

Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2025-11-12

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2025-11-12

Paragrafer

§§ 129-150

Justeringsdatum

2025-11-14

Datum då anslaget sätts upp

2025-11-14

Datum då anslaget tas ned

2025-12-06

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2025-11-14 till och med 2025-12-05

Förvaringsplats för protokollet

Kommunhuset

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2025-11-12](#)

Överklaga ett beslut

[Läs mer om hur du överklagar ett beslut](#)

Stadsbyggnadsnämnden 12 november 2025

Sid

Stadsbyggnadsnämnden 12 november 2025.....	1
Justering.....	5
§ 129 Information - Stadsbyggnadsnämnden november 2025	6
§ 130 Månadsrapport oktober 2025 för Stadsbyggnadsnämnden.....	8
§ 131 Attestförteckning 2026 - Stadsbyggnadsnämnden.....	10
§ 132 Yttrande - Förslag till riktlinjer för medborgardialog.....	11
§ 133 Yttrande – Förslag till arbetssätt för landsbygdsutveckling i Sundsvalls kommun.....	13
§ 134 Revidering av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning 15	
§ 135 Uppföljning och förändring av regler för uthyrning av elsparkcyklar.....	16
§ 136 Val till SKRs konferens - Presidiedagar inom plan-, bygg- och miljöområde 2026	18
§ 137 Motion (SD) Samhällstjänst som nyttjar samhället	19
§ 138 Ändring av Detaljplan för del av Juni 101:3, Kråpaviken, (DP-93), beslut om antagande	20
§ 139 Ändring av Detaljplan för område vid Bergafjärden, del av samfällad mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222), beslut om antagande	21
§ 140 Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Bergafjärden (NJU-20), beslut om antagande	22
§ 141 Genomförande av ny Paviljongbro	23
§ 142 Trafikåtgärd cirkulationsplats Gesällvägen/Klökanvägen	24
§ 143 Böle 1:1, Sidsjön, Sundsvall - Beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av kanotförråd.....	26
§ 144 JUNI 6:27, Beslut om byggsanktionsavgift - Rivning utan rivningslov (BYGG 2025-000105).....	28

§ 145	ALNÖ-BÖLEN 1:132, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan startbesked (BYGG 2022-001204)	29
§ 146	ALNÖ-SÄTER 2:9, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan lov och startbesked (BYGG 2024-000268)	30
§ 147	GRANLO 1:80, Beslut om byggsanktionsavgift – Ifrågasatt olovligt byggande, anordnande parkering (BYGG 2024-000686)	31
§ 148	Redovisning av delegationsbeslut - November 2025	32
§ 149	Ärenden för kännedom - November 2025	35
§ 150	Övriga frågor - Stadsbyggnadsnämnden november 2025	37

Tid	Kl. 09:00-14:15	
Ajournering	Kl. 13:57-14:04	
Plats	Kommunhuset Mötesrum 434	
Beslutande	Jeanette Hedlund (S) Adele Flodin (S) Frida Burman (S) Margareta Jansson (S) Shabnam Mansourian (S) Daniel Karling (V) Signe Weiss (M) Cecilia Backlund (M) Markus Roach (SD) Tommy Edström (SD) Robert Nordin (KD) Alexander Degerfeldt (M)	ordförande ersätter Magnus Persson (C) ersätter Torbjörn Karlsson (S) §§ 129-145, 147-150 ersätter Cecilia Backlund (M) § 146
Ersättare	Jan-Olof Bredberg (S) Ingrid Möller (V) Alexander Degerfeldt (M) Christopher Cranefield (SD) Stefan Eriksson (KD)	tjänstgör § 146
Övriga	Andreaz Strömghren Kristine Jonsson Pär Hammarberg Maria Jonasson Ann-Solie Hagman Olof Lindstrand Stefan Näslund Sven-Erik Lundberg Joel Eriksson Mathias Bjurström Niklas Bergström Johanna Bouvin	stadsbyggnadsdirektör biträdande stadsbyggnadsdirektör nämndsekreterare avdelningschef LIA-praktikant avdelningschef sektionschef, gatu- och parkavdelningen sektionschef, gatu- och parkavdelningen controller trafikingenjör, gatu- och parkavdelningen sektionschef, planeringssektionen trafikplanerare

Protokollet omfattar §§ 129-150

Det noteras att protokollet justeras med elektronisk underskrift.
Underskrifter finns på sista sidan i protokollet.

Justeras

Följande parter justerar detta protokoll genom elektronisk underskrift.

Jeanette Hedlund
ordförande

Signe Weiss
justerare

Protokollet är skrivet och anslaget av: Pär Hammarberg,
nämndsekreterare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
på Sundsvalls kommuns digitala anslagstavla.

Justering

Utöver ordförande Jeanette Hedlund (S) ska Signe Weiss (M) justera dagens protokoll. Ersättare är Robert Nordin (KD).

§ 129 Information - Stadsbyggnadsnämnden november 2025

(SBN-2024-01080-38)

Förvaltningsövergripande

Andreaz Strömgren, stadsbyggnadsdirektör ger övergripande verksamhetsinformation.

5000 nya jobb

- Angående artikeln i media om Alliero
- Nationellt Ledtidsindex 2025

Klimatanpassa Sundsvall

- Klimatinvesteringar 2026-2027

Socialt hållbart

- Ljustadalen Sundsbruk
- Etablerar scoutverksamhet

En kommun för Sundsvallsborna

- Ny leverantör för parkeringsövervakning
- Samma avtal för Mitthem och Drakfastigheter
- Har tydligt styrt hur vi vill att övervakningen ska fungera
- Nytt avtal från 8 oktober med två leverantörer

Engagerade, ansvarstagande medarbetare

- Gata-Park tillsammans! Samlade resurser för lövupptagning och trädbeskärning

En ekonomi i balans

- Kommenterar månadsrapport oktober

Inkomna bygglovsärenden

Maria Jonasson, avdelningschef bygglov.

- Ridhus på jordbruksmark, vid kraftledning som utgör riksintresse
- V-parts Matfors, tillbyggnad
- Rivningslov förrådslokal Västra Station
- Summering inkomna ärenden: 87 i oktober, 114 i september
- Nationellt Ledtidsindex, vårt betyg 100/100
- Nya PBL, information, samarbete med andra kommuner

Aktuella detaljplaner på samråd och granskning samt en överblick över pågående detaljplaner i kommunen

Olof Lindstrand, avdelningschef plan.

- Statkraft vill möjliggöra ombyggnation av kraftverksdammen i Matfors
- Drakfastigheter inkommit med ansökan om nytt planbesked för Äldreboende Äkrom (Huli)
- Detaljplaneprocess fortsätter i Östtjärn för 10 villatomter
- Efter samtal med TRV avvaktar vi planändring för järnvägs- och vägplan för Kubikenborg-Dingersjö, dubbelspårsprojektet och inväntar kommande beslut för TRV nationella infrastrukturlan

Årets gatu- och parkprojekt

Stefan Näslund, sektionschef entreprenadsektionen, och Sven-Erik Lundberg, sektionschef parksektionen, båda på gatu- och parkavdelningen. Detta är ett urval.

