50:1
49:1
52:1
59:1
JUNI
60:1
63:1
64:1
115:1
116:1
117:1
87:1
86:1
82:1
81:1
45:1
46:1
47:1
93:1
48:1
53:1
54:1
58:1
57:1
75:1
56:1
79:1
80:1
Bergafjärden
Skala 1:2500

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

$GATA_1$	Lokalgata, (SFS 1947:385,omtolkad bestämmelse)
PARK	Park, (SFS 1947:385,omtolkad bestämmelse)

Kvartersmark

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m², (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse).
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p_3	Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f_1	Endast friliggande enbostadshus, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utnyttjandegrad

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

Upplysning

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

Ändring av byggnadsplan för
Del av Bergafjärden (NJU-20)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: *Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-20) och planhandling från 1961. Den digitala plankartan består dels av* ***omtolkade bestämmelser*** *(SFS 1947:385), dels av* ***ändrade bestämmelser*** *(SFS 2010:900).*

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-20 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.

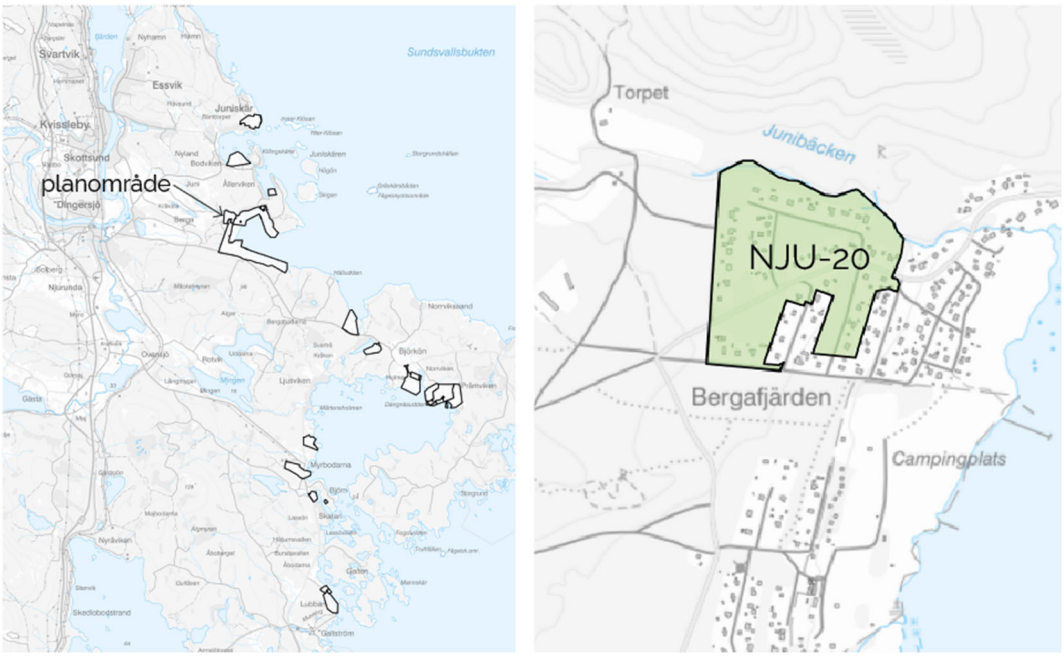


Bild till vänster*: Översiktskarta som visar de byggnadsplaner/detaljplaner längs Njurundakusten som ändras.* ***Bild till höger:*** *Aktuellt planområde*

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).

Upplysning: *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 utifrån den äldre plan- och bygglagen (1947:385).

Upplysning: *Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL). Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.*

Planbestämmelser som utgår

- **§1. Inledande bestämmelser.**

Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användning påkallar anläggande av avloppsledning.

- **§3. Mark, som icke får bebyggas.**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

- **§6. Byggnads läge.**

Mom. 1. Byggnad skall, därest den ej sammanbygges med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet, uppföras på minst 6 meters avstånd från tomtplatsens gräns.

Uthus eller annan gårdsbyggnad må i allmänhet icke förläggas närmare gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter, dock må byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannens medgivande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra omständigheter kunna ske utan olägenhet.

Mom. 2. Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats må ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ur brandfaresynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 9 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad till endast en vånings medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.

- **§7. Byggnadsyta å tomtplats.**

Å tomtplats inom med B1 betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75m^2 samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25m^2.

- **§8. 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. Byggnads höjd.**

Å med B1 betecknat område får icke uppföras byggnad till större höjd än 3,5 meter. Vind må ej inredas.

