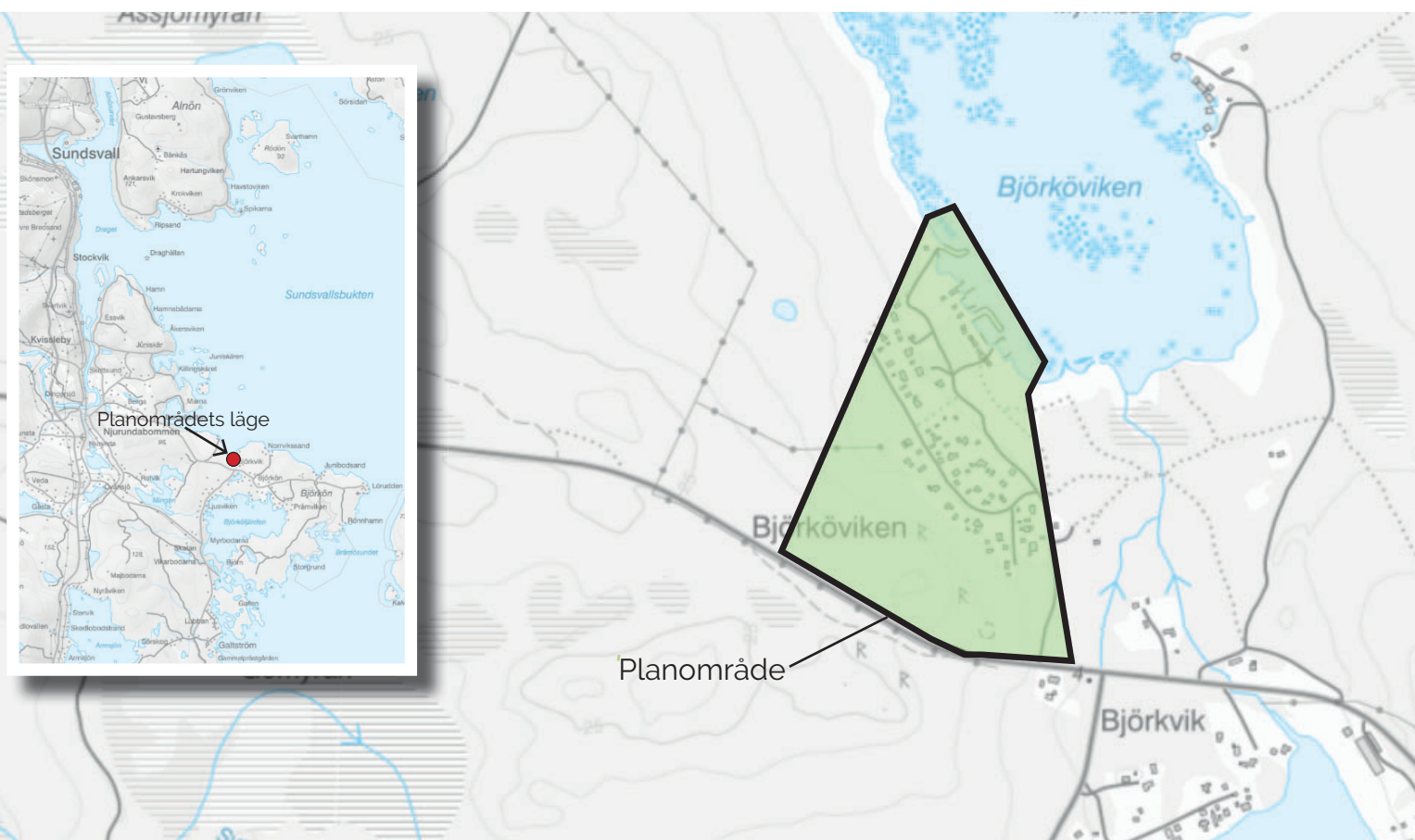


Granskning 24 augusti - 14 september 2026



Ändring av byggnadsplan för

Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 22 juni 2026

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 12 december 2025
- ☒ Granskning t o m 14 september 2026
- ☐ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 202
- ☐ Laga kraft # # 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	3
PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG.....	3
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	4
INFORMATION OM VAD SOM ÄNDRAS.....	4
<i>Planbestämmelser som utgår.....</i>	<i>5</i>
<i>Planbestämmelser som tillkommer.....</i>	<i>5</i>
<i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i>	<i>6</i>
KONSEKVENSER	7
<i>Trafik</i>	<i>7</i>
<i>Skola och förskola.....</i>	<i>8</i>
<i>Kulturmiljö.....</i>	<i>8</i>
<i>Landskapsbild.....</i>	<i>9</i>
GENOMFÖRANDETID.....	9
<i>Bedömning av betydande miljöpåverkan.....</i>	<i>9</i>
<i>Kommunens bedömning.....</i>	<i>9</i>
ÄRENDEINFORMATION	10
<i>Planprocessen.....</i>	<i>10</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>10</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>10</i>
<i>Riksintressen.....</i>	<i>10</i>
<i>Biotopskydd och naturvårdsobjekt.....</i>	<i>10</i>
<i>Strandskydd.....</i>	<i>11</i>
<i>Geoteknik.....</i>	<i>11</i>
<i>Barnperspektivet</i>	<i>12</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>12</i>
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	13
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	<i>13</i>
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	<i>13</i>
<i>Huvudmannaskap.....</i>	<i>13</i>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	13
BILAGOR	14
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
PLANBESKRIVNING NJU-22	

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**ORIGINALPLANKARTA NJU-22****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sundsvalls kommun 2025-09-24, rev. 2026-06-22.

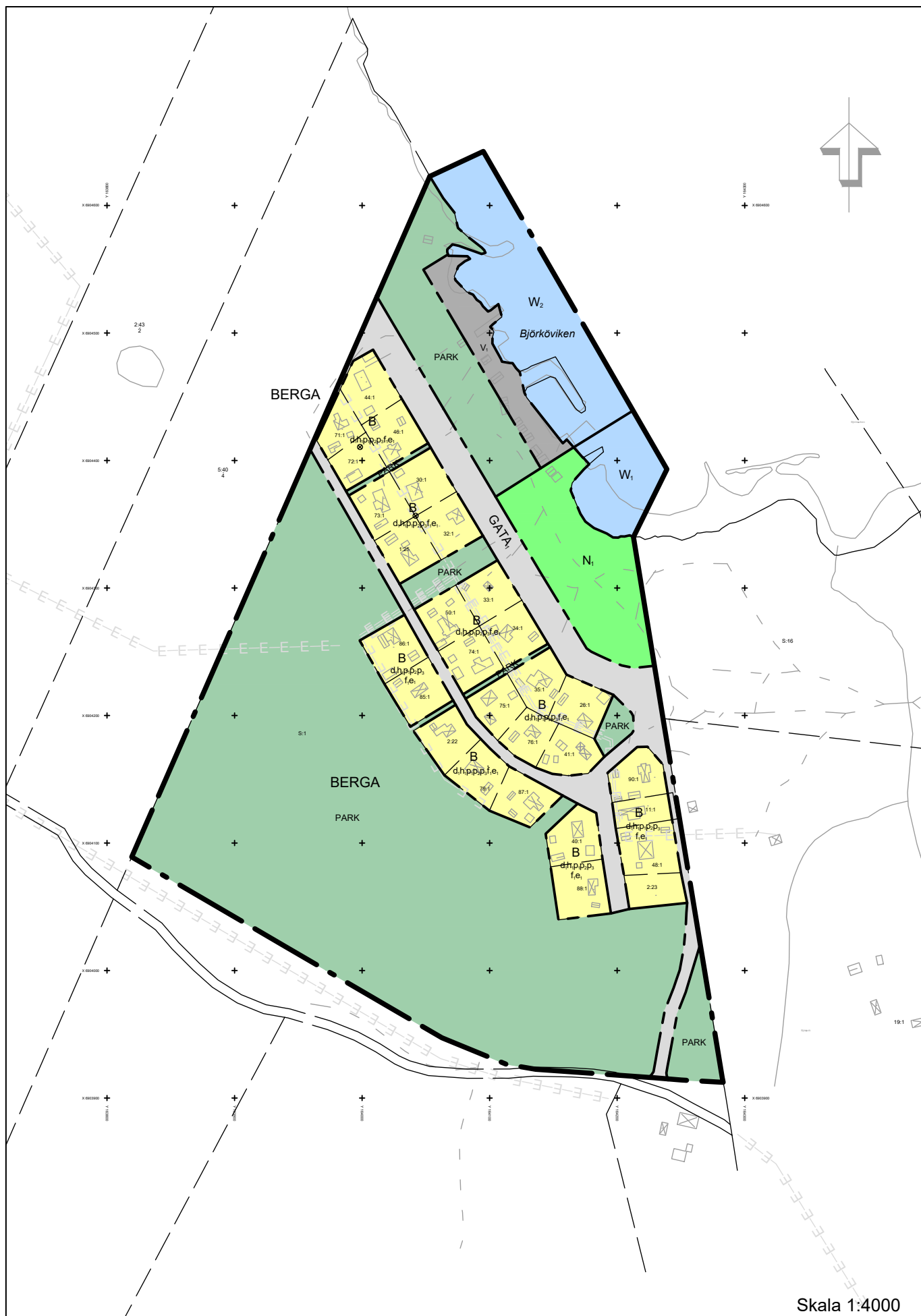
Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, Sundsvalls kommun.