- Centrumlyftet – Stora torget
- Upprustning Kaj Selångersån
- Belysning landsbygd
- Upprustning Selångersån väster om Åkroken
- Förstärkning Gärdebroarna och Hamnbron
- Test med klimatsmart beläggning på GC-väg i Granlo
- Urgrävning Stöde
- Underhåll med infräsning
- Samförläggning av belysning
- Kommundelslyftet
- Parker och grönstruktur
- Lekparker
- Skejtramp i Bäckparken
- GC-väg Granmodalsgatan
- Kollektivtrafik, busshållplatsåtgärder
- Biologisk mångfald
- Tillväxtberoende investeringar

Uppföljning av nämndens arbete med målet för att uppnå nollvisionen mot mäns våld mot kvinnor och våld i nära relationer

Andreaz Strömgren, stadsbyggnadsdirektör, redogör för förvaltningens insatser och pågående arbete.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Information - Stadsbyggnadsnämnden november 2025

§ 130 Månadsrapport oktober 2025 för Stadsbyggnadsnämnden

(SBN-2024-00968-38)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättad månadsrapport för oktober 2025,

att ytterligare genomlysa tillväxtsatsningarna inom ramen för 5000 nya jobb och föreslå anpassning av ambition, prioriteringsordning samt marknadsmässig utbyggnadstakt,

att förstärka analys av risker i exploateringsekonomin, delta i kommunstyrelsens arbete med översyn av exploateringsprocessen och förstärka fokus på att genomföra försäljningar av byggbar mark som främjar målbilden 5000 nya jobb,

att ytterligare genomlysa alla processer för att utnyttja digitalisering, kontaktcenterfunktion och verksamhetsutveckling för att bidra till en budget i balans,

att se över vilka aktiviteter och arbetsuppgifter som kan avslutas inom nämndens verksamheter för att minska risk för framtida budgetavvikelse och föreslå nämnden åtgärder,

att utifrån analys av ovan planera nivå på bemanning under 2026 för att minska personalkostnaderna,

att handlingsplan integreras i verksamhetsplan 2026 samt följs upp i ordinarie rapportering med månadsrapport, delårsrapporter och årsredovisning, samt

att skicka ärendet vidare till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Ärendet

Nämnden ska ta ställning till oktobers månads ekonomiska resultat. Nämnden gav även stadsbyggnadskontoret i uppdrag att återkomma med ett förslag till november månads sammanträde med en reviderad plan hur stadsbyggnadsnämnden avser nå en ekonomi i balans, förslagen presenteras i månadsrapporten för vidare rapportering till kommunstyrelsen.

Prognosen exklusive exploateringar för 2025 uppgår till +1 miljon kronor före eventuella justeringar och kompensation, vilket innebär en oförändrad prognos jämfört med delårsrapport 1 januari-april 2025.

Prognosen för exploateringar ligger kvar på -11,6 miljoner kronor, varav 7,7 miljoner kronor har budgeterats som en planerad intäkt. Anledningen är att sannolikheten för att de planerade försäljningarna ska ske under 2025 har minskat.

Ovanstående ger en total prognos för 2025 på -10,6 miljoner kronor. Utöver detta kommer stadsbyggnadsnämnden begära kompensation på beräknade 6,6 miljoner kronor i samband med resultatöverföringen enligt gällande riktlinjer och praxis.

Överläggning

Ordförande Jeanette Hedlund (S) yrkar bifall till stadsbyggnadskontorets förslag, med följande ändring:

Femte att-satsen:

”att se över vilka **verksamheter** som kan avslutas inom nämndens verksamheter för att minska risk för framtida budgetavvikelse och föreslå nämnden åtgärder” ändras till ”att se över vilka **aktiviteter och arbetsuppgifter** som kan avslutas inom nämndens verksamheter för att minska risk för framtida budgetavvikelse och föreslå nämnden åtgärder”.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsbyggnadskontorets, med föreslagen ändring. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Månadsrapport oktober 2025 för Stadsbyggnadsnämnden
- Bilaga Månadsrapport oktober 2025 för stadsbyggnadsnämnden

§ 131 Attestförteckning 2026 - Stadsbyggnadsnämnden

(SBN-2025-00561-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättad attestförteckning 2026, samt

att ansvaret att besluta om löpande ändringar av attestanter och ersättare under verksamhetsåret delegeras till stadsbyggnadsdirektör.

Ärendet

Enligt attestreglementet skall nämnd årsvis fatta beslut om vilka som skall ha rätten att vara beslutsattestanter samt ersättare för dessa. Nu gällande attestreglemente beslutades av kommunfullmäktige 2007-04-12 § 125. I attestförteckningen bilaga 1 framgår vilka som föreslås som beslutsattestanter och ersättare för 2026.

Attestanterna har rätt att hantera samtliga ekonomiska transaktioner (såsom uppgörelse, affärsavtal affär) som exempel ingår leverantörsbetalningar, lönetransaktioner, bidrag, intäkter, fakturering av tjänster, medelsförvaltning samt medel som kommunen ålagts eller åtagit sig att förvalta och/eller förmedla. Detta utifrån de ramar som anges i den upprättade attestförteckningen.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 103 Attestförteckning 2026 - Stadsbyggnadsnämnden
 - Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00561-1 - Attestförteckning 2026 - Stadsbyggnadsnämnden
 - Bilaga Attestförteckning 2026
 - Bilaga Namnteckningsprov 2026
-

§ 132 Yttrande - Förslag till riktlinjer för medborgardialog

(SBN-2025-00434-5)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna förvaltningens yttrande som sitt eget,

att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för fortsatt handläggning, samt

att kommunstyrelsen i sin sammanställning tar särskild hänsyn till stadsbyggnadsnämndens protokollsanteckning.

Ärendet

Kommunstyrelsekontoret har tagit fram förslag till Riktlinjer för medborgardialog för frivilligt yttrande. Riktlinjerna ersätter strategin modell för medborgardialog från 2021. Stadsbyggnadsnämnden får möjlighet att yttra sig om förslaget. I dialog med kommunstyrelsekontoret har nämnden fått förlängd svarstid till den 24 november för inlämning av yttrandet.

Överläggning

Signe Weiss (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut, med följande tilläggsyrkande:

att kommunstyrelsen i sin sammanställning tar särskild hänsyn till stadsbyggnadsnämndens protokollsanteckning

Signe Weiss (M) önskar även lämna en protokollsanteckning.

Hela nämnden ansluter sig till yrkandet och protokollsanteckningen.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är Signe Weiss (M) med fleras. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Ordförande godkänner att Signe Weiss (M) med fleras protokollsanteckning får lämnas.

Protokollsanteckning

Signe Weiss (M) med flera lämnar följande protokollsanteckning:

Stadsbyggnadsnämnden vill göra ett medskick om att när dialoginsatser ej är lagstadgade alltid göra en sökning i arkiven efter tidigare dialoger och undersökningar. För att spara tid och resurser samt undvika upprepande dialoger som ger projektrötthet. Under principer för medborgardialog behöver exempel gällande inkludering av funktionsvarierade adderas.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 104 Yttrande - Förslag till riktlinjer för medborgardialog
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00434-5 - Yttrande - Förslag till riktlinjer för medborgardialog
- Bilaga Riktlinjer för medborgardialog
- Bilaga Sv OBS! - förlängt svarsdatum! Remiss av Förslag till riktlinjer för medborgardialog (KS-2025-00472)

§ 133 Yttrande – Förslag till arbetssätt för landsbygdsutveckling i Sundsvalls kommun

(SBN-2025-00569-3)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta stadsbyggnadskontoret förslag till yttrande som sitt eget samt

att överlämna yttrandet till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Ärendet

Kommunstyrelsekontoret har skickat ut remiss av förslaget till nytt arbetssätt, vision samt definition och avgränsning för landsbygdsutveckling i Sundsvalls kommun. Sista svarsdatum är den 28 november 2025.

Överläggning

Ordförande Jeanette Hedlund (S) yrkar bifall till stadsbyggnadskontorets förslag.

Signe Weiss (M) önskar lämna en protokollsanteckning. Robert Nordin, (KD) Tommy Edström (SD) och Markus Roach (SD) instämmer i densamma.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsbyggnadskontorets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Ordförande godkänner att Signe Weiss (M) med fleras protokollsanteckning får lämnas.

Protokollsanteckning

Signe Weiss (M) med flera lämnar följande protokollsanteckning:

Sundsvall ska utvecklas. Det förutsätter att Sundsvalls kommun river hinder för tillväxt, förenklar för våra medarbetare, prioriterar ekonomi i balans och skapar en enklare och mer fungerande vardag för sundsvallsborna - oavsett var de bor och verkar i kommunen. Vi behöver verka för att underlätta och möjliggöra boende och företagande på landsbygden utan att styra vad som är önskvärt ur ett kommunalt perspektiv. Sundsvalls kommun har många

styrdokument att ta hänsyn till. Dessa påverkar hur vi kan prioritera våra resurser och bedriva vårt arbete. I ett redan ansträngt ekonomiskt läge för kommunen behöver delprogram/styrdokument/strategier tas bort för att minska bördan. Vi behöver ha ett större helhetsperspektiv samt göra mer för fler med mindre. Att verka för ett hållbart och gott liv för alla är en självklarhet - lösningen är däremot inte att binda upp Sundsvalls skattepengar, förvaltningar och kommunala bolag till fler delprogram/styrdokument/strategier än vi behöver.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 105 Yttrande – Förslag till arbetssätt för landsbygdsutveckling i Sundsvalls kommun
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00569-3 - Yttrande – Förslag till arbetssätt för landsbygdsutveckling i Sundsvalls kommun
- Bilaga Förslag till definition och avgränsning av landsbygder i Sundsvalls kommun
- Bilaga Landsbygdsutveckling i Sundsvalls kommun – omvärldsbevakning och analys
- Bilaga Missivbrev Arbetssätt för Landsbygdsutveckling 2025-09-25 1695334_1_1
- Bilaga Förslag till arbetssätt för Landsbygdsutveckling i Sundsvalls kommun

§ 134 Revidering av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning

(SBN-2025-00548-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att fastställa Delegationsordning för stadsbyggnadsnämnden i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag (SBN-2025-00548-1), samt

att upphäva Delegationsordning för stadsbyggnadsnämnden 2024-12-18 § 210.