Planbestämmelser som tillkommer

- **e_1 –** 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.

- **p_1 -** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- **p_2 -** Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns

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

- **p_3 -** Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas

Motiv till regleringen:
Planbestämmelsen syftar till att reglera så att fastighetsägaren ska kunna parkera sin bil framför garaget på förgårdsmark/egen tomt.

- **h_1** – Högsta nockhöjd är 6,5 meter

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

Planbestämmelser som tolkas om

- **§2. Byggnadsplaneområdets användning.**

Med B1 betecknat område får användas endast för bostadsändamål (sommarbostäder).

Tolkas om till ***B – Bostäder***

- **§4. Byggnadssätt.**

Med B1 betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

Tolkas om till ***f_1 – Endast friliggande enbostadshus***

- **§5. Tomtplatsers storlek mm.**

Å med B1 betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 kvadratmeter. Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas, där så prövas lämpligt.

Tolkas om till ***d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 1200 m^2***

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget i Bergafjärden, cirka 5 km öster om Njurundabommen och 1,5 mil sydost 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. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Området nås via statlig väg 560 (Löransvägen) som ansluter till enskild väg i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet finns endast enskilda vägar. Tack vare utbyggnaden av vatten- och avlopp har de enskilda vägarna inom planområdet förbättrats genom ny beläggning och därmed har vägstandarden höjts.

Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med planändringen är att möjliggöra utökade byggrätter för att främja åretruntboende görs bedömningen att regleringar av gatans utformning inte ryms inom gällande planändring. Kommunens uppsatta riktlinjer för avfallshantering gäller fortsatt.

Skola och förskola

Med anledning av planändringen som ger en utökad byggrätt kan det leda till att fler bosätter sig permanent i området. Med erfarenhet från liknande områden, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade byggrätten som möjliggjorts.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom och utom planområdet är redan idag varierad från sommarstugor och äldre hus, till campingstugor och moderna hus. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Landskapsbild

Planområdet består av ett fritidshusområde där fritidshus har byggts ut och byggts om. Intill planområdet ligger Bergafjärdens campingområde. Marken inom planområdet utgörs av sandmark bevuxen med tall. Marken sluttar svagt åt öster.

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

Sundsvalls museum vill lyfta att man vid en utökad byggrätt bör anpassa bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering i havsviken. Det är också viktigt att bebyggelsen beaktar tallmon som tillsammans med vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter. Viktigt därför att anpassa och varsamt placera utökad bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-20 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.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5§ MB undersöka om genomförande av ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning

Kommunen har undersökt om genomförandet av planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan och bedömt att så inte är fallet. *Se bilaga 1.*
Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhölls av stadsbyggnadsnämnden 2024-11-20 §194 och detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande.

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig.*
De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

- Gemensamt är att områdena kan erbjuda en kvalitet och en boendemiljö som ofta är god utifrån miljö- och hälsoperspektiv.
- Utveckling bör i första hand ske inom befintliga detaljplaner.
- Tillkommande bebyggelse bör ansluta till det lokala bebyggelsemönstret i respektive delområde. I kuperade områden bör bebyggelsen byggas terränganpassat.
- Möjlighet till VA-lösningar som inte belastar havsvikar är en mycket viktig faktor vid avgörande om ny bebyggelse kan tillåtas. Främst bör utbyggnad ske där anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet.
- Områdena runt Juniskär och Bergafjärden ligger närmast allmän service och infrastruktur i Kvissleby respektive Njurundabommen och som samtidigt kan erbjuda havsnära boende. Därför är det positivt om bostadsbebyggelse lokaliseras till dessa områden.

Detaljplaner
Detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande och omfattar en av totalt 25 detaljplaner från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

Riksintressen
Inga riksintressen berörs av planändringen.

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

Geoteknik
Väster om rubricerat planområde pågår ett upprättande av en ny detaljplan för småhusbebyggelse där en geoteknisk utredning har tagits fram. Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta består planområdena av liknande jordarter, isälvssediment grovsilt-block med höginfiltration, och därför görs bedömningen att området saknar förutsättningar för ras och skred, samt att stabilitetsproblem inte föreligger vare sig inom eller i anslutning till området.

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

rörelsefrihet i området. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning behövs får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan.
Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. 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, 2025-04-04.
Bilaga 2 – Barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Texten under *Barnperspektivet* har kompletterats.
- Texten under *Landskapsbild* har kompletterats.

