

Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2019-12-18

Paragrafer

§§ 211-232

Justeringsdatum

2019-12-20

Datum då anslaget sätts upp

2019-12-20

Datum då anslaget tas ned

2020-01-13

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2019-12-20 till och med 2020-01-10

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2019-12-18](#) 

[Hur du överklagar ett beslut](#)

**§ 219 Detaljplan för del av Njurunda Prästbol
1:108 samt 1:124, beslut om antagande**

(SBN-2019-01099-12)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl. 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Planförslaget syftar till att skapa byggrätt för bostadskomplement för en carport som ligger på prickmark och omfattas av detaljplanen 2281K-NJU-468.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2019-12-04 - § 150
- Tjänsteskrivelse - SBN-2019-01099-12 - Ändring av detaljplan för del av Njurunda Prästbol 1:108 samt 1:124
- Bilaga Carport_antagande_2019-11-22

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när planen vunnit laga kraft.

Justerandes signatur



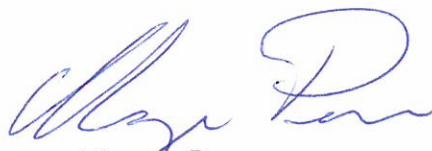
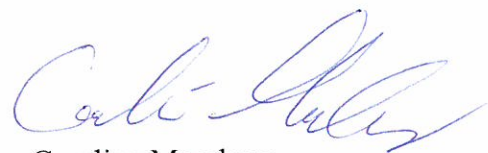
Utdragsbestyrkande

Protokollet omfattar §§ 211-232

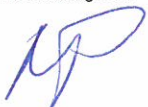
Jäv

Johan Hörting (S) anmäler jäv i §225 och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Justeras


Magnus Persson
Vice Ordförande
Caroline Mossberg
Sekreterare
Bertil Kjellberg
Justerare

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Carport i Njurundabommen

Del av Njurunda Prästbol 1:108 samt 1:124

Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2019-10-18

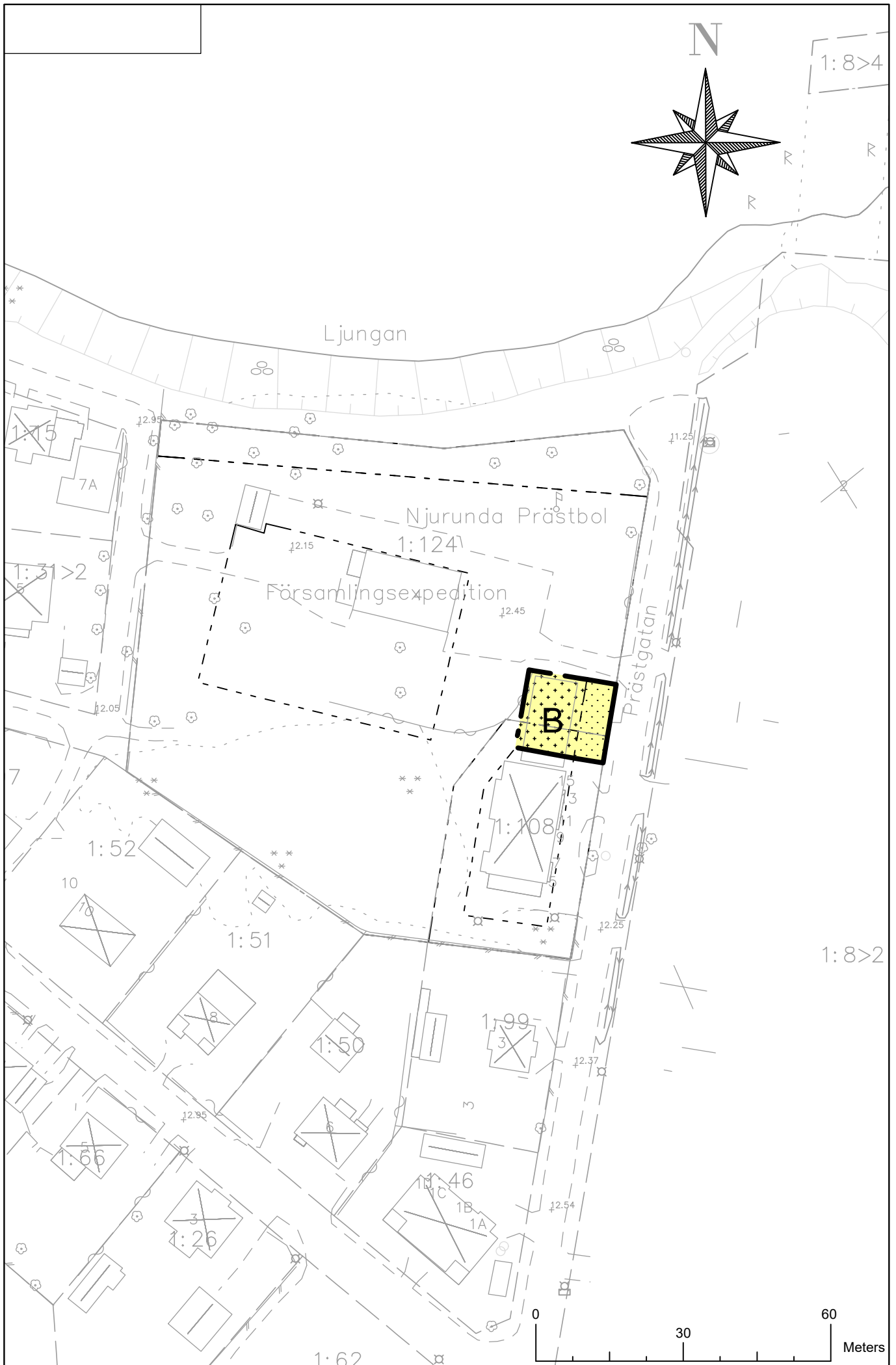
Kontaktperson:

Stefan Olsson

Telefon 060-19 13 25

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 4 november 2019
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 18 december 2019
- ☒ Laga kraft 2020-01-13



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Planområdesgräns
— — — — — Egenskapsgräns

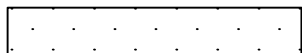
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

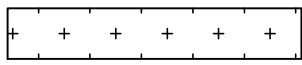
Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Marken får endast bebyggas med bostadskomplement, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
PLANDATA	2
Områdets läge och areal	2
Markägoförhållanden	3
Området idag	3
PLANFÖRSLAG.....	4
PLANBESTÄMMELSER	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	5
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	5
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	5
Strandskydd 7kap MB.....	5
Undersökning av miljöbedömning.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Konsekvenser utom planområdet.....	6
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
Tidplan	7
Genomförandetid	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	7
Fastighetsbildning	7
Kvartersmark	7
Servitut och ledningsrätt	7
Gemensamhetsanläggning.....	7
Ansökan om lantmäteriförrättning	8
Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning.....	8
EKONOMISKA FRÅGOR	8
Planekonomi.....	8
REVIDERING EFTER SAMRÅD	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8

BILAGOR

- Granskningsutlåtande
- Sändlista
- Fastighetsförteckningskarta

Detaljplan för

Carport i Njurundabommen

Del av Njurunda Prästbol 1:108 samt 1:124.

Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Detaljplanen behandlas enligt reglerna för *standardförfarande*, PBL 5:11-15 och 17§§. Planer som hanteras enligt standardförfarande kan godkännas vid samrådet och övergå till ett så kallat *begränsning av standardförfarande*. Med alla berörda godkännande kan planprocessen förkortas och Stadsbyggnadsnämnden anta detaljplanen direkt. Godkänns inte planförslaget av samtliga berörda fortsätter planprocessen till granskningsskedet, där det återigen är möjligt att lämna synpunkter.

Godkännande av planförslaget

Samtliga sakägare har skriftligen aktivt godkänt planförslaget. Statliga myndigheter har ingen erinran. Det gör att planprocessen övergår till *begränsning av standardförfarande* och detaljplanen kan gå till antagande direkt efter samrådet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att skapa byggrätt för bostadskomplement för en carport som är belägen på prickmark i gällande detaljplan, samt att möjliggöra framtida fastighetsreglering.