Ärendet

Ärendet avser revidering av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning. Delegationsordningen bör löpande ses över och fastställas av ny nämnd efter tillträde vid varje mandatperiod. Tidigare har nämnden arbetat fram en ny plattform för ledning och styrning, med verksamhetsidé, principer för styrning och spelregler för politik och förvaltning. Med anledning av detta genomfördes en översyn av delegationsordningen som skulle utvärderas och återrapporteras till nämnden under hösten 2025. Stadsbyggnadskontoret har följt upp gällande delegationsordning med verksamheterna. De gjorda revideringarna svarar mot behov noterade i utvärdering som genomförts.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 106 Revidering av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00548-1 - Revidering av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning
- Bilaga Förslag till delegationsordning
- Bilaga Befintlig delegationsordning

— — — —

§ 135 Uppföljning och förändring av regler för uthyrning av elsparkcyklar

(SBN-2021-01073-7)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna denna tjänsteskrivelse som stadsbyggnadsnämndens uppföljning av villkorsbilaga ”Tillstånd för nyttjande av offentlig plats för uthyrning av elsparkcyklar” (KS-2022-00279),

att villkorsbilagan ersätts med förslag till avtal enligt förvaltningens förslag, samt

att förvaltningen årligen, efter säsong, återkommer till stadsbyggnadsnämnden med en översyn och uppföljning av avtalet.

Ärendet

År 2022 etablerade Ryde Technology uthyrningsverksamhet av elsparkcyklar i Sundsvall. Inför etableringen togs en villkorsbilaga till markupplåtelse fram innehållandes åtaganden och krav på elsparkcykelbolaget. I ärendet som beslutades av kommunfullmäktige ingick även att villkorsbilagan skulle följas upp efter ett år, samt att förslag till kommande förändringar beslutas av stadsbyggnadsnämnden. Detta ärende avser såväl uppföljning som förslag till ändringar gällande uthyrningsverksamhet av elsparkcyklar på allmän platsmark.

Överläggning

Ordförande Jeanette Hedlund (S) yrkar bifall till de två första att-satserna i stadsbyggnadskontorets förslag, samt yrkar på en ny tredje att-sats, enligt följande:

att förvaltningen årligen, efter säsong, återkommer till stadsbyggnadsnämnden med en översyn och uppföljning av avtalet.

Signe Weiss (M), Cecilia Backlund (M), Tommy Edström (SD) och Markus Roach (SD) instämmer i Jeanette Hedlunds (S) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är Jeanette Hedlund (S) med fleras. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 107 Uppföljning och förändring av regler för uthyrning av elsparkcyklar
- Tjänsteskrivelse - SBN-2021-01073-7 - Uppföljning och förändring av regler för uthyrning av elsparkcyklar
- Bilaga Avtal för nyttjande av offentlig plats för uthyrning av elsparkcyklar

— — — —

§ 136 Val till SKRs konferens - Presidiedagar inom plan-, bygg- och miljöområde 2026

(SBN-2024-00255-11)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att majoriteten anmäler Jeanette Hedlund (S) och vice ordförande Magnus Persson (C) presidiedagarna 23–24 mars 2026, med Frida Burman (S) som ersättare, samt

att oppositionen anmäler Signe Weiss (M), med Robert Nordin (KD) som ersättare.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden utser deltagare till den årliga konferensen som Sveriges Kommuner och Regioner annordnar inom plan-, bygg- och miljöområdet. Konferensen äger rum den 23–24 mars 2026 i Stockholm.

Överläggning

Frida Burman (S) yrkar på att anmäla Jeanette Hedlund (S) och Magnus Persson (C) till presidiedagarna 23–24 mars 2026, med Frida Burman (S) som ersättare, för majoriteten.

Signe Weiss (M) yrkar på att anmäla Signe Weiss (M), med Robert Nordin (KD) som ersättare, för oppositionen.

Beslutsgång

Ordföranden Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, vilket är att anmäla de föreslagna till presidiedagarna 23–24 mars 2026. Detta blir också Stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 108 Val till SKRs konferens - Presidiedagar inom plan-, bygg- och miljöområde 2026
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-00255-11 - Val till SKRs konferens - Presidiedagar inom plan-, bygg- och miljöområde 2026

— — — —

§ 137 Motion (SD) Samhällstjänst som nyttjar samhället

(SBN-2025-00416-3)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

att avslå motionen.

Ärendet

Sverigedemokraterna (SD) har i en motion föreslagit att Stadsbyggnadsnämnden ska få i uppdrag att ordna arbetsplatser lämpliga för frivårdens klienter, där det är möjligt och säkert.

Överläggning

Markus Roach (SD) yrkar bifall till motionen.

Frida Burman (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns två förslag till beslut, dels arbetsutskottets, dels Markus Roach (SD). Hon ställer förslagen mot varandra och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag att föreslå kommunfullmäktige avslå motionen.

Reservation

Tommy Edström (SD) och Markus Roach (SD) reserverar sig mot beslutet.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 109 Motion (SD) Samhällstjänst som nyttjar samhället
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00416-3 - Motion (SD) Samhällstjänst som nyttjar samhället
- Bilaga KS-2025-00561-1 Motion (SD) Samhällstjänst som nyttjar samhället 1645297_1_1

§ 138 Ändring av Detaljplan för del av Juni 101:3, Kråpaviken, (DP-93), beslut om antagande

(SBN-2024-00519-36)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

I november 2024 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med att ändra detaljplaner som redan omfattades av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Vidare gavs ett uppdrag att utreda i vilken ordning övriga detaljplaner längs Njurundakusten ska utföras av de områden som stod inför att få kommunalt vatten- och avlopp, skulle handläggas.

Samråd pågick under tiden 28 april – 23 maj 2025 och inkomna synpunkter som innebar ändring efter samråd berörde endast redaktionella ändringar.

Granskning pågick under tiden 29 augusti – 19 september 2025 och en synpunkt som innebar ändring efter granskning var en justering av nockhöjden från 5,5 meter till 6,5 meter.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 110 Ändring av Detaljplan för del av Juni 101:3, Kråpaviken, (DP-93), beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-00519-36 - Ändring av Detaljplan för del av Juni 101:3, Kråpaviken, (DP-93), beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling DP-93

— — — —

§ 139 Ändring av Detaljplan för område vid Bergafjärden, del av samfälld mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222), beslut om antagande
(SBN-2024-00520-38)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

I november 2024 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med att ändra detaljplaner som redan omfattades av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Vidare gavs ett uppdrag att utreda i vilken ordning övriga detaljplaner längs Njurundakusten ska utföras av de områden som stod inför att få kommunalt vatten- och avlopp, skulle handläggas.

Samråd pågick under tiden 28 april – 23 maj 2025 och inkomna synpunkter som innebar ändring efter samråd berörde endast redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Granskning pågick under tiden 29 augusti – 19 september 2025 och en synpunkt som innebar ändring efter granskning var en justering av nockhöjden från 5,5 meter till 6,5 meter.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 111 Ändring av Detaljplan för område vid Bergafjärden, del av samfälld mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222), beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-00520-38 - Ändring av Detaljplan för område vid Bergafjärden, del av samfälld mark för Juni 6:63 och 122:1 (DP-222), beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling DP-222

§ 140 Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Bergafjärden (NJU-20), beslut om antagande

(SBN-2024-00521-35)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

I november 2024 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med att ändra detaljplaner som redan omfattades av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Vidare gavs ett uppdrag att utreda i vilken ordning övriga detaljplaner längs Njurundakusten ska utföras av de områden som stod inför att få kommunalt vatten- och avlopp, skulle handläggas.