Ändring efter granskning

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Texten under rubriken *Planbestämmelser som tolkas om* tas bort.
- Planbestämmelsen **h_1** flyttas till *Planbestämmelser som tillkommer.*
- Nockhöjden har ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter.
- Texten under rubriken *Landskapsbild* har justerats från 5,5 meter i nockhöjd till 6,5 meter.

Plankarta:

- Planbestämmelsen $\mathbf{h_1}$ har justerats från 5,5 meter i nockhöjd till 6,5 meter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planingenjör Siv Nordin och planeringsarkitekt Ann-Mari Lopez, Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för
Del av Bergafjärden (NJU-20)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-05-26

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 28 april – 23 maj 2025. Sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Servanet AB
- Sundsvall Elnät AB
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Barn- och utbildningsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-04-03. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.
Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

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

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

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

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

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

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion
Geotekniska säkerhetsfrågor
Kommunen bedömer i undersökningen om betydande miljöpåverkan att planområdet bedöms ha goda förutsättningar för en utökad byggrätt och att planområdet inte ligger inom ett skredriskområde. Länsstyrelsen saknar dock kommunens bedömning av hur den ökade byggrätten påverkar risken för ras och skred i planbeskrivningen. Av en planbeskrivning ska framgå kommunens bedömning av markens lämplighet. Detta bör kompletteras inför granskningen.

Kommentar: *Väster om rubricerat planområde pågår ett upprättande av en ny detaljplan för småhusbebyggelse där en geoteknisk utredning har tagits fram. Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta består planområdena av liknande jordarter, isälvssediment grovsilt-block med höginfiltration, och därför görs bedömningen att området saknar förutsättningar för ras och skred, samt att stabilitetsproblem inte föreligger vare sig inom eller i anslutning till området.*

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL
Formaliafrågor
Planhandlingarna ska vara så pass tydliga att det är enkelt att förstå vad som har ändrats och var inom planområdet ändringarna sker. Inför granskningen kan kommunen med fördel illustrera på ett tydligare sätt hur ändringarna förhåller sig till den ursprungliga plankartan.

Kommentar: *Utifrån de nya kraven som Boverket ställer angående digitalisering samt överföring till NGP (Nationella Geodataplattformen) har stadsbyggnadskontoret arbetat fram ett koncept för att så tydligt som möjligt redovisa planändringen. För att förtydliga har gällande plankarta bilagts granskningshandlingen.*

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

Kommentar: *Informationen om att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning har tagits emot. Efter samråd har beslut fattats, 2025-06-04, enligt MB (1998:808) 6 kap 7§ samt PBL 5 kap 11a§ att genomförd undersökning visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas.*

Trafikverket
Det aktuella området ligger i Bergafjärden, väg 563 (Mjösundsvägen) och väg 560 (Löransvägen) leder till området. Vägarna är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT är ca 3000 resp. 750 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen ligger mellan 40 – 80 km/h från Njurunda centrum till det aktuella området. Området är ursprungligen ett fritidshusområde som är under omvandling och kommunalt VA har anlagts. Nya bostäder eller förändrat nyttjande av bostäder leder ofta till nya behov i infrastrukturen. Trafikverket som är väghållare för väg 563 och 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs dessa vägar.

När det gäller förändring i statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, brister utredas och åtgärder prioriteras innan åtgärder (finansiering) kan beslutas i den regionala transportplanen. Behoven av åtgärder är stora längs det regionala vägnätet och det finns många sträckor som konkurrerar om åtgärder i den regionala transportplanen. Om kommunens planering leder till att fler personer väljer att bosätta sig kring Njurundakusten kan en översyn av väghållarskapet övervägas så att kommunen förfogar över genomförandet av lämpliga åtgärder i infrastrukturen kopplat till bebyggelseutvecklingen.

Trafikverket delar inte helt kommunens bedömning om barnkonsekvenser utifrån föreslagen planläggning. Trafikverket får kundärenden längs vägnätet i Njurundakusten och andra omvandlingsområden (där vägnätet inte är anpassat för dagens permanentboende) där boende upplever brister i vägnätet särskilt kopplat till barns rörelsefrihet och skolvägar. Med anledning av detta och den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025-2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling.

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Planändringen medger skapande av större byggrätter för permanenta bostadshus, vilket ligger i linje med kommunens riktlinjer bostadsförsörjning och därmed är positivt för bostadsförsörjningen i kommunen.

Översiktsplanering

Planändringen stämmer väl överens med Översiktsplan Sundsvall 2040.