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida
www.sundsvallvaxer.se/dpnju22

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

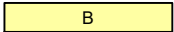
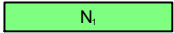
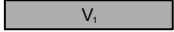
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

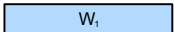
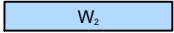
Allmän plats

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

Kvartersmark

	Bostäder, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Friluftsområde, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Område för båthus, fiskebodas eller dylikt (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Vattenområde

	Öppet vattenområde, som ej får utfyllas eller överbyggas, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Öppet vattenområde där pir får uppföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodas eller dylikt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m ² , (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
----------------	--

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (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 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 240 m ² 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)

Ändring av byggnadsplan för
**Område med gemensam mark till
 Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)**
 Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-22) och planhandling från 1961. Den digitala 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-22 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.

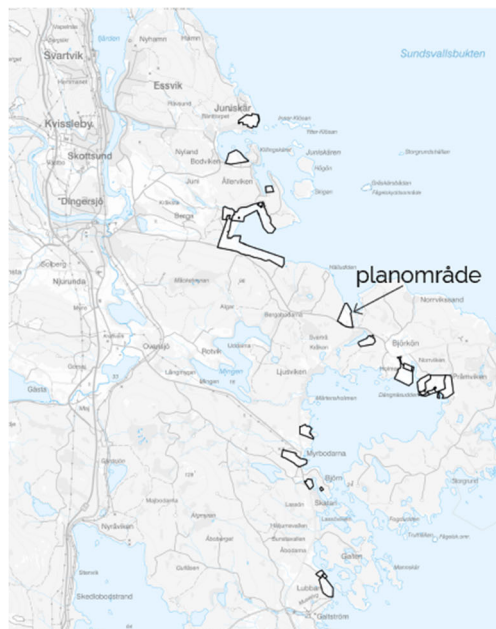


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

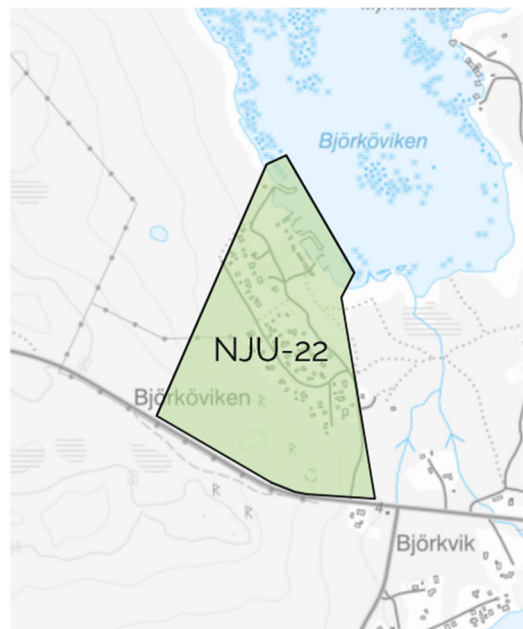


Bild till höger: Aktuellt planområde

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
 Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
 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).

***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 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 ritar rent och översätter den ursprungliga planen till dagens system och gör ändringen i den omvandlade versionen. Den digitala informationen i en digitaliserad plan är tolkad information och har ingen juridisk status. För de omtolkade planbestämmelserna är den ursprungliga plankartan juridiskt gällande.

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

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

- **§2. MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

- **§5. BYGGNADS LÄGE.**

Mom. 1. För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97§ punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan den 30 juni 1947 äga tillämpning.

- **§6. BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.**

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

- **§7. Byggnads yttre anordnande.**

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

- **§8. BYGGNADS HÖJD.**

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

- **§9. Byggnads utförande.**

Å med F och Vb betecknat område får båthus, badhus, fiskebod eller dylikt ej föras med eldstad eller inredas för boende eller överliggning.

Planbestämmelser som tillkommer

- **e₁** - Största 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 meter från fastighetsgräns

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera avstånd mellan byggnader och ersätter prickad mark. Placeringsbestämmelser finns på plankartan för att byggnaderna inte ska hamna för nära gatan eller granntomt/allmän plats och behålla luftighet i området.

- **p₃** – Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas

Motiv till regleringen:

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

- **h₁** – Högst 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

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

- **Mom. 1. Byggnadsmark.**

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsstugor).

*Tolkas om till **B - Bostäder***

- **Mom.2. Specialområden.**

- a) Med Rb betecknat område får användas endast för bad och därmed samhörigt ändamål.

*Tolkas om till **N₁ – Friluftsområde***

- b) Med F och korsmarkerat område får användas endast för båt- och fiskebodar eller dylikt (tomtplatser få ej avstyckas).

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Tolkas om till V_1 – Område för båthus, fiskebodar el. dylikt

- c) Med V betecknat område utgör vattenområde, som ej får utfyllas eller överbyggas.

Tolkas om till W_1 – Öppet vattenområde som ej får utfyllas eller överbyggas

- d) Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

Tolkas om till W_2 – Öppet vattenområde där pir får uppföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

§3. Byggnadssätt.

Mom. 1. Å med B betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

Tolkas om till f_1 – Endast friliggande enbostadshus

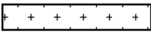
§4. Tomtplatsers storlek m.m.

Å med B 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 kvm

§5. Tomtplatsers storlek m.m.

Mom. 2. Inom med F betecknat område må båthus, fiskebodar eller dylikt efter byggnadsnämndens prövning placeras på sätt som tillgodoser brandsäkerhet, god helhetsverkan och trevnad inom området.

Tolkas om till  Marken får endast förses med komplementbyggnad

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget vid Björköviken, cirka 10 km från Njurundabommen och 27 km sydost om Sundsvalls centrum. Planområdet är ursprungligen ett fritidshusområde men har under årens lopp succesivt omvandlats från fritidshus till permanentboende. Med detta som bakgrund bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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 inom 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

Det här området bedöms ha höga värden dels genom sin enhetliga sommarstugebebyggelse och båthus från 1900-talets mitt. Området ingår även i riksintresset för kulturmiljövården Njurundakusten och det finns fornlämningar i södra delen av området. Enligt kulturmiljöinventeringen är det viktigt att områdets karaktär med småskalig bebyggelse och båthus bevaras. Det finns redan idag tre avsteg från gällande byggnadsplan i form av högre villabebyggelse.

Trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm) bör man 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 topografi och karaktär och efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering utmed kusten. Vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter.

Kommunens beslut att bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet syftar till att möjliggöra en långsiktig omvandling från fritidsboende till permanentbostäder. Den utökade byggrätten till 240 kvm är en direkt konsekvens av detta, då moderna åretruntbostäder kräver större ytor. Förändringen av områdets karaktär är därmed förutsedd. Planändringen är positiv för bostadsförsörjningen, då de utökade byggrätterna medger förändring från fritidshus till permanentboende i ett attraktivt havsnära område.

Med ovanstående anpassningar anses den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm inte påverka kulturmiljön negativt.

Landskapsbild

Området är i sydväst bergigt, mot kusten övergående i moränmark med relativt obetydlig insprängning av större stenar, utmed sydöstra delen av stranden övergående i ett sandområde, som fortsätter in på den angränsande Berga by hörande samfälligheten. Viken är utmed sandområdet långgrund med sandbotten och lämplig för bad.

Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbildens då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter tolkas om till en nockhöjd på 6,5 meter.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-22 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.

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhöjs 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.
- Kommunen ska arbeta för att det finns en väl utbyggd bredbandsuppkoppling på landsbygden för att underlätta för boende och för att möjliggöra för ökad sysselsättning.
- På landsbygden är de areella näringarna en viktig resurs som bör värnas mot andra intressen i samband med plan- och bygglovsärenden och annan strategisk utveckling.

Detaljplaner

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

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för *Kulturmiljövård* samt riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Biotopskydd och naturvårdsobjekt

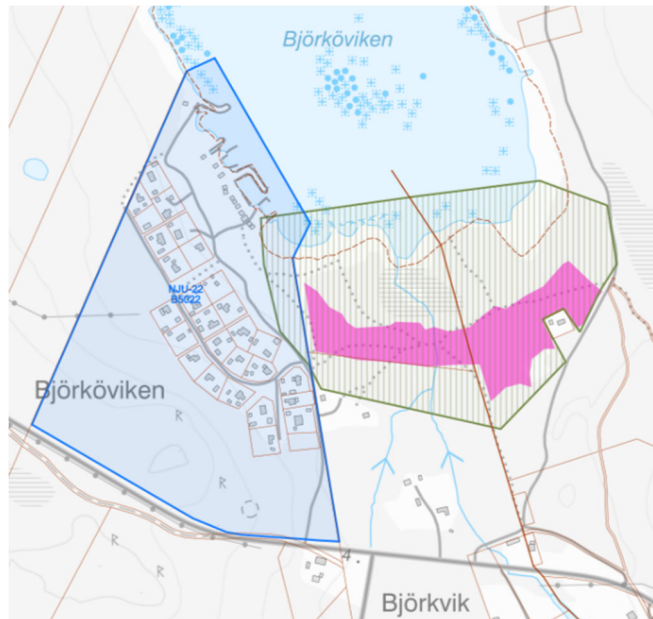
Direkt öster om planområdet finns ett område som har *biotopskydd* med nyckelbiotopen *kalkbarrskog*, 2281-K-ÖVR-56 (*rosa fält, se karta nedan*). En

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. En del av östra delen av planområdet berörs av naturvårdsobjekt med högsta naturvärde (*grönrandigt fält, se karta nedan*).



Sundsvalls kommuns webbkarta som visar planområdet i blått och naturvårdsobjekt (randigt grönt) och biotopskydd (rosa).

Strandskydd

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

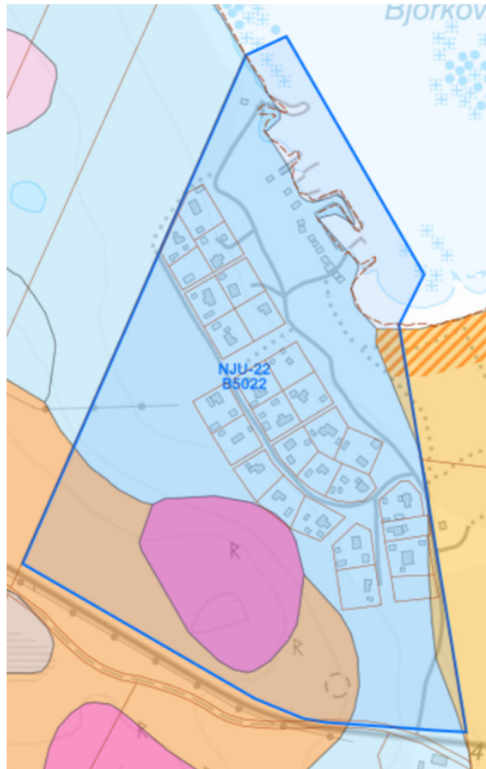
Geoteknik

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet som är ämnat för bostadsändamål av morän med växlande infiltration (blå) vilket bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken för de fastigheter som planändringen medger. Marken bedöms därmed som lämplig för dess ändamål.

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar de jordarter som finns inom planområdet. Morän (blå), berg (rosa), svallsediment (orange).

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i september 2025. 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 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. Då de områden som ingår i

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

planändringen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet bedöms miljö kvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Recepiënt för dagvattnet är Sundsvallsbukten, 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

Huvudmannaskapet är enskilt.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-09-24.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankartan:

- Med F betecknat område får användas endast för båt- och fiskebodar eller dylikt (tomtplatser få ej avstyckas).

Tolkas om till V₁ – Område för båthus, fiskebodar el. dylikt

- *Korsmarken har utgått.*

- a) Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

*Tolkas om till W₂ – Öppet vattenområde där **pir** får uppföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.*

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen har kompletterats med *Naturvårdsobjekt* och *Biotopskydd*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text som utförligare beskriver geotekniken.
- Texten under rubriken *Kulturmiljö* har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med F betecknat område får användas endast för båt- och fiskebodar eller dylikt (tomtplatser få ej avstyckas).

Tolkas om till V₁ – Område för båthus, fiskebodar el. dylikt

- b) Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

*Tolkas om till W₂ – Öppet vattenområde där **pir** får uppföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.*

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

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
**Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl,
sk Rotvalls skifte** (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-09-01

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 21 november – 12 december 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:

- Miljöförvaltningen
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Sundsvall Energi AB, elnät
- Sundsvall Energi AB, Servanet
- Servanet AB
- Polisen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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 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.*

Geotekniska säkerhetsfrågor

I undersökning om betydande miljöpåverkan framgår att planområdet bedöms ha goda förutsättningar för en utökad byggrätt och att planområdet inte ligger

inom ett skredriskområde. Länsstyrelsen saknar dock kommunens bedömning i planbeskrivningen. Detta bör kompletteras inför granskningen.

Kommentar: Planbeskrivningen är kompletterad med text om geoteknik.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Njurundakusten. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att ändringen inte riskerar att påtagligt skada riksintressets värden.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Kulturmiljövärden

Av planhandlingen framgår att området har höga kulturmiljövärden genom sin enhetliga sommarstugebebyggelse och att det är viktigt att områdets karaktär med småskalig bebyggelse och båthus bevaras. Kommunen konstaterar kort att en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm inte bedöms påverka kulturmiljön negativt. Länsstyrelsen ställer sig lite frågande till den slutsatsen och skulle gärna se en utförligare bedömning.

Kommentar: Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkt och har kompletterat planbeskrivningen med en tydligare motivering under rubriken **Kulturmiljö**.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Trafikverket

Det aktuella området ligger vid Björköviken, ca 10 km från Njurundabommen, vägnätet i området är enskilt och statlig väg 560 (Löransvägen) leder till området. Vägarna i Njurundakusten är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT är ca 750 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen vid anslutningen är 70 – 80 km/h. 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 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs denna väg.

När det gäller förändring i statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, eventuella 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 medel till 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.

Med anledning av det spelas in behov i vägnätet från bl. a. medborgare och den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden arbetar Trafikverket gemensamt med kommunen med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 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 arbetar med att ta fram en ÅVS som förhoppningsvis kommer att leda till förbättringsåtgärder i vägnätet.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden önskar få kommunstyrelsens synpunkter gällande ändring av byggnadsplan för Område å gemensam mark till Berga 1 :5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22).

Överväganden

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning

Planändringen är positiv för bostadsförsörjningen, då de utökade byggrätterna medger förändring från fritidshus till permanentboende i ett attraktivt havsnära område.

Översiktsplanering

Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner över området. I översiktsplanen är området utpekad som SBS-u (Sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig). Kommunstyrelsen anser att stadsbyggnadsnämnden har hanterat översiktsplanens riktlinjer på ett bra sätt, framför allt kring bevarandet av grönområden där planändringen fortsatt innehar ytor för "PARK".

Kollektivtrafik

Fler fast boende på platsen kommer att leda till fler resor, såväl vardag som helg. Det finns kollektivtrafik i närområdet i form av busslinje 126. Hållplatser finns i närområdet med gångavstånd som till vissa delar är något för långa för att kollektivtrafiken ska anses vara ett attraktivt färdmedelsval.

Linje 126 idag en relativt låg trafikering i form av fem turer under vardagar och ingen trafik under helger. Linjens trafikering är, som i många andra områden med förhållandevis få boende, anpassad efter skoltider. Dock innebär det att

linjen idag inte är anpassad för arbetspendling eftersom området bestått av fritidsboende. Eftersom skol- och arbetstider är ungefär desamma under morgontid, är linjen förvisso möjlig att nyttja för arbetspendlande som vill resa in till centrala Sundsvall på morgonen. Dock är möjligheterna att resa tillbaka till planområdet under eftermiddagar inte tidsanpassad efter arbetstider.