Samråd pågick under tiden 28 april – 23 maj 2025 och inkomna synpunkter som innebar ändring efter samråd berörde endast redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Granskning pågick under tiden 29 augusti – 19 september 2025 och även i denna plan ändras nockhöjden från 5,5 meter till 6,5 meter efter synpunkt under granskningen.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 112 Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Bergafjärden (NJU-20), beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-00521-35 - Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Bergafjärden (NJU-20), beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling NJU-20

— — — —

§ 141 Genomförande av ny Paviljongbro

(SBN-2024-01047-19)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna starten av investeringen Paviljongbro i Sidsjö, samt

att i enlighet med upprättat Stadsmiljöavtal i verksamhetsplan och investeringsplan 2026 samt plan för 2027-2028 överföra medel från investeringsramarna GC-vägar, Kollektivtrafik och Bilvägar för att möjliggöra finansieringen.

Ärendet

Detta ärende avser förslag till beslut om omfördelning av medel inom stadsbyggnadsnämndens investeringsramar för att möjliggöra finansieringen av en ny paviljongbro i Sidsjö.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 113 Genomförande av ny Paviljongbro
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-01047-19 - Genomförande av ny Paviljongbro
- Bilaga Protokollsutdrag från Kommunfullmäktige sammanträde den 2022-12-19 - Stadsmiljöavtal nr 4.pdf
- Bilaga Beslut-stadsmiljöavtal-TRV-2023-13936-Sundsvall-rev-e-sign.pdf

— — — —

§ 142 Trafikåtgärd cirkulationsplats Gesällvägen/Klökanvägen

(SBN-2024-01101-4)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra till stadsbyggnadskontoret att genomföra kapacitetshöjande åtgärder i cirkulationsplats Gesällvägen – Klökanvägen 2026,

att överföra medel från strategiska markköpspotten för att finansiera kapacitetshöjande åtgärder i cirkulationsplatsen,

att ge stadsbyggnadskontoret mandat att efter att projekt Alliero avslutats omfördela eventuella kvarvarande medel från tillväxtberoende investeringar för att möjliggöra finansiering av åtgärderna,

att säkerställa en åtgärd med dubbla filer söder om cirkulationsplats Klökanvägen-Gesällvägen upp mot första avfarten till handelsområdets parkeringsyta med en avsmalnad gång- och cykelväg på den sträckan, samt

att se över möjligheten att använda övrig befintlig infrastruktur för att underlätta framkomlighet under ombyggnadstiden.

Ärendet

Ärendet avser beslut om genomförande och finansiering av kapacitetshöjande åtgärder i cirkulationsplats Gesällvägen - Klökanvägen, Birsta handelsområde. Åtgärderna syftar till att avhjälpa problematiken med köbildning i området och därigenom förbättra tillgängligheten till- och från verksamheter i södra Birsta.

Överläggning

Ordförande Jeanette Hedlund (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag, med följande tilläggsattsats:

att säkerställa en åtgärd med dubbla filer söder om cirkulationsplats Klökanvägen-Gesällvägen upp mot första avfarten till handelsområdets parkeringsyta med en avsmalnad gång- och cykelväg på den sträckan

Signe Weiss (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag, till Jeanette Hedlunds (S) tilläggsattsats, och yrkar dessutom på följande tilläggsattsats:

att se över möjligheten att använda övrig befintlig infrastruktur för att underlätta framkomlighet under ombyggnadstiden

Hela nämnden ansluter sig till yrkandet.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets med de två tilläggsattsatserna. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 114 Trafikåtgärd cirkulationsplats Gesällvägen/Klökanvägen
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-01101-4 - Kapacitetshöjande åtgärder cirkulationsplats Gesällvägen - Klökanvägen
- Bilaga PM Åtgärdsförslag trafikkapacitet Birsta 2025-10-08
- Bilaga PM Nulägesanalys - Trafikkapacitet Birsta Slutrapport 2025-04-02

§ 143 Böle 1:1, Sidsjön, Sundsvall - Beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av kanotförråd

(SBN-2025-00559-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av miljöbalken, MB, (1998:808) 7 kap. 18 c § p. 4 bevilja ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av kanotförråd på fastigheten Böle 1:1.

Som särskilt skäl för dispens anges enligt 7 kap. 18 c § p. 4 miljöbalken: Området som dispensen avser behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Strandskyddsdispensen omfattar den delen av fastigheten Böle 1:1 som berörs av åtgärden enligt situationsplan bifogad detta beslut. Byggnadens yta på marken får tas i anspråk som tomtplats.

Fråga om fri passage enligt MB 7 kap. 18f § är inte relevant i det aktuella fallet. Den allemansrättsliga tillgången till strandlinjen påverkas inte av åtgärden.

Information

- Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag kommunens beslut kom in till Länsstyrelsen ta ställning till om en prövning av dispensbeslutet ska ske eller inte. Länsstyrelsen kan upphäva dispensbeslutet om det inte finns förutsättning för dispens. Den sökande uppmanas att avvakta tiden för prövningen.
- Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden som dispensen avser inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då beslutet vinner laga kraft.

Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av kanotförråd på fastigheten Böle 1:1 inom Sidsjö naturreservat i Sundsvall.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 115 Bole 1:1, Sidsjön, Sundsvall - Beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av kanotförråd
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00559-1 - Bole 1:1, Sidsjön, Sundsvall - Beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av kanotförråd
- Bilaga Bole 1 1 bilagor

**§ 144 JUNI 6:27, Beslut om byggsanktionsavgift -
Rivning utan rivningslov (BYGG 2025-000105)**

(SBN-2025-00594-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, besluta om att en sanktionsavgift om **65 973 kronor** ska betalas av ägaren till fastigheten Juni 6:27, Maria Gotte personnummer 19730406-7882, Galoppvägen 5, 857 52 SUNDSVALL för att ha påbörjat en rivning av ett fritidshus och en komplementbyggnad som utförts utan rivningslov och startbesked.

Ärendet

Ärendet avser tillsyn enligt 11 kap. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt därmed förenligt beslut om sanktionsavgift för att ha rivit ett fritidshus och en komplementbyggnad utan rivningslov och startbesked.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 116 JUNI 6:27, Beslut om byggsanktionsavgift - Rivning utan rivningslov (BYGG 2025-000105)
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00594-1 - JUNI 6:27, Beslut om byggsanktionsavgift - Rivning utan rivningslov (BYGG 2025-000105)
- Bilaga Beslutsgrundande handlingar Bilaga 1 SBN-2025-00594 BYGG 2025-000105

§ 145 ALNÖ-BÖLEN 1:132, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan startbesked (BYGG 2022-001204)

(SBN-2025-00596-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, besluta om att en sanktionsavgift om 1 932 kronor ska betalas av ägare till fastigheten ALNÖ-BÖLEN 1:132, Nils-Ove Johansson, pers. nr 19440523–7514 och Ing-Marie Johansson pers. nr 19430406–7707, Kryssarvägen 20, Alnö för att ha påbörjat en tillbyggnad av ett garage som vid tidpunkten saknade startbesked.

att med stöd av 11 kap. 53 a § Plan- och bygglagen (2010:900) sätta ned sanktionsavgiften med hälften till 966 kronor på grund av att sanktionsavgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Fastighetsägarna har solidariskt ansvar för betalning av avgiften enligt 11 kap 60 § Plan- och bygglagen, (2010:900), PBL.

Ärendet

Ärendet avser tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt därmed förenligt beslut om sanktionsavgift för att ha uppfört en tillbyggnad av ett garage utan att invänta startbesked.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 117 ALNÖ-BÖLEN 1:132, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan startbesked (BYGG 2022-001204)
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00596-1 - ALNÖ-BÖLEN 1:132, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan startbesked (BYGG 2022-001204)
- Bilaga Beslutsgrundande handlingar Bilaga 1 SBN-2025-00596 BYGG 202-001204 ver 2

§ 146 ALNÖ-SÄTER 2:9, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan lov och startbesked (BYGG 2024-000268)

(SBN-2025-00597-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, besluta om att en sanktionsavgift om **132 936** kronor ska betalas av ägare till fastigheten ALNÖ-SÄTER 2:9, Magnus Sjödin, pers. nr 19780410-7816 och Malin Molander pers. nr 19750114-7800, Sätervägen 9, Alnö för att ha påbörjat en tillbyggnad av en stallbyggnad som vid tidpunkten saknade bygglov och startbesked.