Landsbygdsutveckling

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

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

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

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

Kollektivtrafik

Planändringen bedöms leda till ett relativt stort tillskott av permanentboende i området. Tillsammans med andra genomförda och kommande detaljplaneändringar, samt pågående detaljplan för ett nytt bostadsområde i närområdet, kan detta sammantaget skapa ett befolkningsunderlag som på sikt kan motivera en utökad kollektivtrafik.

I dagsläget är gångavståndet från planområdet till närmaste hållplats alldeles för långt för att kollektivtrafiken skulle betraktas som ett attraktivt

färdmedelsval. Med anledning av det och att målpunkter för hushållens resor finns i Njurundabommen, Kvissleby och centrala Sundsvall, gör att hushållen kommer att välja bil som färdmedel. Detta eftersom början eller slutet av resan innebär så långt gångavstånd mellan närmaste hållplats och bostaden.

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

Social hållbarhet
Närheten till havet är en boendekvalitet som attraherar många och möjliggör ett liv nära natur och rekreation, vilket är positivt ur ett folkhälsoperspektiv. Samtidigt rymmer kustzonen höga värden kopplade till naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv, såsom bad, fritidsfiske och långfärdsskridskoåkning.

Inom ramen för social hållbarhet handlar det om att balansera boendekvalitet med det allmännas tillgång till rekreation och naturupplevelser. Den föreslagna planändringen syftar till att möjliggöra större byggrätter, vilket i sig inte bedöms påverka allmänhetens tillgång till områdets naturvärden negativt.

Området lämpar sig väl för permanentboende, med goda möjligheter till friluftsliv och rekreation. Planen innebär därmed också en förstärkning av landsbygdens bebyggelsestruktur, vilket är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Vatten och avlopp
Utifrån ett dricksvatten- och spillvattenperspektiv har kommunstyrelsekontoret inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Vad gäller dagvattenhantering ser kommunstyrelsekontoret positivt på möjligheten att utöka byggrätterna, förutsatt att varje fastighet kan hantera sitt dagvatten inom den egna fastighetsgränsen. För att säkerställa detta bör andelen hårdgjorda ytor begränsas så att markens naturliga förmåga att absorbera och hantera dagvatten bibehålls. Det är svårt att ange ett exakt mått på andelen hårdgjord yta då detta påverkas av lokala markförhållanden och beroende på markens förmåga att ta upp vatten.

Samlad bedömning
Kommunstyrelsen ser positivt på ändringen av detaljplanen, som möjliggör ett begränsat tillskott av permanenta bostäder i ett område där en omvandling från fritidsboende redan påbörjats. Förslaget ligger i linje med kommunens översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning, samt bidrar till en stärkt landsbygdsutveckling och social hållbarhet. Kommunstyrelsen betonar vikten av att dagvatten hanteras inom varje fastighet och att andelen hårdgjorda ytor begränsas, för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

Samtidigt konstateras att kollektivtrafikens tillgänglighet i dagsläget är begränsad, vilket gör att bilen fortsatt kommer vara det mest använda

färdmedlet. På sikt, i takt med att området utvecklas och befolkningen ökar, kan dock förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras.

Kommentar: *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 2025–2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet.*

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

Vad gäller dagvatten så är fastigheterna tillräckligt tilltagna och en planbestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek på 1200 m^2, för att kunna säkerställa att dagvattnet kan omhändertas inom fastigheten.

Kultur&Fritid

Beskrivning av planområdet

Planområdet ligger ute i sommarstugeområdet Bergafjärden, i ett svagt sluttande skogsparti med höga tallar. Mot öster mynnar området ut i en långgrund sandstrand mot havsviken. Söder om befintlig bebyggelse ligger Bergafjärdens camping med sommarstugor, uppställningsplats för husvagn, husbil och tält. Hit hör även bl. a gemensamhetsanläggning, äventyrsgolf och butik. Området som uppfördes under främst 1960- och 70-talet men även består av senare hus, har med åren förändrats genom om-, ny- och tillbyggnader. Bebyggelsen har ändå behållit en viss småskalighet, i skala och proportioner, med trä som fasadmaterial och sadeltak. Området har också en naturlig och lågmäld färgsättning som fint smälter in i landskapet.

Bedömning

Sundsvalls museum vill lyfta att bebyggelsen bör uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering i havsviken. Det är också viktigt att bebyggelsen beaktar tallmon som tillsammans med vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter. Viktigt därför att anpassa och varsamt placera utökad bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

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

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

Delar av bedömningstexten lyfts in i planbeskrivningen under rubriken Landskapsbild men vi har inga möjligheter att reglera att det efterlevs.