Eftersom kollektivtrafiken i kommunen idag är underfinansierad med stora budgetöverskridanden, ser inte kommunstyrelsen att busstrafiken kommer att utökas till området i närtid. Och det kommer att medföra att fast boende på platsen troligen inte kommer att nyttja den tillgängliga kollektivtrafiken.

Social hållbarhet

Området erbjuder en attraktiv boendemiljö samtidigt som det är lågt underlag för service. Fler boende året runt kan komma att kräva kommunala, statliga och privata investeringar. Det kan exempelvis handla om infrastruktur, mötesplatser och förskolor. Fler boende innebär även ökade samhällskostnader i form av till exempel skolskjuts och hemtjänst.

Samlad bedömning

Detaljplaneändringen går i linje med översiktsplanen. Utbyggandet av kommunalt vatten och avlopp möjliggör för att fler invånare kan bosätta sig permanent längs med Njurundakusten men skapar samtidigt svårigheter med service samt möjlighet till hållbart resande.

Kommentar: Det är positivt att det finns en busslinje som trafikerar i närheten av planområdet och att det även numera finns ett resecentrum i Njurundabommen som möjliggör ett ökat hållbart resande. Samtidigt behövs fler permanentboende för att skapa underlag för utökad service samt ett ökat resandeunderlag vilket planändringen kan bidra till på sikt.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens svar vid samråd gällande REMISS Ändring av byggnadsplan för område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22), (SBN-2024-00522).

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

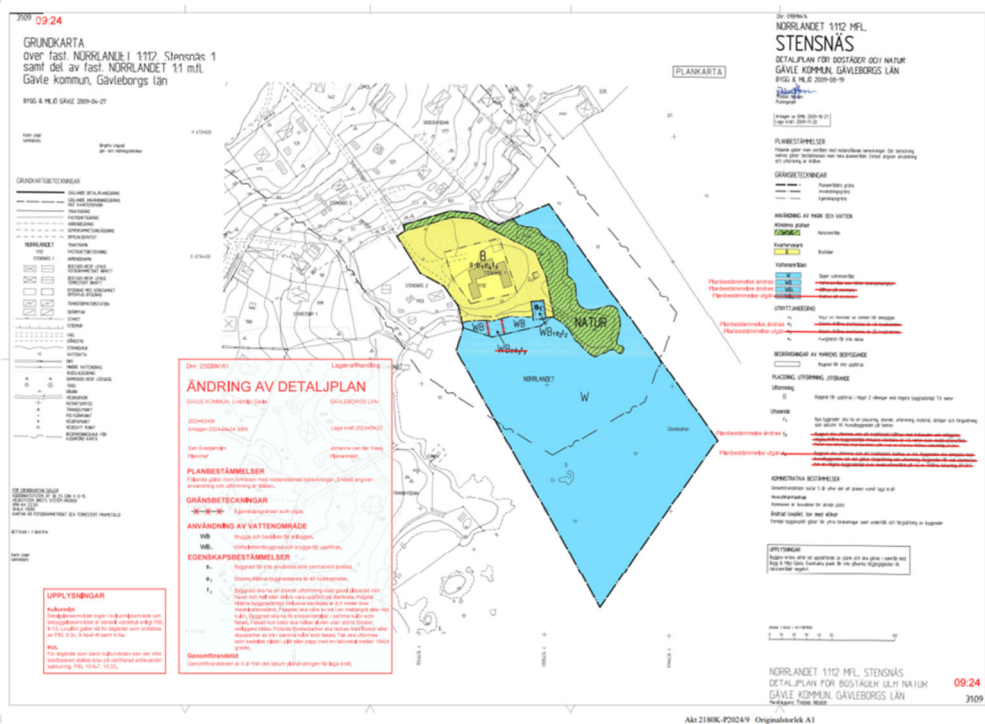
vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

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. Detta underlättar bland annat för bygglovhandläggarna vid en bygglovgivning och har tagits fram i nära dialog med bygglovavdelningen.
- 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 det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: Vi har valt att digitalisera och tolka om hela den gällande byggnadsplanen för att uppnå kravet om att det enbart ska finnas en plankarta.

För att förtydliga vilka bestämmelser som är omtolkade respektive nytillkomna så används SFS-nummer efter varje bestämmelse. Detta syftar till att göra det tydligt för bland annat bygglovhandläggaren vid bygglovgivning.

Den ursprungliga plankartan följer med handlingen vilket gör det tydligt från vilken grund planändringen står på. Eftersom det är en äldre byggnadsplan återfinns planbestämmelserna i planbeskrivningen. Vid planändringar av detaljplaner enligt plan- och bygglagen, förutom tolkningen, kommer det kunna visas på ett annat sätt med hur en plan är tänkt att förändras.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Om man ändå ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området, hade det varit önskvärt med en brandpost i området om det är möjligt. I övrigt har räddningstjänsten inga särskilda synpunkter att lämna i ärendet.

***Kommentar:** Ytterligare brandposter i området är inget som kan regleras i planändringen men Räddningstjänsten kan kontakta MittSverige Vatten & Avfall för att framföra sina synpunkter.*

Boverket menar att det inte finns lagstöd att styra brandposter genom bestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen. Krav på nya brandposter kan istället ske i samband med startbesked i bygglovsprocessen. Detaljplanen styr inte var brandposter ska placeras men möjliggör att de kan anordnas inom allmän platsmark.

Företag:

E.ON

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

Inom planområdet har E.ON både låg- och mellanspänningsluftledning, se bifogad karta.

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

För en ledning på 10kV gäller ett minsta horisontellt avstånd på 5 meter från yttersta fasledare på kraftledningen till närmsta byggnadsdel. En luftledning för lågspänning får vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter).

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

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:** Informationen har tagits emot.*

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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.

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

***Kommentar:** Informationen har tagits emot och inga ledningar förväntas flyttas.*

Privatpersoner:

Privatperson 1

Samrådsyttrande avseende ändring av byggnadsplan för gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22).

Planbestämmelser som utgår

§7. Byggnads yttre anordnande.

Är det verkligen Stadsbyggnadsnämndens önskan att ta bort denna punkt?

***Kommentar:** Idag är det inte tillåtet att använda formuleringar som lämnar prövningen till byggnadsnämndens godtycke. En modern planbestämmelse enligt PBL 2010:900 måste vara tydlig, objektiv och förutsägbar. Den gamla generella regeln ersätts med utformningsbestämmelser (f-bestämmelser).*

Förutsägbarhet. När du köper en tomt idag ska du kunna läsa av detaljplanen och direkt förstå exakt vad du får och inte får bygga. Du ska inte behöva gissa vad nämnden kommer att tycka vid nästa möte.

Planbestämmelser som tillkommer

e1 - Största byggnadsarea är 240 kvm. Till detta tillkommer fr.o.m. 251201 bygglovsfria ytor i form av 30 kvm tillbyggnad + 30 kvm Attefallshus och 15 kvm Friggebod. Summa blir 315 kvm byggnadsyta per tomt. Är detta rimligt på dessa tomter som inte alltid är på minst 1200 kvm? När tomterna en gång avstyckades kunde enligt den gamla planen undantag ges. Detta hade inte så stor betydelse då det knappast var något problem med de på den tiden begränsade byggnadsytorna. Idag borde det finnas en högsta procentuella byggnadsarea på tomter under 1200 kvm.

Kommentar: Det är helt juridiskt korrekt räknat enligt de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 december 2025. Även om det är teoretiskt och juridiskt möjligt att nå 315 kvm byggnadsyta, sätter tomtens faktiska storlek och form ofta stopp i praktiken genom andra regler i plan- och bygglagen. Exempelvis 4,5-metersregeln till tomtgräns. Alla bygglovsbefriade komplementbyggnader och tillbyggnader måste placeras minst 4,5 meter från grannens tomt. Enligt plan- och bygglagen måste en tomt alltid ha en tillräckligt stor "friyta" för utevistelse. Dessutom måste fastighetsägaren kunna ta hand om sitt eget dagvatten på den egna tomten och för det krävs att markytan inte är hårdgjord.

p1 - Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Kan grannes skriftliga godkännande sätta detta mått ur spel?