BAKGRUND

Trafikverket har tidigare upprättat en järnvägsplan: *Dingersjö förlängd mötesstation* som fastställdes 2014-11-12. För att möjliggöra byggandet av tågplattform och järnvägsbro över Ljungan har Trafikverket utfört ett flertal markinrång. En inlösen gjordes bland annat för mark med en carport/förrådsbyggnad tillhörande Njurunda Prästbol 1:108. Carporten revs och uppfördes med ett tidsbegränsat bygglov på mark som tillhör båda fastigheterna 1:108 och 1:124.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i centrala Njurundabommen, ca 15 kilometer sydost om Sundsvalls centrum. Planområdet uppgår till ca 300 m².



Kartbild över det aktuella planområdet i Njurundabommen.

Markägförhållanden

Njurunda Prästbol 1:108 och Njurunda Prästbol 1:124 är i privat ägo.

Området idag



Den befintliga carporten/förrådsbyggnaden som omfattas av den nya detaljplanen.

Strax norr om planområdet ligger Ljungan, i öster bygger Trafikverket det nya dubbelspåret, samt kommunen det framtida stationsområdet som avgränsas av Prästgatan. Södra delen av planområdet gränsar mot ett flerbostadshus som ägs av 1:108, medan den västra delen gränsar till fastigheten 1:124. Planområdet ligger

inom en befintlig detaljplan (2281K-NJU-468), där carporten är belägen på mark som är planlagd som prickmark.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att ny byggrätt för bostadskomplement skapas för att permanenta en befintlig carport/förrådsbyggnad som uppförts mellan fastigheterna 1:108 och 1:124, på mark som ägs av båda nämnda fastigheter. Byggrätten begränsas genom planläggning av korsmark som endast tillåter bostadskomplement. Detaljplanen säkerställer befintlig utfart och tillgänglighet genom planläggning av prickmark mot Prästgatan, som medför att marken ej får förses med byggnad.

	Planbestämmelser
	Kvartersmark
B (Kvartersmark)	Detaljplanen möjliggör för bostadskomplement väster om Prästgatan mellan fastigheterna Njurunda Prästbol 1:108 och 1:124.
Korsmark (bebyggandets omfattning)	Marken får endast bebyggas med bostadskomplement.
Prickmark (bebyggandets omfattning)	Marken öster om carporten på väster sida om Prästgatan, planläggs som prickmark för att säkerställa utfarten mot Prästgatan. Prickmark är en begränsning och innebär att marken inte får uppföras med byggnader.
strandskydd	Strandskyddet upphävs för kvartersmark. Se under rubriken "Strandskydd".

**PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB**

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet är beläget inom ett område där Trafikverket har en utpekad järnvägskorridor och omfattas enligt 3 kap i miljöbalken (MB), av riksintresset för kommunikationer. Trafikverkets framtida järnvägsanläggning är planerad att byggas öster om planområdet och avgränsas av Prästgatan. Järnvägsanläggningen bedöms ligga väl avskilt och påverkas inte av detaljplanen. Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området. Ljungan är utpekad i 4 kap MB som ett vattenområde av riksintresse men detaljplanen bedöms inte ge någon påverkan på vattenområdet.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

Carporten är redan byggd och detaljplanen bedöms inte medföra en påverkan av de aktuella miljö kvalitetsnormerna.

Strandskydd 7kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §.

Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Kvartermarken inom planområdet återfinns närmare än 100 meter från Ljungan. Kommunen hänvisar till punkt 1 som särskilt skäl till upphävande av strandskydd: MB 7 kap 18 c §.

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Det aktuella planområdet är beläget på en plats med befintlig bebyggelse. Vidare är carporten uppförd på privat mark som inte kan anses vara allmänt tillgänglig. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att carporten inte påverkar allmänhetens tillgång till Ljungan norr om planområdet. Platsen bör således anses vara ianspråktagen och kommunen hänvisar därför till 18 c § punkt 1, som grund för upphävandet av strandskyddet.