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

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

Lantmäterimyndigheten

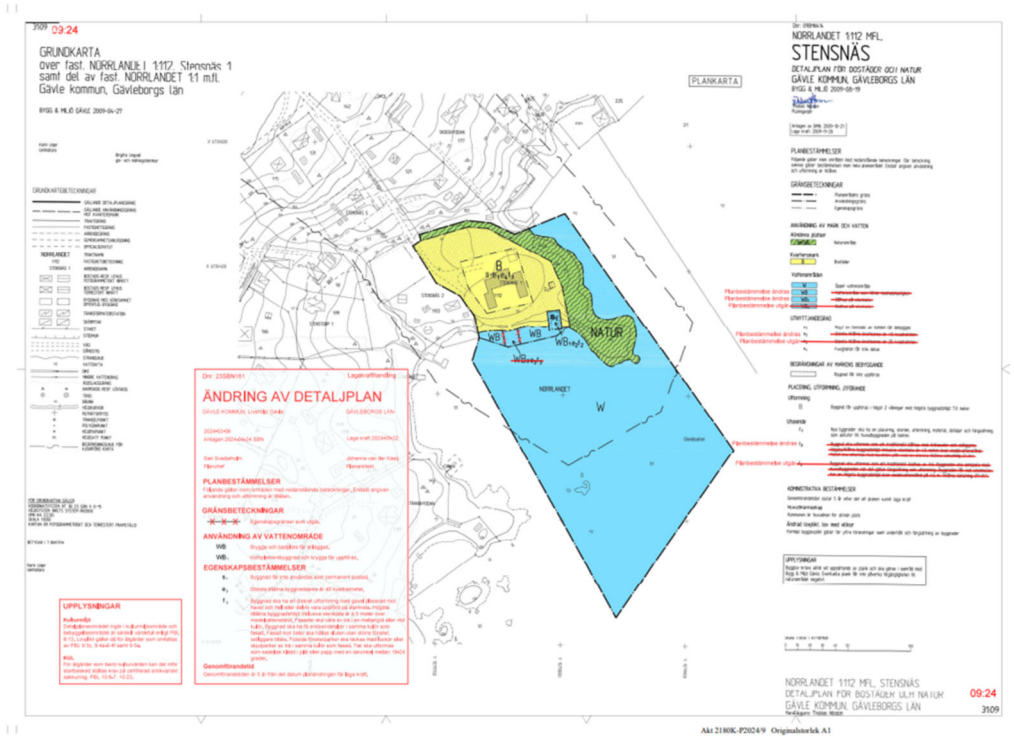
Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk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

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

Digital information vid ändring av detaljplan

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

När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta.



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

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: *Originalplankartan behålls i ursprungligt skick och ges ett nytt DP-nummer likt den digitaliserade planändringen.*

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den ”nya” digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.

I denna planändring handlar det främst om att ändra byggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen ***Bostäder*** *även berörs i sin helhet och därför*

väljer vi att digitalisera hela detaljplanen, alltså tolka om nu gällande bestämmelser samt göra ändringsbestämmelser.

Ändringsbestämmelserna är juridiskt gällande och sparas ner i NGP (Nationella Geodataplattformen) men vid förvaltningsbeslut och eventuella överklaganden är det detaljplanen i original som är juridiskt gällande för de omtolkade bestämmelserna.

Medelpads Räddningstjänstförbund
Det vore önskvärt med någon brandpost i området om det ändå håller på att byggas ut med kommunalt vatten och avlopp i området, detta då det saknas brandposter i området idag.

Kommentar: *Boverket menar att det inte finns lagstöd att styra brandposter genom bestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen. Det bästa är att ta kontakt med Sundsvall Vatten som bygger ut kommunalt vatten och avlopp inom området. Krav på nya brandposter kan ske i samband med startbesked i bygglovsprocessen.*