Kommentar: Grannens skriftliga godkännande kan inte sätta detaljplanens krav på 4,5 meter ur spel för en huvudbyggnad. Avståndsbestämmelsen i detaljplanen är en tvingande regel. Två privatpersoner kan inte avtala bort en detaljplan som fått laga kraft.

p2 - Komplementbyggnad skall placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns. Kan grannes skriftliga godkännande sätta detta mått ur spel?

Kommentar: Bygglovsbefriade byggnader som attefallshus och friggebodar kan placeras närmare fastighetsgräns än 1,5 meter om du har din grannes medgivande. **Bygglovspliktiga** komplementbyggnader som ex. garage kan inte placeras närmare än det som detaljplanen anger.

Kommunen kan i sällsynta fall bevilja bygglov om överträdelsen bedöms som en "liten avvikelse". Om någon vill bygga t.ex. 1,2 meter från gränsen istället för 1,5 meter kan kommunen skicka ut ett **grannehörande**. Om du som granne då godkänner detta skriftligen, ger det kommunen ett underlag för att ev. kunna bevilja en liten avvikelse. Men det är fortfarande kommunens byggnadsnämnd som fattar beslutet, inte grannens underskrift i sig.

p3 - Framför garageport ska minst 6,0 m uppställningsyta finnas **mellan port och fastighetsgräns**.

Kommentar: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att plats finns för fordon på egen fastighet. Formuleringen "Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas" kvarstår.

Mom.2. Specialområden

b) Med F betecknat område får endast... **F** Avser väl grönt korsmarkerat område på land? Bokstaven F saknas på kartan och färgen saknas i bestämmelsen!

Kommentar: Planbestämmelsen **F** har omtolkats till **V₁ - Område för båthus, fiskebodar och dylikt** (grå färg) och **korsmarken** utgår.

d) Med Vb betecknat område utgör

Tolkas om till **W₂** - Vattenområde där pir får uppföras. Underhållsmuddring av drivsand för att säkerställa erforderligt djup får utföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, båthus, fiskebodar eller dylikt.

Kommentar: *W₂ ändras enligt ovanstående synpunkt till "Vattenområde där pir får uppföras". Muddring regleras av Miljöbalken (MB) och är därför utanför detaljplanens befogenhet. Det klassas som en vattenverksamhet och prövas separat. Observera att underhållsmuddring (enligt 11 kap. 15 § Miljöbalken) i vissa fall kan undantas från tillståndsplikt. Detta förutsätter dock att det ursprungliga djupet inte ändras och att fisket inte skadas. En detaljplan ska inte styra vad som redan regleras i annan lagstiftning.*

Konsekvenser

Trafik

De enskilda vägarna inom området har efter arbetena med vatten och avlopps nätet återställts till i stort samma standard och läge som innan arbetena påbörjades. Vid tillfartsvägens sträckning längs vår fastighet Berga 19:1 försökte vi förmå den ideella vägföreningen att ändra vägens förläggning enligt den gällande planen då MittSverige Vatten temporärt hade förlagt vägen enligt planen under grävarbetet. Efter många skrivelser där de vidhöll att vägen delvis skall ligga kvar på vår mark Berga 19:1 som inte ingår i planområdet. Vid ett möte med vägföreningens styrelse och de berörda fastighetsägarna i områdets gemensamhetslokal vid båthusen i hamnen vidhöll tomtägaren till Berga 11:1 att en drygt 60 år gammal plan inte längre kan vara gällande. I planen framgår det att en del av Berga 11:1 är vägområde. Mötet slutade kaosartat och deltagarna lämnade mötet. Just den sträckan av vägen är vägområdet som smalast även om den utstickande delen av Berga 11:1 tas i anspråk. Vi är tveksamma om ett så smalt vägområde (4,8 - 6,0 m enligt Lantmäteriets digitala karta) verkligen skulle fungera för vägbana, diken och plogvallar året runt allt eftersom fler av stugorna omvandlas till villatomter som ofta kan hysa fyra fordon per tomt.

Vi har nu tagit fram en alternativ dragning av vägen inom planområdet som möjliggör samma vägbredd som för övriga delar av vägområdet. Förslaget finns att studera i bilaga 1.



Förslag till ändring av tillfartsväg enligt yttrande från Privatperson 1.

Kommentar: En detaljplan gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan, oavsett hur gammal detaljplanen är (4 kap 38§ PBL, 2010:900).

När det gäller "Förslag till ny vägdragnings" så kräver det att en ny detaljplan tas fram, en sk frimärksplan, för den nya delen som föreslås bli ny väg. Vid framtagandet av en ny detaljplan för en vägdragnings görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen måste pröva markens lämplighet, hur vägen påverkar omgivningen samt säkerställa att grundläggande tekniska och miljömässiga krav uppfylls. Denna process är oftast kostsam och kan ta tid. Vi rekommenderar därför att vägfrågan löses inom den befintliga detaljplanen.

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl sk. Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Avvattning

Problematiken med vägnätets avvattning har inte nämnts i er planutredning. När den gamla planen antogs 1962 var området bebyggt med ett fåtal stugor på sex fastigheter. Vägen bestod av en uppröjd bredare gräsbevuxen stig med två hjulspår. Veldig få av stugägarna hade någon bil. Varefter det såldes fler tomter och vägarna byggdes ut och rustades upp. Så småningom blev även några av husen bebodda året runt och vägen började plogas. Då blev man tvungna att även gräva diken längs vägarna. Där uppstod problemen på vårvintern. Dikena blev överfyllda. Detta löstes på enklaste sätt genom att gräva ner trummor som planlöst ledde in vattnet på vår mark som med åren blivit alltmer vattensjukt. Detta vatten som olovligen leddes in på Berga 19:1 måste tas om hand på ett tekniskt riktigt sätt så att planområdets smältvatten leds ner mot Björköviken längs med vägsystemet inom planområdet.

Kommentar: Tack för dina synpunkter gällande planutredningen och historiken kring området vägnät och avvattning. De historiska beskrivningarna av hur området har förändrats från enkla sommarstugor till åretruntboende ger en viktig kontext till de utmaningar med dagvatten och vårvinteravrinning som råder i området idag.

Kommunen förstår den oro som uppstår med anledning av att smält- och dagvatten från vägnätet leds in på privat fastighetsmark (Berga 19:1) på ett oplanerat sätt, och att detta har orsakat försumpning över tid.

Vem som bär det juridiska ansvaret för att åtgärda de befintliga vägtrummorna och dikena beror på vem som är väghållare i området:

- *Om vägarna förvaltas av en samfällighetsförening/vägförening: Enligt anläggningslagen är det vägsamfälligheten som äger och ansvarar för väganläggningen, vilket inkluderar diken, trummor och avvattning. En väghållare har inte rätt att olovligen leda skadligt vatten ifrån vägen in på enskild fastighetsmark utan avtal eller officialservitut.*
- *Om det inte finns någon samfällighetsförening/vägförening idag bör detta ordnas.*

Enligt Plan- och bygglagen har fastighetsägaren skyldighet att ta hand om dagvatten på sin egen fastighet.

*Det är främst **lagen om allmänna vattentjänster (LAV)** och **plan- och bygglagen (PBL)** som reglerar fastighetsägarens ansvar för dagvatten. Tillsammans innebär de att en fastighetsägare själv måste ta hand om regn- och smältvatten på sin mark, alternativt leda det till kommunens anvisade anslutningspunkt.*

Huvudprinciperna för ansvaret styrs av följande lagar:

- **Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412):** Fastighetsägaren ansvarar för avvattningen och omhändertagandet av det dagvatten som uppkommer på den egna fastigheten. Lagen anger ansvarsgränsen och reglerar att dagvatten inte olovligt får kopplas till det kommunala spillvattennätet.

- **Plan- och bygglagen (2010:900):** Ålägger fastighetsägaren och byggherren att vidta nödvändiga skyddsåtgärder för att marken ska vara lämplig för bebyggelse, vilket inkluderar att ta hand om dagvatten. Det innebär bland annat krav på att dagvatten inte får orsaka olägenheter för omgivningen (som exempelvis grannfastigheter).
- **Miljöbalken (1998:808):** Har en allmän hänsynsregel som kräver att fastighetsägaren ser till att vattnet som avleds inte förorenar miljön eller skadar omkringliggande natur.