Fastighetsägarna har solidariskt ansvar för betalning av avgiften enligt 11 kap 60 § Plan- och bygglagen, (2010:900), PBL.

Ärendet

Ärendet avser tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt därmed förenligt beslut om sanktionsavgift för att ha uppfört en tillbyggnad av en stallbyggnad utan bygglov och startbesked.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Jäv

Cecilia Backlund (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 118 ALNÖ-SÄTER 2:9, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan lov och startbesked (BYGG 2024-000268)
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00597-1 - ALNÖ-SÄTER 2:9, Alnö, Beslut om byggsanktionsavgift- för byggande utan lov och startbesked (BYGG 2024-000268)
- Bilaga Beslutsgrundande handlingar bilaga1 SBN-2025-000597-1

§ 147 GRANLO 1:80, Beslut om byggsanktionsavgift – Ifrågasatt olovligt byggande, anordnande parkering (BYGG 2024-000686)

(SBN-2025-00607-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, besluta om en sanktionsavgift om **36 750 kronor** ska betalas av ägare till fastigheten Granlo 1:80, Riksbyggens Brf Selångerhus Nr 4, organisationsnummer 789200-4115, Vikingavägen 63 D, 857 42 SUNDSVALL för att ha tillskapat parkeringsplatser utan startbesked och bygglov.

Ärendet

Ärendet avser tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt därmed förenligt beslut om sanktionsavgift för olovlig nybyggnad av parkeringsplatser utan bygglov och startbesked.

Beslutsgång

Ordförande Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är arbetsutskottets. Detta blir också stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-11-05 - § 119 GRANLO 1:80, Beslut om byggsanktionsavgift – Ifrågasatt olovligt byggande, anordnande parkering (BYGG 2024-000686)
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00607-1 - GRANLO 1:80, Beslut om byggsanktionsavgift – Ifrågasatt olovligt byggande, anordnande parkering (BYGG 2024-000686)
- Bilaga Beslutsgrundande handlinga till SBN-2025-00607 BYGG 2024-000686

§ 148 Redovisning av delegationsbeslut - November 2025

(SBN-2025-00031-23)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har till vissa delar överlåtit sin beslutanderätt till ordföranden och stadsbyggnadsdirektören som i sin tur vidaredelegerat beslutsärenden i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, beslutad 2024-12-18 § 210, gäller från 2025-05-01.

Redovisningen innebär inte att stadsbyggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. De lämnas för godkännande till stadsbyggnadsdirektör, förutom delegationsbeslut av ordföranden som anmäls till nämnden. I enlighet med ordningen sammanställs alla delegationsbeslut och redovisas till Stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har tagit del av följande beslut fattade med stöd av delegation:

Gatuavdelningen

- Delegationsbeslut – lokala trafikföreskrifter, (enligt delegation, punkt 10.2.1).
- Delegationsbeslut – dispens lokala trafikföreskrifter, (enligt delegation, punkt 10.2.3).
- Delegationsbeslut – väghållarbeslut, (enligt delegation, punkt 10.2.2).
- Delegationsbeslut – parkeringstillstånd funktionshindrade, (enligt delegation, punkt 10.1.1).

Planavdelningen

- Delegationsbeslut att inte överklaga lantmåteriförrättningar, (enligt delegation, punkt 8.4).
- Delegationsbeslut – Ordförandebeslut yttrande internremiss av förslag till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen, (enligt delegation 1.1.1).

- Delegationsbeslut - Avslut av planprocess för Berga 2.33, (enligt delegation, punkt 3.1.2).
- Delegationsbeslut - Yttrande till Mark och miljödomstolen i mål om överklagad detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden, Berga 4:91 m.fl. Njurunda, Sundsvalls kommun, Mål P 3066-25.

Mark- och exploateringsavdelningen

- Delegationsbeslut – Upplåtelse av arrenden, (enligt delegation, punkt 9.3.2).
- Delegationsbeslut – servitut, ledningsrätt, fastighetsbildning, (enligt delegation, punkt 8.1 och 9.3.3).
- Delegationsbeslut – Upplåtelse av allmän plats, (enligt delegation, punkt 9.6.1).

Bygglövsavdelningen

- Delegationsbeslut - Bostadsanpassningsbidrag oktober 2025, (enligt delegation, punkt 7.1).
- Delegationsbeslut - Lov-/Anmälningssärende 2025-10-09—2025-11-03 (enligt delegation, punkt 3.3 med flera).
- Delegationsbeslut – Strandskyddsdispens 2025-10-09—2025-11-03, (enligt delegation, punkt 6.1).
- Delegationsbeslut – Tillsyn 2025-10-09—2025-11-03 (enligt delegation 3.6.14).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Redovisning av delegationsbeslut - November 2025
- Bilaga Delegationsbeslut - Lokala trafikföreskrifter
- Bilaga Delegationsbeslut - Dispenser LTF
- Bilaga Delegationsbeslut - Vaghållarbeslut
- Bilaga Delegationsbeslut - Parkeringstillstånd funktionshindrade
- Bilaga Delegationsbeslut - Beslut att ej överklaga lantmäteriförrättningar
- Bilaga Delegationsbeslut - Arrenden
- Bilaga Delegationsbeslut - Fastighetsbildning servitut ledningsrätt m.m.
- Bilaga Ordförandebeslut, internremiss för förslag till riksintresse för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen
- Bilaga Delegationsbeslut - Upplåtelse av offentlig plats oktober 2025
- Bilaga Delegationsbeslut - Bostadsanpassningsbidrag
- Bilaga Delegationsbeslut - bygglov 2025-10-09 till 2025-11-03_

- Bilaga Delegationsbeslut - Strandskydd 2025-10-09 till 2025-11-03
- Bilaga Delegationsbeslut - tillsyn 2025-10-09 till 2025-11-03
- Bilaga Delegationsbeslut - Avslut av planprocess för Berga 2.33
- Bilaga Sundsvalls kommuns yttrande till MMD i mål om överklagad detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden

§ 149 Ärenden för kännedom - November 2025

(SBN-2025-00030-19)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att lägga ärendena till handlingarna

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har tagit del av följande dokumentation för kännedom;

Beslut - Kommunfullmäktige 2025-10-27:

- Sammanträdesdagar för kommunfullmäktige 2026 med plan för 2027.
- Delårsrapport januari-augusti 2025 för kommunen och kommunkoncernen.

Beslut – Kommunstyrelsen 2025-10-13:

- Tillväxtstrategi - språklig översyn.
- Kommunhusets framtid.
- Redovisning av förstudier ny räddningstjänststation i Sundsvall.
- Revidering av Riktlinje gällande alkohol, andra droger och spel - återremitterat ärende.
- Revidering av Riktlinje gällande kränkande särbehandling, diskriminering och repressalier.
- Riktlinje kamerabevakning.
- Dialogforum för översyn av styr- och ledningsmodellen.
- Uppföljning Klimatplan 2022–2024.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Ärenden för kännedom - November 2025
- Bilaga KF-beslut 2025-10-27 Sammanträdesdagar
- Bilaga KF-beslut 2025-10-27 - Delårsrapport januari-augusti 2025 för kommunen och kommunkoncernen
- Bilaga KS-beslut 2025-10-13 - Tillväxtstrategi - språklig översyn
- Bilaga KS-beslut 2025-10-13- Kommunhusets framtid
- Bilaga KS-beslut 2025-10-13 - Redovisning av förstudier ny räddningstjänststation i Sundsvall

- Bilaga KS-beslut 2025-10-13 - Revidering av Riktlinje gällande alkohol, andra droger och spel - återremitterat ärende
- Bilaga KS-beslut 2025-10-13 - Revidering av Riktlinje gällande kränkande särbehandling, diskriminering och repressalier
- Bilaga KS-beslut 2025-10-13 - Riktlinje kamerabevakning
- Bilaga KS-beslut 2025-10-13 - Dialogforum för översyn av styr- och ledningsmodellen
- Bilaga KS-beslut 2025-10-13 - Uppföljning Klimatplan 2022-2024

§ 150 Övriga frågor - Stadsbyggnadsnämnden november 2025

(SBN-2024-01079-38)

Ärendet

Adele Flodin (S) har ställt tre frågor:

1. Om hastigheten på väg 562 från Njurunda till Sundsvall
2. Om skyltning till Njurunda Resecentrum
3. Om eventuell förlängning av trottoaren från korsningen Njurundavägen/Mjösundsvägen

Frågorna besvaras av Kristine Jonsson, bitr. stadsbyggnadsdirektör.