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

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

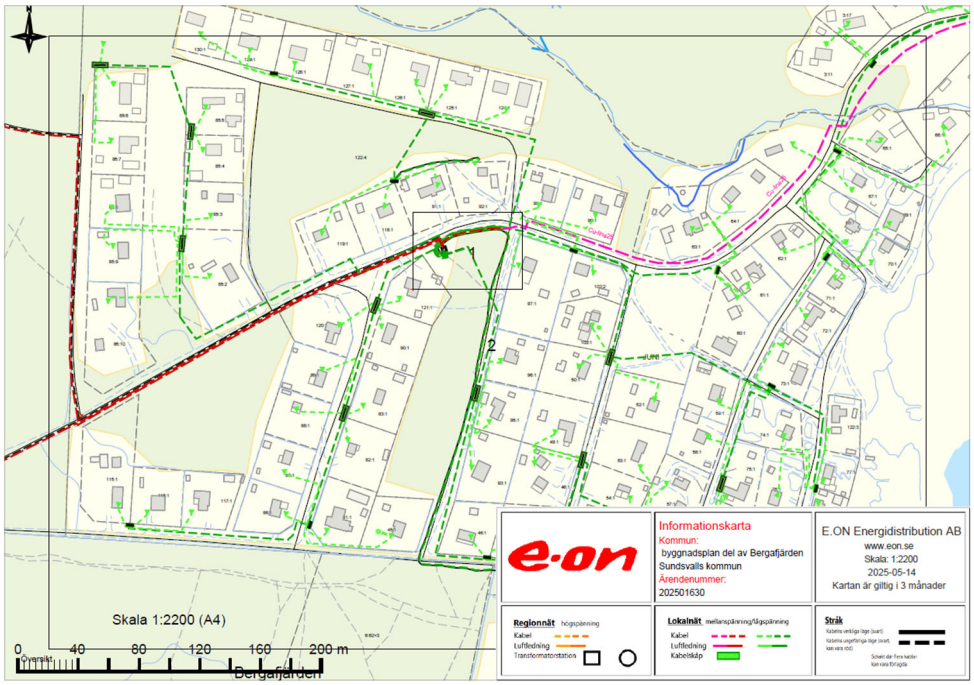
Kommentar: *Radon styrs av Boverkets byggregler (BBR) och behöver därför inte regleras i plankartan. I samband med bygglov så ska den som bygger redovisa hur byggnaden uppfyller radonskyddet. Enligt Boverket ansvarar byggherren och fastighetsägaren för att byggnaden inte får för höga radonhalter inomhus. Det gäller både när du uppför en ny byggnad och när du gör ändringar i en befintlig.*

Företag:

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

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge, samt en transformatorstation, se bifogad karta.

E.ON noterar att det handlar om en ändring av byggnadsplan, men vill passa på att i ändringen även kunna få till att vår transformatorstation skyddas med ett E-område - Transformatorstation á 9x6 meter, samt att mellanspänningskabeln längst med vägen skyddas med u-område inom kvartersmarken.



Om ni önskar kan vi skicka efter en inmätning av kabeln.
För övrigt har vi inga synpunkter.

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 exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Transformatorstationen ligger på parkmark som är privatägd. Då vi gör en planändring är det inte möjligt att ändra markanvändning, alltså kan vi inte ändra från parkmark till E (Teknisk anläggning). Vi vill påminna om att planändringen endast innebär en utökad byggrätt inom redan befintliga fastigheter. Inga fastigheter kommer att utökas.

TeliaSonera
TS Skanova Access AB
Skanova har inget att erinra mot ändringen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för
Del av Bergafjärden (NJU-20)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-09-23

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 29 augusti – 19 september 2025. Sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

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

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.
Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL
Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10§ och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.
Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Lantmäterimyndigheten
Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.

Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.
Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för

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.*

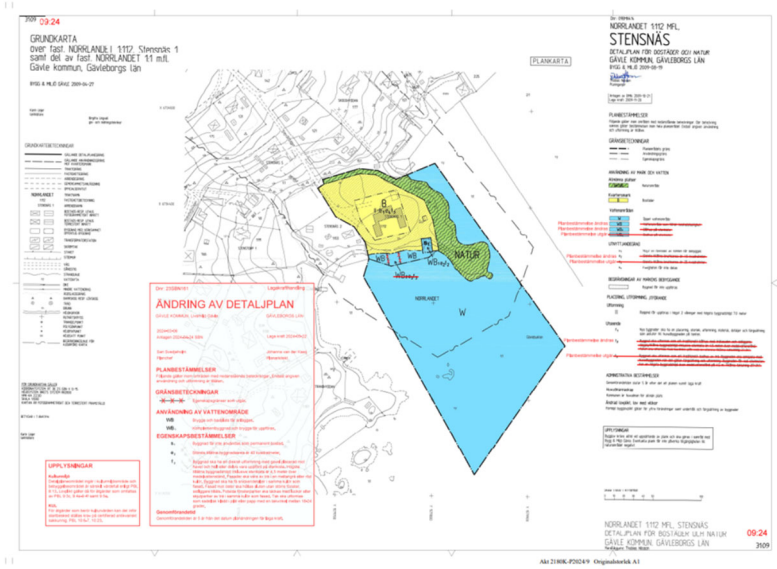
- *Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller samt 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 nytillkomna planbestämmelser i NGP och därmed har vi en digitaliserad plan som uppnår Boverkets krav.*
  Planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att beskriva detaljplanen och där redovisas tydligt vilka planbestämmelser som utgår eller tillkommer.
- *Vi har valt att tolka om äldre planbestämmelser från byggnadsstadgan*