Undersökning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras.

5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Trafikverket har tidigare upprättat avtal mellan fastigheterna 1:108 och 1:124 som medger flytt och uppförande av ny carport på mark som tillhör både 1:108 och 1:124. Avtalet ger fastigheten 1:108 möjligheten att förvärva marken för den del av carporten som är belägen på fastigheten 1:124 när planen är tagen i laga kraft. Detaljplanen syftar följaktligen till att permanenta carporten, samt möjliggöra för framtida fastighetsreglering.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

En ny byggrätt för carporten/förrådsbyggnaden innebär att den del av carporten som ligger på prickmark, ersätts med kvartersmark och begränsas med korsmark som medger bostadskomplement. Förändringen medför att carporten inte längre är planstridig och kan efter detaljplanens laga kraft, erhålla permanent bygglov. Detta går också i linje med de avtal som Trafikverket har upprättat med fastigheterna Njurunda Prästbol 1:108 och 1:124.

Konsekvenser utom planområdet

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte får en betydande påverkan på varken omkringliggande bebyggelse eller natur. Detta utifrån att carporten/förrådsbyggnaden redan är etablerad på platsen och endast reglerar

bostadskomplement. Detaljplanen resulterar i att carporten blir planenlig, där den framtida tillgängligheten tryggas för dess ägare och brukare.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen i december 2019.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Kvartersmark

Del av fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 utgörande kvartersmark för bostäder ska överföras genom fastighetsreglering till bostadsrättsfastigheten Njurunda Prästbol 1:108.

Servitut och ledningsrätt

Bedöms inte behövas.

Gemensamhetsanläggning

Bedöms inte behövas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildandet av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut lämnas till lantmäteriet. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) inom Njurunda Prästbol 1:124 ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:108. Njurunda Prästbol 1:108 ökar med ca 190 m2 och Njurunda Prästbol 1:124 minskar med ca 190 m2.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Enligt ett upprättat medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och kommunen för Njurundabommen, bekostas detaljplanen av Sundsvalls kommun.

REVIDERING EFTER SAMRÅD

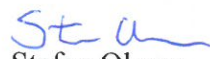
- Eftersom statliga myndigheter inte har erinran och samtliga sakägare skriftligen godkänt planförslaget, övergår planprocessen till begränsning av standardförfarande.
- Mindre redaktionella förändringar har gjorts i planbeskrivningen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av Stefan Olsson; Planarkitekt, Christer Nordin; Lantmätare, Eva Westin; Kartingenjör.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Stefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för

Carport i Njurundabommen

Del av Njurunda Prästbol 1:108 samt 1:124
Njurundabommen, Sundsvalls Kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2019-11-22

Granskningsutlåtande

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 18 oktober – 4 november 2019. Förslaget har hanterats enligt standardförfarande med möjlighet till *begränsning av standardförfarande*.

Godkännande av planförslaget

Samtliga sakägare har skriftligen aktivt godkänt planförslaget. Statliga myndigheter har ingen erinran. Det gör att planprocessen övergår till begränsning av standardförfarande och detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med: ❖ *Kommentar*

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Trafikverket

Ingen erinran.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Ingen erinran.

Kommunstyrelsekontoret

Förslaget är inte i strid med gällande översiktsplan. Det är dock viktigt att säkerställa att placeringen inte innebär något hinder för framtida järnvägsanläggning. Planen är inte i strid med den hållbara tillväxtstrategin.

Kommentar: Carportens placering bedöms inte få en påverkan på järnvägsanläggningen.

Kultur & Fritid

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

Miljöförvaltningen

Ingen erinran.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Ingen erinran.

MittSverige Vatten AB

Ingen erinran.

Företag:

E.ON

Ingen erinran

Samtliga sakägare:

Godkännande av planförslaget har inkommit från fastighetsägarna till:

- Njurunda Prästbol 1:108
- Njurunda Prästbol 1:124
- Njurunda Prästbol 1:24
- Njurunda Prästbol 1:8

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Stefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för
Carport i Njurundabommen
Njurundabommen, 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 Energidistribution AB, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- 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