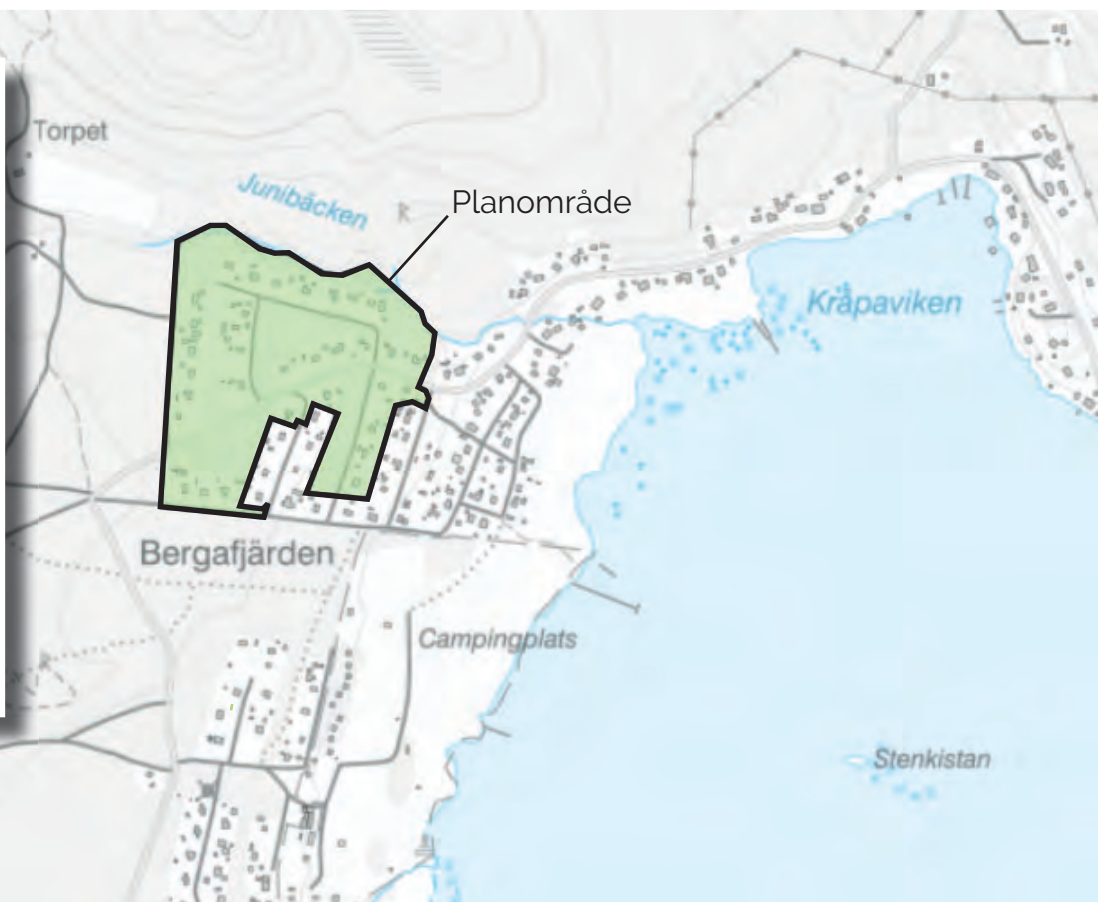
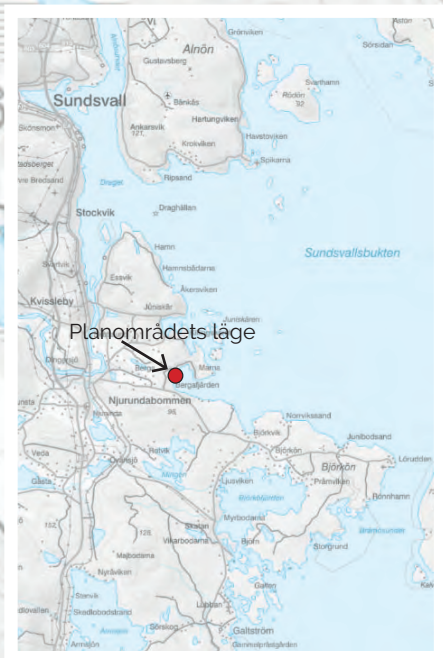
Robert Nordin (KD) frågar om resultatet på chefsenkäten, där vår förvaltning utmärker sig med sämre utfall än övriga förvaltningar.

Frågan besvaras vid nämndens arbetsutskott 2025-12-03.

— — — —

UNDERSKRIFTSSIDA

**Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska
underskrifter:**



Ändring av byggnadsplan för

Del av Bergafjärden (NJU-20)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 19 augusti 2025

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 23 maj 2025
- ☒ Granskning t o m 19 september 2025
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 12 november 2025
- ☒ Laga kraft 6 december 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**PLANBESKRIVNING NJU-20****ORIGINALPLANKARTA NJU-20****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

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

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



000091 A + X 6007600

101:3 + JUNI

Junibacken

000091 A + X 6007600

X 6007600

X 6007600

X 6007600 + Y 1603000

JUNI

2:18
6



JUNI

PARK

GATA

Kungälvsgatan

PARK+

Bergafjärden

Skala 1:2500

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

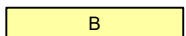
	Planområdesgräns
	Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

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

Kvartersmark

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

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, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	--

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse).
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p ₃	Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f ₁	Endast friliggande enbostadshus, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	---

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är angivet 240 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, ändrad bestämmelse)

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

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

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

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-20 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

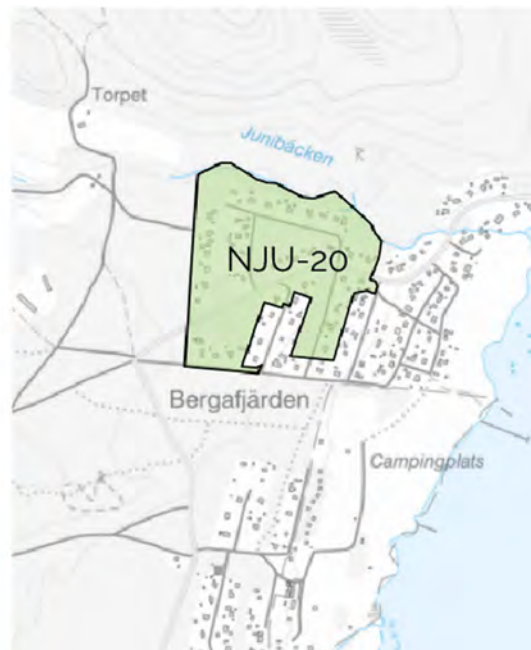


Bild till vänster: Översiktskarta som visar de byggnadsplaner/detaljplaner längs Njurundakusten som ändras. **Bild till höger:** Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Bergafjärden (NJU-20)
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 utifrån den äldre plan- och bygglagen (1947:385).

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

Planbestämmelser som utgår

- **§1. Inledande bestämmelser.**

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

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

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

- **§6. Byggnads läge.**

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

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

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

- **§7. Byggnadsyta å tomtplats.**

Å tomtplats inom med B1 betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25m².

- **§8. Byggnads yttre anordnande.**

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

- **§9. Byggnads höjd.**

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

Planbestämmelser som tillkommer

- **e₁** – Största totala byggnadsarea är 240 kvm per fastighet inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål i linje med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

- **p₁** - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- **p₂** - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns

Motiv till regleringen:

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

- **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** – Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Motiv till regleringen:

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

Planbestämmelser som tolkas om

- **§2. Byggnadsplaneområdets användning.**

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

Tolkas om till **B – Bostäder**

- **§4. Byggnadssätt.**

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

Tolkas om till **f₁ – Endast friliggande enbostadshus**

- **§5. Tomtplatsers storlek mm.**

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

Tolkas om till **d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²**

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget i Bergafjärden, cirka 5 km öster om Njurundabommen och 1,5 mil sydost om Sundsvalls centrum (fågelvägen). Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

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

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

Skola och förskola

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

Kulturmiljö

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

Landskapsbild

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

Antagande

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

Planbeskrivning

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

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-20 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

Genomförandetiden är 60 månader från det datum detaljplanen får laga kraft och gäller endast de tillkomna planbestämmelserna. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Kommunen har undersökt om genomförandet av planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan och bedömt att så inte är fallet. *Se bilaga 1.*

Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhöles 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:

Antagande

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

Planbeskrivning

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

Detaljplaner

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

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planändringen.