då detta varit ett önskemål från bygglovavdelningen för att underlätta deras efterföljande arbete. När planändringen fått laga kraft så är det hela plankartan som gäller och planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att tydligt beskriva vilka planbestämmelser som utgått respektive tillkommit. Planbeskrivningen är det dokument som beskriver planen.

- *För att förtydliga ytterligare har vi valt att bifoga gällande byggnadsplan i planhandlingen.*

Digital information vid ändring av detaljplan

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



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

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör de ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: *Originalplankartan behålls i ursprungligt skick och ges ett nytt DP-nummer likt den digitaliserade planändringen.*

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den ”nya” digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.

I denna planändring handlar det främst om att ändra byggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen ***Bostäder*** *även berörs i sin helhet och därför väljer vi att digitalisera hela detaljplanen, alltså tolka om nu gällande bestämmelser samt göra ändringsbestämmelser.*

Ändringsbestämmelserna är juridiskt gällande och sparas ner i NGP (Nationella Geodataplattformen) men vid förvaltningsbeslut och eventuella överklaganden är det detaljplanen i original som är juridiskt gällande för de omtolkade bestämmelserna.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet. Vi vill dock uppmärksamma stadsbyggnadskontoret på att en omvandling av ett större antal fritidshus till permanentboende kan innebära ett ökat behov av förskole- och skolplatser på sikt. Det är dock något som vi bedömer kunna hantera.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är medveten om att det är en utmaning att förutse hur antalet platser kommer att utvecklas i framtiden. Vi är dock tacksamma över informationen från barn- och utbildningsförvaltningen att antalet förskole- och elevplatser går att hantera inom nuvarande kapacitet.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Lantmäterimyndigheten

B y g g n a d s p l a n e b e s t ä m m e l s e r

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av den 20 november 1958 fastställd byggnadsplan vid Bergafjärden med avseende på del av Juni 1^{15} och 85^{1} i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

~~§ 1.~~

~~INLEDANDE BESTÄMMELSER.~~

~~Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användning påkallar anläggande av avloppsledning.~~ Planbestämmelsen utgår

§ 2.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Tolkas om — Med B 1 betecknat område får användas endast för bostadsändamål (sommarbostäder).

~~§ 3.~~

~~MARK, SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.~~

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

Planbestämmelsen utgår

§ 4.

BYGGNADSSÄTT.

Tolkas om — Med B 1 betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

§ 5.

TOMTPLATSERS STORLEK m.m.

Tolkas om

Å med B 1 betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 kvadratmeter. Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas, där så prövas lämpligt.

~~§ 6.~~

~~BYGGNADS LÄGE.~~

~~Mom. 1. Byggnad skall, därest den ej sammanbyggas med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet, uppföras på minst 6 meters avstånd från tomtplatsens gräns.~~

~~Uthus eller annan gårdsbyggnad må i allmänhet icke förläggas närmare gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter, dock må byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannens medgivande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra omständigheter kunna ske utan olägenhet.~~

~~Mom. 2. Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats må ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ur brandföreseynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 9 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad till endast en våningss höjd medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.~~ Planbestämmelsen utgår.

~~§ 7.~~

~~BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.~~

~~Å tomtplats inom med B 1 betecknat område får huvudbyggnad~~

~~jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m^2 samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m^2.~~ Planbestämmelsen utgår

~~§ 8.~~

~~BYGGNADS YTTRE ANORDNANDE.~~

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

~~§ 9.~~

~~BYGGNADS HÖJD.~~

~~Å med B 1 betecknat område får icke uppföras byggnad till större höjd än 3,5 meter. Vind må ej inredas.~~ Tolkas om

Sundsvall den 1 september 1960

/Nils Ramberg/

distriktslantmätare.