Vägföreningen

Utifrån dagens situation med felaktigt placerad väg (den är felaktigt förlagd på Berga 19:1) har lantmäteriet föreslagit att initiera en förrättning. För att komma till rätta med frågorna rörande trafik och avvattning för en plan som uppdateras så att små sommarstugor ersätts med stora villor fordrar vi att det inom planarbetet tas fram en förrättning via Lantmäteriet som bildar en samfällighetsförening i dessa frågor. Samfällighetsföreningen skall beakta nödvändiga investeringar och framtida underhållsfrågor och även kunna svara för en eventuell framtida gatubelysning så att man slipper göra en ny förrättning då detta blir aktuellt.

Kommentar: Vägsamfälligheter är inget som kan regleras i en detaljplan. Det är en fråga för lantmäterimyndigheten. Lantmäteriet kan inte tvinga fram att en gemensamhetsanläggning/samfällighet bildas utan det måste fastighetsägarna ansöka om själva dvs den ideella vägföreningen inom planområdet. Vi hänvisar därför till vårt kommunala lantmäteri som kan hjälpa er vidare i dessa frågor, bland annat hur ni kan få rätt att använda och fördela kostnader för en enskild väg. Det finns möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för väg och detta kan man som fastighetsägare ansöka om själv och få prövat hos lantmäterikontoret.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

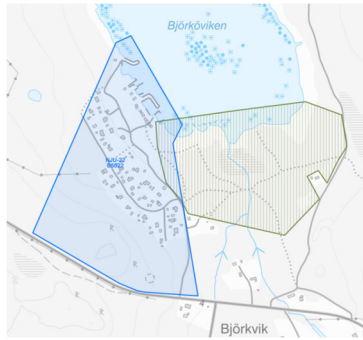
Förordnanden/Skydd

7 Kap MB

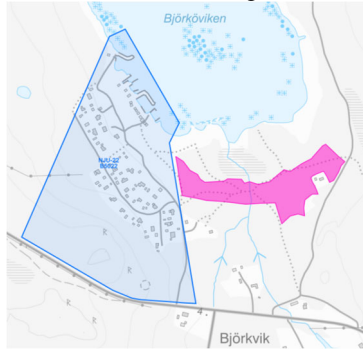
”Planområdet och dess närmaste omgivning berörs ej av naturreservat, biotopskydd, kulturresevat, landskapsskydd samt skyddsområde för vattentäkt mm.”

Detta stämmer ej. Ett stort område på samfälligheten Berga S:16 gränsande till fastigheten Berga 19:1 norra gräns är sedan många år en registrerad nyckelbiotop. Området finns illustrerat på Länsstyrelsens digitala karta över biotopskyddade områden.

Kommentar: Planbeskrivningen och miljöbedömningen har kompletterats med en text om Naturvårdsobjekt. Biotopskyddet ligger utanför planområdet i öster. Vad gäller naturvårdsobjektet så är marken reglerad som dels parkmark dels vattenområde och bedöms därför inte beröras av planändringen.



Kartan visar ett naturvårdsobjekt (grönskrifferat) som har högsta naturvärde som går in över en liten del av aktuellt planområde.



Biotopskyddet ligger utanför planområdet. Biotopskydd rör kalkbarrskog. Biotopkaraktär är kalkrik jordart, sjö/havsstrand avgränsar del av objekt, värdefull kryptogamflora.

Störningar/Hälsa/Risker

Översvämning

”Den utökade byggrätten ger en marginell förändring av den hårdgjorda ytan och bedöms därmed som acceptabel”.

Vi har belyst denna fråga i ovanstående punkt Avvattning. Till problemen med vägsystemets avvattning måste läggas de ökade byggnadsytornas betyder att takavvattning tillåts öka med 215 % vid fullt utnyttjande av byggrätten. Även större hårdgjorda parkerings- och uteplatser bidrar till ökade hårdgjorda ytor. Filtrebara naturytor minskar med motsvarande yta vilket innebär att det måste ställas krav på en genomtänkt hantering av allt dagvatten i hela planområdet. Lantmäteriet har specialutbildade medarbetare som hanterar dessa problem i samråd med berörda parter när de upprättar en väg- och avvattningsplan över området.

Kommentar: Se ovanstående svar under rubriken Avvattning.

Checklista för barn- och ungdomskonsekvensanalys i planprocessen, Sundsvalls kommun

Barns platser och rörelsemönster

Finns det otrygga platser för barn inom området?

Inom planområdet finns en anlagd småbåtshamn. Hamnen uppfyller ej de bindande råden i Statens Räddningsverks författningssamling om utrustning för vattenlivräddning vid hamnar, kajer badplatser och liknande vattennära anläggningar {SRVFS 2007;5).

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl sk. Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Kommentar: Kommunen delar uppfattningen att småbåtshamnen är en viktig plats i barns rörelsemönster och att säkerheten där är av yttersta vikt. Hamnen förvaltas av samfälligheten Berga s:1, vilket innebär att det juridiska ansvaret för olycksförebyggande utrustning enligt **Lagen om skydd mot olyckor** ligger på samfällighetsföreningen och inte på kommunen. Toppdokumentet SRVFS 2007:5 utgör allmänna råd för denna typ av förvaltning. Kommunen kan inte kräva omedelbara åtgärder på privatägda samfälligheter inom ramen för planarbetet men hoppas att samfälligheten uppmärksammas på detta genom denna samrådsredogörelse.

En nyckelbiotop är belägen i direkt anslutning till planområdets östra gräns. I det området är all växtlighet, såväl växande som död, skyddad. Bara något år efter att biotopen bildades drabbades hela området av en svår storm och många träd föll till marken. De grova tallarna har ramlat huller om buller i flera lager. Vindfällena på det biotopskyddade området fick ej röras, de skall ligga där på plats för att ruttna ner vilket kommer att ta ett drygt ett sekel! Vi påpekade detta för Skogsstyrelsen (fd. Skogsvårdsstyrelsen) med alla faror det innebar för barn. Deras märkliga svar var att det är föräldrarnas ansvar att se till sina barn så att de ej leker vid träden eller klättrar bland stammarna! Göran Wedin som driver ett skogsföretag på Björkönen erbjöd Skogsstyrelsen att kostnadsfritt ta hand om vindfällena mot att han fick ta reda på virket. Förslaget avslogs direkt.

Efter några år när vi påtalat för Skogsstyrelsen om riskerna att stammarna kan rasa samman när barn leker på dem återkom de till Göran om erbjudandet kvarstod. Nu hade dock virkeskvaliteten försämrats till den grad att virket var näst intill värdelöst varför Göran ville ha ersättning för att ta bort träden. Skogsstyrelsen hade inga anslag för underhåll av biotoper varför de fallna träden fortfarande ligger kvar med en allt större risk för barnen då fasthållande grenar ruttnar bort. Vissa grova tallar står lutande över populära stigar och vilar mot sköra grenar på andra träd. Jag går ej på dessa stigar när det är hårdare vindar.

Kommentar: Kommunen har tagit del av synpunkten och förstår den oro som framförs gällande barnsäkerheten i anslutning till de vindfällena som finns i skogsområdet öster om planområdet.

Den aktuella nyckelbiotopen och dess biotopskydd regleras enligt 7 kap. miljöbalken. Syftet med skyddet är att bevara biologisk mångfald, där dött trä och vindfällena utgör kritiska livsmiljöer för hotade arter. Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet för detta område och det är deras skyddsföreskrifter som styr vad som får göras med virket. Kommunen äger inte denna mark och har inom ramen för detaljplanprocessen ingen juridisk rätt eller möjlighet att överpröva Skogsstyrelsens beslut, eller att tillåta skogliga åtgärder (så som bortforsling av virke) på annans fastighet utanför planområdesgränsen.