Strandskydd

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

Geoteknik

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

Barnperspektivet

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

Antagande

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

Planbeskrivning

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

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning behövs får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Huvudmannaskap

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

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret, 2025-04-04.

Bilaga 2 – Barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

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

Ändring efter granskning

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Texten under rubriken *Planbestämmelser som tolkas om* tas bort.
- Planbestämmelsen **h₁** flyttas till *Planbestämmelser som tillkommer*.
- Nockhöjden har ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter.
- Texten under rubriken *Landskapsbild* har justerats från 5,5 meter i nockhöjd till 6,5 meter.

Plankarta:

- Planbestämmelsen **h₁** har justerats från 5,5 meter i nockhöjd till 6,5 meter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Antagande

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

Planbeskrivning

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

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

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

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

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

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

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

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Granskning

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

Samrådsredogörelse - Samråd

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion*Geotekniska säkerhetsfrågor*

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

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

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL*Formaliafrågor*

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

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Trafikverket

Det aktuella området ligger i Bergafjärden, väg 563 (Mjösundsvägen) och väg 560 (Löransvägen) leder till området. Vägarna är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT är ca 3000 resp. 750 fordon/dygn.

Hastighetsbegränsningen ligger mellan 40 – 80 km/h från Njurunda centrum till det aktuella området. Området är ursprungligen ett fritidshusområde som är under omvandling och kommunalt VA har anlagts. Nya bostäder eller förändrat nyttjande av bostäder leder ofta till nya behov i infrastrukturen. Trafikverket som är väghållare för väg 563 och 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs dessa vägar.

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

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

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

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

Översiktsplanering

Planändringen stämmer väl överens med Översiktsplan Sundsvall 2040.

Landsbygdsutveckling

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

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

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

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

Kollektivtrafik

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

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

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

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

Social hållbarhet

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

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

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

Vatten och avlopp

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

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

Samlad bedömning

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

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

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

Kommentar: Med anledning av den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025–2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet.

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

Vad gäller dagvatten så är fastigheterna tillräckligt tilltagna och en planbestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek på 1200 m², för att kunna säkerställa att dagvattnet kan omhändertas inom fastigheten.

Kultur&Fritid

Beskrivning av planområdet

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

Bedömning

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

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

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

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

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

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

Lantmäterimyndigheten

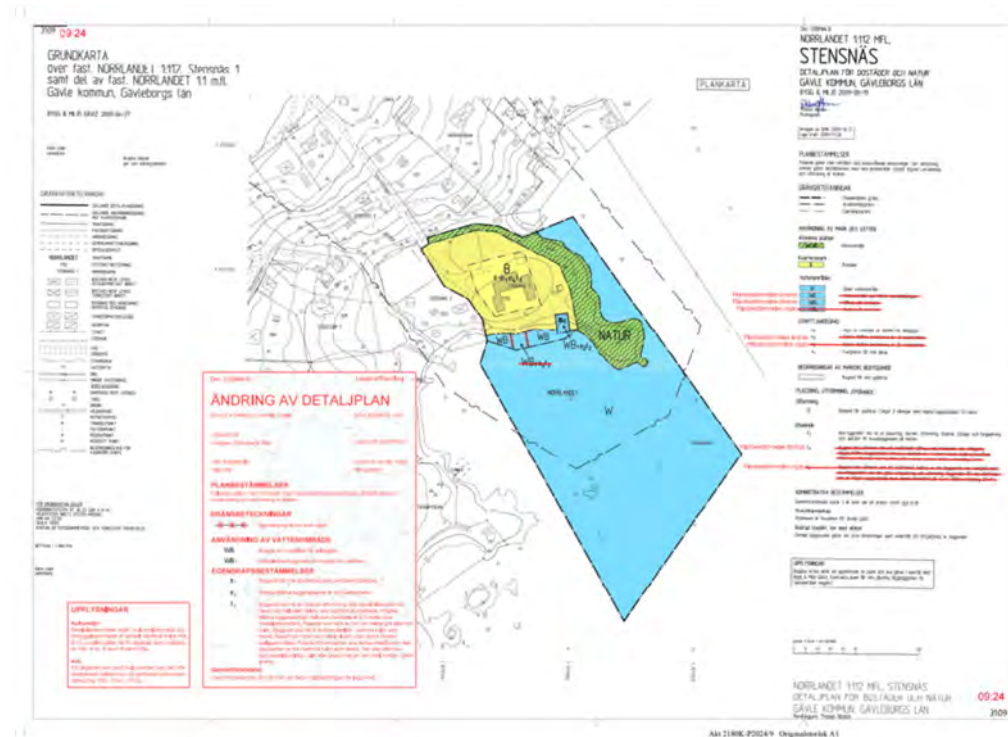
Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk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

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

Digital information vid ändring av detaljplan

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Medelpads Räddningstjänstförbund

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

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

Miljöförvaltningen

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

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

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

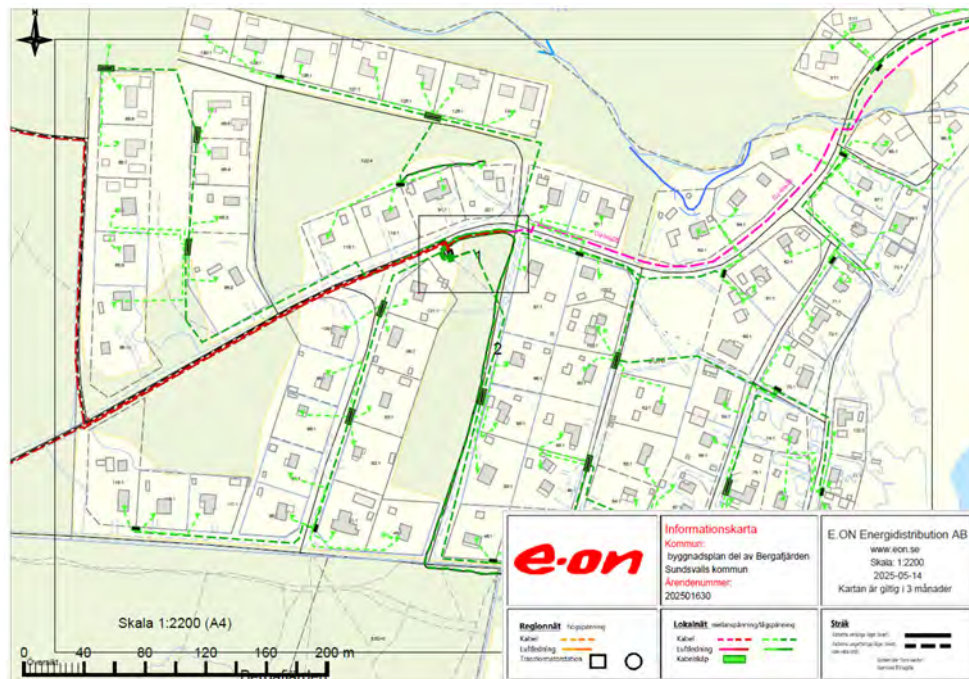
Företag:

E.ON

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

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

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



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

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

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

TeliaSonera

TS Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot ändringen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Granskning

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

Samrådsredogörelse - Samråd

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för

Del av Bergafjärden (NJU-20)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-09-23

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

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

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.

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

Kommentar: Utifrån de nya kraven som Boverket ställer angående digitalisering samt överföring till NGP (Nationella Geodataplattformen) har stadsbyggnadskontoret arbetat fram en planhandling för att så tydligt som möjligt redovisa planändringen.