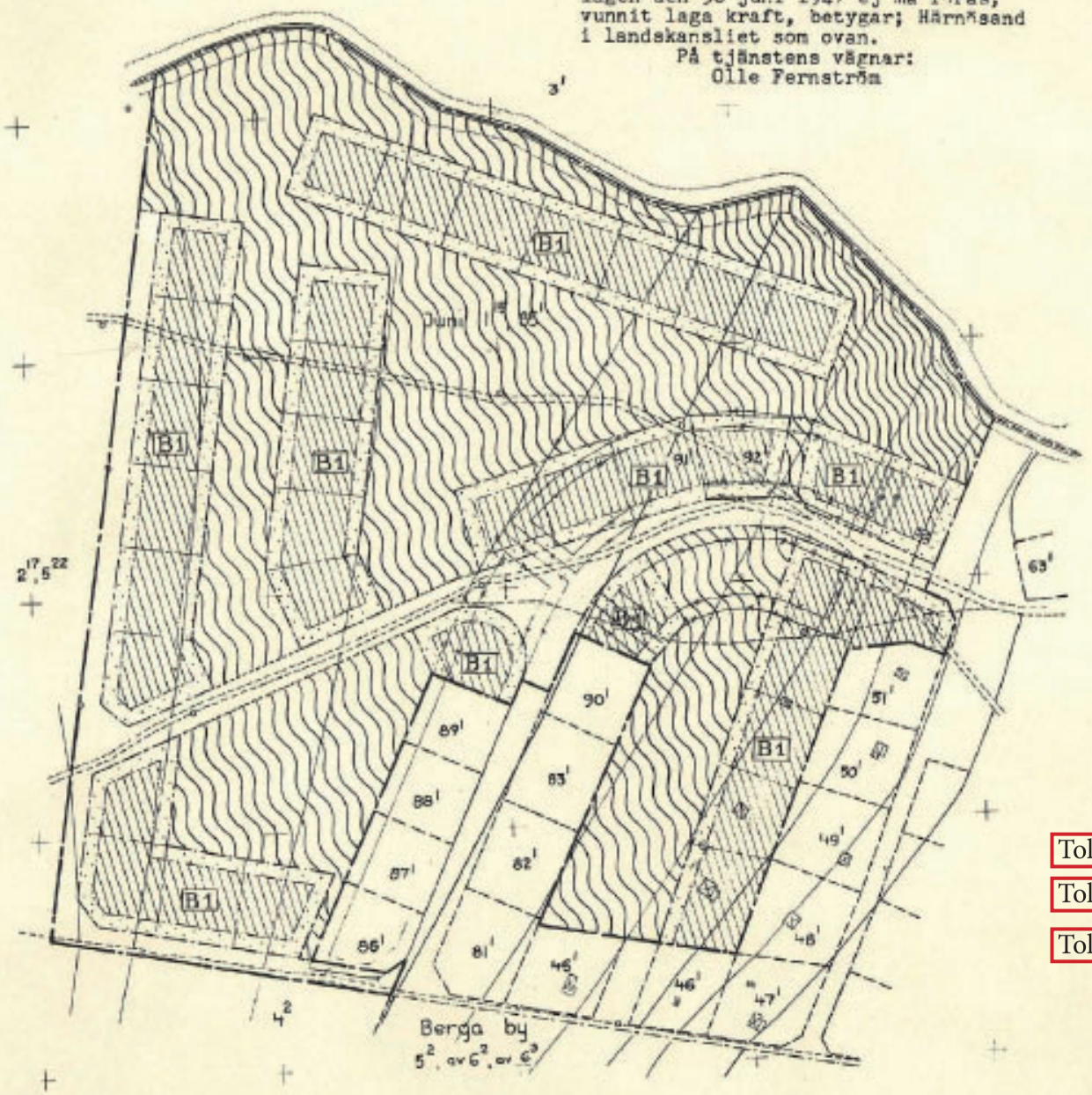
Tillhör kommunalfullmäktiges beslut den 27 mars 1961, § 22.

(Torsten Söderholm)
ordf. i Njurunda kommunalfullmäktige

Tillhör länsstyrelsens resolution denna dag ärende III G 2-17-61.
Härnösand i landskanslict den 6/7 1961.
På tjänstens vägnar

88-0-8

År 1961 den 6 juli blev den å denna karta upptagna ändring i byggnadsplan av länsstyrelsen i Västernorrlands län godkänd, vilket beslut, då klagan däremot till följd av stadgandet i 150 § 3 st. byggnadslagen den 30 juni 1947 ej må föras, vunnit laga kraft, betygar; Härnösand i landskansliet som ovan.
På tjänstens vägnar:
Olle Fernström


B1
B1
B1

Ändring av byggnadsplan för
Del av Bergafjärden (NJU-20)
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 Accessnätsplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Polisen
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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