Sammanfattningsvis lämnas synpunkten utan vidare åtgärd vad gäller ingrepp i själva nyckelbiotopen, då detta ligger utanför kommunens rådighet och planområdets gräns.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl sk. Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Förslag till byggnadsplan
för område å gemensam mark till
Berga 1⁵, 1⁸, 1¹⁰, 2⁴, 2⁷, 2⁹, 5¹⁰, 5¹⁴ och 5¹⁶
(s.k. Rotvalls skifte) m.fl.
i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län;
upprättad av lantmäteriets distriktsorganisation år 1960

Skala 1:2000

Nils Romberg
distriktslantmätare

- Planbeteckningar**
- A** Gränsbeteckningar
- byggnadsplanegräns
 - kvartersgräns
 - bestämmelesgräns
 - gränslinjer, ej avsedda att fastställas

- B** Områdesbeteckningar

Allmän plats



Byggnademark

område för bostäder (frånbestämd)

Specialområden

område för bostäder med särskilt ändamål

båthus, fiskeriboder, el. dyl.

vattenområde som inte får utnyttjas eller överbyggnas

område som är avsett för brygger, bostäder,

båthus, fiskeriboder, el.

område som är avsett för brygger

Grundkartebeteckningar

fästehetsgräns



väg

gårdsgräns el. staket



uthus

ägoslagsgräns

mark med högt grundvattenläge



berg

fast fornlämning (stenröse)



polygonpunkt

Av Njurunda kommunalfullmäktige antagen
vid sammanträde den 24 april 1961.
Kvissleby i Njurunda kommunalkontor den
3 maj 1961.

För Njurunda kommunalfullmäktige:
Torsten Söderholm
kommunalfullmäktiges ordförande

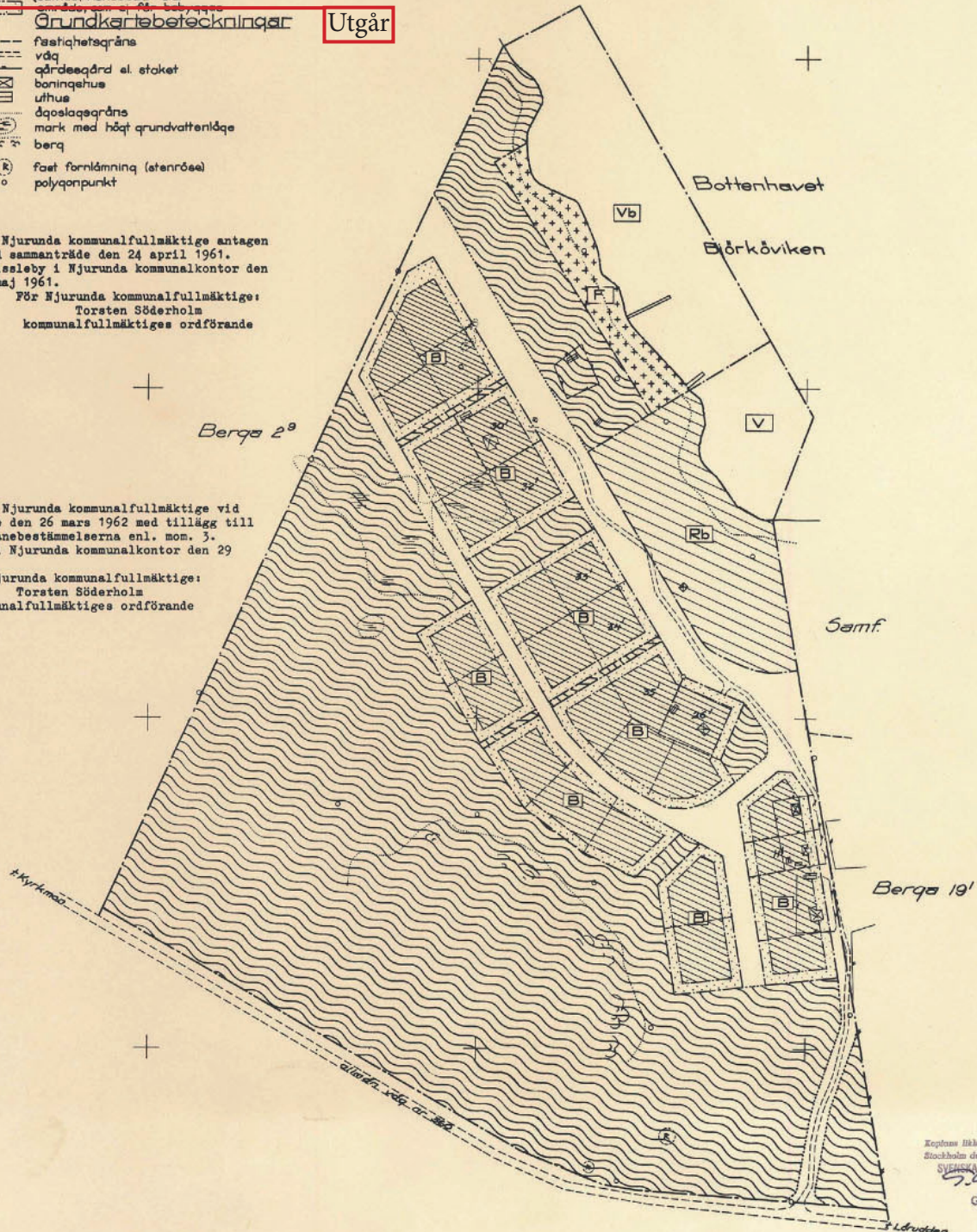
Antagen av Njurunda kommunalfullmäktige vid
sammanträde den 26 mars 1962 med tillägg till
byggnadsplanbestämmelserna enl. mom. 3.
Kvissleby i Njurunda kommunalkontor den 29
mars 1962.

För Njurunda kommunalfullmäktige:
Torsten Söderholm
kommunalfullmäktiges ordförande

Tolkas om

Tolkas om

Utgår



Kopieras likhet med originalen byggnadsplan
Stockholm den 14.10.1974
SVENSKA BYGGNADSPRÖVNINGEN AB
G. Lundberg

B5022

Dnr 8/60 43

35-1-8

NJURUNDA

22

35-1-8

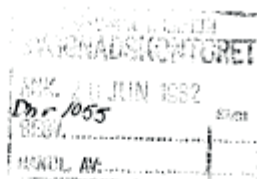
Förv.-pl.

Avskrift.

-3-

B 5022

20 JUN 1962



R E S O L U T I O N .

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN finner, med stöd av 108 § byggnadslagen den 30 juni 1947, skäligt fastställa ett av distriktslantmätaren Nils Ramberg upprättat, av kommunalfullmäktige i Njurunda kommun den 24 april 1961 och den 26 mars 1962 antaget förslag till byggnadsplan för område å gemensam mark till vissa fastigheter inom Berg by (det s.k. Rotvalls skifte) i Njurunda kommun, sådant förslaget redovisas å en av Ramberg år 1960 upprättad karta med därtill hörande beskrivning och sedermera kompletterade byggnadsplanebestämmelser.

Talan mot förestående beslut må, jämlikt 150 § byggnadslagen, föras allenast av sakägare, som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall. Talan föres hos Konungen genom besvär, vilka antingen ingivas eller på klagandens äventyr insändas till Kungl. Kommunikationsdepartementet, därvid skall iakttagas att besvären inkomma till departementet inom tre veckor härefter.

Härnösand i landskansliet den 6 juni 1962.

På länsstyrelsens vägnar:

Sune Lundborg

Bengt Olavi

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

E. Larsson

Utan avgift.
III G2-24-61.
Mh

Byggnadsnämnden i Njurunda kommun.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till byggnadsplan å del av gemensam mark till Berga 1⁵, 1⁸, 1¹⁰, 2⁴, 2⁷, 2⁹, 5¹⁰, 5¹⁴ och 5¹⁶ (s.k. Rotvalls-skiftet vid Björköviken), m.fl. i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

§ 1.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Tolkas om — Mom. 1. Byggnadsmark.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsstugor). *2*

Tolkas om — Mom. 2. Specialområden.

a) Med Rb betecknat område får användas endast för bad och därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om — b) Med F betecknat område får användas endast för båt- och fiskebodar eller dylikt (tomtplatser få ej avstyckas).

Tolkas om — c) Med V betecknat område utgör vattenområde, som ej får utfyllas eller överbyggas.

Tolkas om — d) Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

~~§ 2.~~

~~MARK SOM ICKE FÅR ÖVERBYGGAS.~~

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

§ 1.
Ann. 3. *Byggnad, som anordnats på källar anläggande av arlopplåtning, får icke byggas inom området.*

*Helge Narsström
Byggnadsnärskam ordf.*

§ 3.

BYGGNADSSÄTT.

Mom. 1. Å med B betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

Tolkas om

§ 4.

TOMTPLATSERS STORLEK m.m.