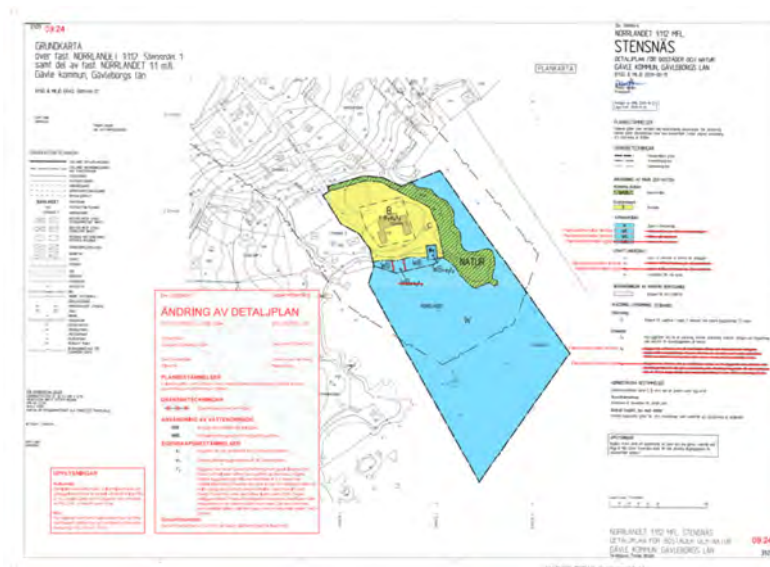
- Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller samt texten omtolkad respektive ändrad bestämmelse. Detta underlättar bland annat för bygglovhandläggarna vid en bygglovgivning och har tagits fram i nära dialog med bygglovavdelningen.
- Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den ”nya” digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.
- Genom att hela plankartan digitaliseras blir det smidigt att spara ner både tolkade och nyttillkomna planbestämmelser i NGP och därmed har vi en digitaliserad plan som uppnår Boverkets krav. Planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att beskriva detaljplanen och där redovisas tydligt vilka planbestämmelser som utgår eller tillkommer.
- Vi har valt att tolka om äldre planbestämmelser från byggnadsstadgan

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

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

Digital information vid ändring av detaljplan

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



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

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

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

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

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

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

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

Barn- och utbildningsförvaltningen

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

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Lantmäterimyndigheten

Byggnadsplanebestämmelser

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av den 20 november 1958 fastställd byggnadsplan vid Bergafjärden med avseende på del av Juni 1¹⁵ och 85¹ i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

~~§ 1.~~

~~INLEDANDE BESTÄMMELSER.~~

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

§ 2.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

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

~~§ 3.~~

~~MARK, SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.~~

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

Planbestämmelsen utgår

§ 4.

BYGGNADSSÄTT.

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

§ 5.

TOMTPLATSERS STORLEK m.m.

Tolkas om

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

~~§ 6.~~

~~BYGGNADS LÄGE.~~

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

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

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

Planbestämmelsen utgår.

~~§ 7.~~

~~BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.~~

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

~~jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m²
samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal
än 25 m².~~ Planbestämmelsen utgår

~~§ 8.~~

~~BYGGNADS YTTRE ANORDNANDE.~~

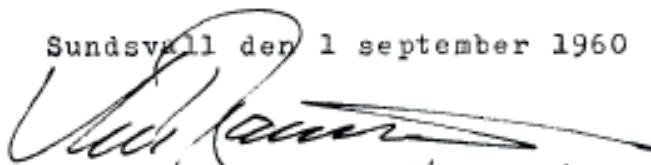
~~Ät byggnads yttre skall givas sådan utformning och färg, som
byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende
och god helhetsverkan.~~ Planbestämmelsen utgår

~~§ 9.~~

~~BYGGNADS HÖJD.~~

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

Sundsvall den 1 september 1960


/Nils Ramberg/

distriktslantmätare.

Tillhör kommunalfullmäktiges beslut den 27 mars 1961, § 22.

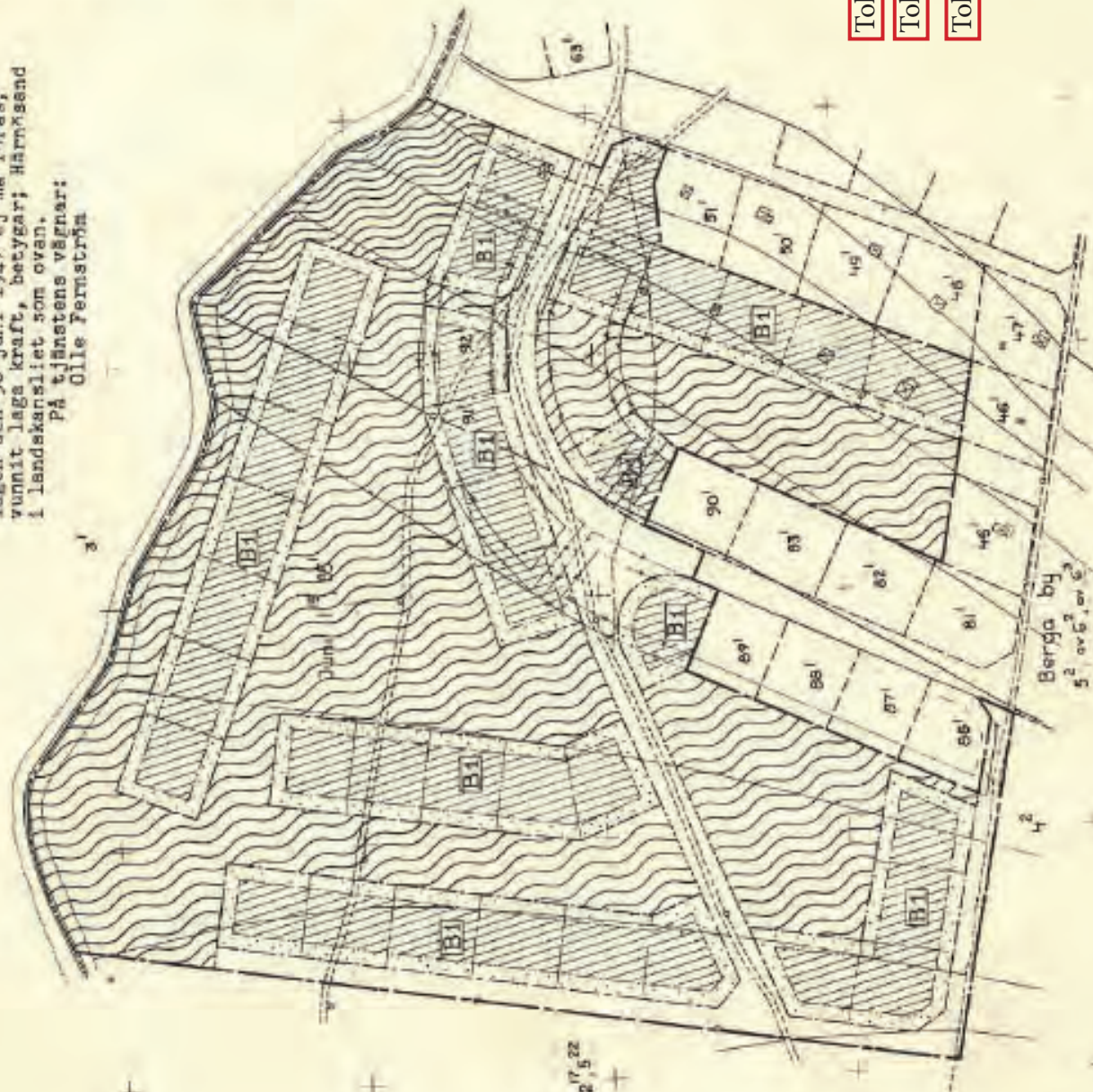

(Torsten Söderholm)

ordf. i Njurunda kommunalfullmäktige

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



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



Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av BERGAFJÄRDEN

i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län; upprättat år 1960 av

Nils Ramberg
distriktslantmätare

Skala 1:2000

- gräns för av ändringen berört område
- gatu-, kvarters- och annan områdesgräns
- bestämelsegräns
- gällande områdes- och bestämelsegräns
- föreslagen tomtgräns
- avsedd att utgå

- Tolkas om
- Tolkas om
- Tolkas om
- vägmärk
- parkmark
- område för bostäder (kommunalt) högt en lägenhet
- mark som inte får byggas

Planbestämmelsen utgår

Antagna till den 4.10.74
Njurunda kommun
Nils Ramberg
distriktslantmätare

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

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova 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
Polisen
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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