Å med B 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

~~§ 5.~~

~~BYGGNADS LÄGE.~~

~~Mom. 1. För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan/äga tillämpning.~~

~~Iden 30 juni 1947/~~

Planbestämmelsen utgår

Mom. 2. Inom med F betecknat område må båthus, fiskebodar eller dylikt efter byggnadsnämndens prövning placeras på sätt som tillgodoser brandsäkerhet, god helhetsverkan och trevnad inom området.

Tolkas om

~~§ 6.~~

~~BYGGNADSTTA Å TOMTPLATS.~~

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 7.~~

~~BYGGNADS YTTERE ANORDNANDE.~~

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 8.~~

~~BYGGNADS HÖJD.~~

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

Planbestämmelsen utgår

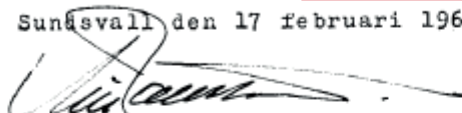
~~§ 9.~~

~~BYGGNADS UTFÖRANDE.~~

~~I med F och Vb betecknat område får båthus, badhus, fiskebod eller dylikt ej förses med eldstad eller inredas för boende eller överliggning.~~

Planbestämmelsen utgår

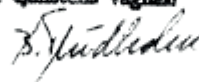
Sundsvall den 17 februari 1960



/Nils Ramberg/

distriktslantmätare.

Enkelt styrelsens resolution denna
dag ärende III G 2-24-61.
Härnösand i landskansliet den 6/6 1962.
På tjänstens vägnar





B e s k r i v n i n g

Över förslag till byggnadsplan å del av gemensam ägovidd för fastigheterna 1 53/56 mål Berga 1⁵, 87/112 mål Berga 1⁸, 11/14 mål Berga 1¹⁰, 9 3/8 mål Berga 2⁴, 3 3/4 mål Berga 2⁷, 3 13/16 mål Berga 2⁹, 2 3/32 mål Berga 5¹⁰, 27/32 mål Berga 5¹⁴ och 57/64 mål Berga 5¹⁶ (s.k. Rotvallsskiftet) m.fl., i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

Nuvarande förhållanden.

Byggnadsplaneområdet är beläget vid Björköviken, utgörande en vik av Bottenhavet inom sydöstra delen av skogsmarken till Berga by, cirka 10 km från Njurundabommen och 27 km från Sundsvalls stad. Planområdet ansluter till allmänna vägen nr 560 Kyrkmon-Lörudden. Tillfarten till området sker i huvudsak utmed områdets östra gräns å befintlig enskild väg, utgående från vägskälet emellan nyssnämnda allmänna väg och allmänna vägen nr 558 Björkö-Vikarbodarna. Å området har uppförts fem stugor för fritidsändamål, varav två äro belägna å ofri grund och tre å avstyckade tomtplatser. Området är i sydväst bergigt, mot kusten övergående i moränmark med relativt obetydlig insprängning av större stenar, utmed sydöstra delen av stranden övergående i ett sandområde, som fortsätter in på den angränsande till Berga by hörande samfälligheten. Viken är utmed sandområdet långgrund med sandbotten och lämplig för bad. Utmed nordvästra delen av

stranden är marken ganska stenig och vattnet ganska långgrund, men genom anläggning av bryggor torde stranden kunna användas för angöring av båtar. På sätt angivits på byggnadsplanekartan finnes å områdets sydöstra del två fornlämningar i omedelbar närhet av allmänna vägen. Planen har utformats på sådant sätt att dessa fornlämningar icke kunna anses bli störda av den föreslagna bebyggelsen. Området får med hänsyn till belägenheten och beskaffenheten anses vara lämpligt för fritidsbebyggelse i den omfattning som föreslagits i planen. Närmaste butik finnes i Björköns by cirka en kilometer från området. I upprättad regionplan för Sundsvall med omnejd upptages utmed Björköviken och stränderna på ömse sidor om denna ett område om cirka 400 meters bredd och cirka 4,5 kilometers längd såsom naturpark med angivande av badplats i Björkövikens inre del. I generalplanen för Njurunda kommun har ifrågavarande del av kommunen icke specialredovisats. Genom resolution den 20 december 1952 har länsstyrelsen med stöd av 1 § strandlagen förordnat, att bebyggelse utan länsstyrelsens tillstånd icke må företagas utmed en strandremsa om 100 meters bredd, från västra gränsen av nu ifrågavarande planområde (mot 2⁹) och i östlig riktning en sammanlagd sträcka av cirka 4,5 kilometer fram till Kallbergsudden. Området beröres dessutom av den 10 maj 1957 för hela Njurunda kommun utfärdade utomplansbestämmelser. Å de närbelägna yttre kustdelarna har ännu icke uppkommit fritidsbebyggelse av nämnvärd omfattning.

Markdispositionen.

Området är uteslutande avsett för fritidsbebyggelse och därmed sammanhängande ändamål. Omfattningen och lokaliseringen av den föreslagna bebyggelsen kan icke i nämnvärd grad anses påverka allmänhetens möjligheter att utnyttja stranden för bad och annan fritidssysselsättning, då i planen i huvudsak vidmakt-hållits det genom strandlagsförbudet reserverade området såsom undantaget från bebyggelse. I detta sammanhang har vid planens upprättande uppstått fråga på vilket sätt och var stugägarnas behov av områden för båtar och anordningar för fisket skola anordnas. Det kan antagas att fiske kommer att ingå såsom en viktig ingrediens i fritidssysselsättningen för de personer, som valt att placera sina fritidsstugor på platsen. Genom reserverandet av den tämligen breda strandremsan innebär det vissa olägenheter att frakta fiskeredskap, motorer och annan materiel emellan stranden och fritidsstugorna. Ett visst berättigat krav på anordnande av båt- och fiskebodar vid stranden för bebyggelsen torde därför föreligga. Tydligt finnes det härvid knappast möjlighet att räkna med att till alla fastigheter kommer att uppföras sådana anordningar ute i vattnet i form av båthus med bryggor, utan att viss del av bebyggelsen i stället bör ha tillgång till båthus och/eller fiskebodar på fasta landet vid stranden samt enskilda eller gemensamma ankoringsbryggor. En sådan anordning synes närmast vara ägnad att uppnå en närmare anknytning till äldre kustmiljö och dessutom innebära icke obetydliga trevnadsvärden för de på platsen boende. Utmed den del av stranden

där bad icke lämpligen kan förekomma synes därför böra medgivas uppkomsten av båt- och fiskebodas varjämte i denna del även bör tillåtas viss överbyggnad av vattnet i form av bryggor och båthus. Inom den del av stranden, som lämpar sig för bad bör sådana anordningar givetvis icke få förekomma och planbestämmelserna ha utformats i enlighet härmed. Givetvis förutsättes, att byggnadsnämnden i varje särskilt fall noga prövar gjorda ansökningar om byggnadslov för att eliminera risken av olämplig bebyggelse vid stranden eller uppförande av byggnader för boende eller överliggning. Särskilda spärregler ha därför i detta avseende införts i planbestämmelserna. Det förutsättes vidare att avstyckning av platser för båthus, fiskebodas eller liknande ändamål ej får ske. Upplåtelser i denna del torde därför få ske genom arrendeavtal, som bl.a. medge en smidigare anknytning till förhållandena vid varje tidpunkt.

Anledning torde saknas att i planen förutom område för bad reservera särskilda områden för handel, tältplatser eller andra mera allmänna ändamål.

Sanitära frågor.

Marken är mestadels ganska genomsläpplig och torde möjligen medge infiltration av relativt ofarligt spillvatten såsom disk- och tvättvatten. Anordnande av gemensam vattentäkt torde knappast kunna påräknas. Tomtplatserna ha därför föreslagits

till sådan storlek att hygieniska olägenheter i möjligaste mån förhindras. Hithörande frågor lära inom närmaste tiden komma att regleras genom särskild lokal hälsovårdsordning enligt den numera ikraftträdde nya hälsovårdsstadgan. På grund härav har icke ansetts erforderligt att i byggnadsplanebestämmelserna införa provisoriska regler för ordnandet av de sanitära frågorna.

Sundsvall den 17 februari 1960



Nils Ramberg/

distriktslantmätare.

Tillhör länsstyrelsens resolution denna
dag ärende III G 2-24-61.
Härnösand i landskansliet den 6/6 1962.
På tjänstens vägnar



Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl,
sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

