

Stadsbyggnadsnämnden 2023-12-20

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2023-12-20

Paragrafer

§§ 169-191

Justeringsdatum

2023-12-27

Datum då anslaget sätts upp

2023-12-29

Datum då anslaget tas ned

2024-01-22

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2023-12-29 till och med 2024-01-22

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll Stadsbyggnadsnämnden 2023-12-20](#)

Överklaga ett beslut

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

§ 179 Detaljplan för Skottsund 16:1, beslut om antagande

(SBN-2022-00986-67)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Sundsvalls Golfklubb har kommit in med en begäran om planläggning för ett antal småhus på del av fastigheten Skottsund 16:1, beläget längs Skottsundsvägen vid golfbanans nordöstra del.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2023-12-06 - § 134 Detaljplan för Skottsund 16:1, beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse - SBN-2022-00986-67 - Detaljplan för Skottsund 16:1, beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling Skottsund

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN: JEANETTE HEDLUND
TID: 2023-12-27 12:00:09 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: SIGNE WEISS
TID: 2023-12-27 15:02:58 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation





Detaljplan för

Bostäder vid Skottsunds golfbana

Del av Skottsund 16:1

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 26 september 2023

Reviderad 22 november 2023

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 15 september 2023
- ☒ Granskning t o m 17 november 2023
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 20 december 2023
- ☒ Laga kraft 24 januari 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND OCH PLANDATA	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
OMRÅDET IDAG	4
PLANFÖRSLAG	4
PLANFÖRFARANDE	4
GENOMFÖRANDETID	4
KVARTERSMARK	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	9
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	9
Grundvattenförhållanden	9
Markavvattning	9
NATUR	9
KULTUR	9
TRAFIK	9
RISKER/STÖRNINGAR	10
Radon	10
Dagvatten	10
Buller	10
Förorenad mark	11
Solstudie	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	13
Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB	13
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	14
Strandskydd 7 kap MB	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
Vatten och avlopp	15
El	15
Avfall	15
PLANERINGSUNDERLAG	15
DETALJPLAN	15
ÖVERSIKTSPLAN	15
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING	16
BARNKONSEKVENSANALYS	16
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	16

KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET	16
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	17
ORGANISATORISKA FRÅGOR	17
<i>Tidplan</i>	17
<i>Avtal</i>	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	17
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.</i>	17
<i>Allmänt</i>	17
<i>Fastighetsbildning</i>	17
<i>Allmän plats</i>	18
<i>Kvartersmark</i>	18
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	18
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	19
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	19
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	19
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	20
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	20
EKONOMISKA FRÅGOR	20
<i>Planekonomi</i>	20
ÖVRIGT	20
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	20
ÄNDRING EFTER GRANSKNING	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

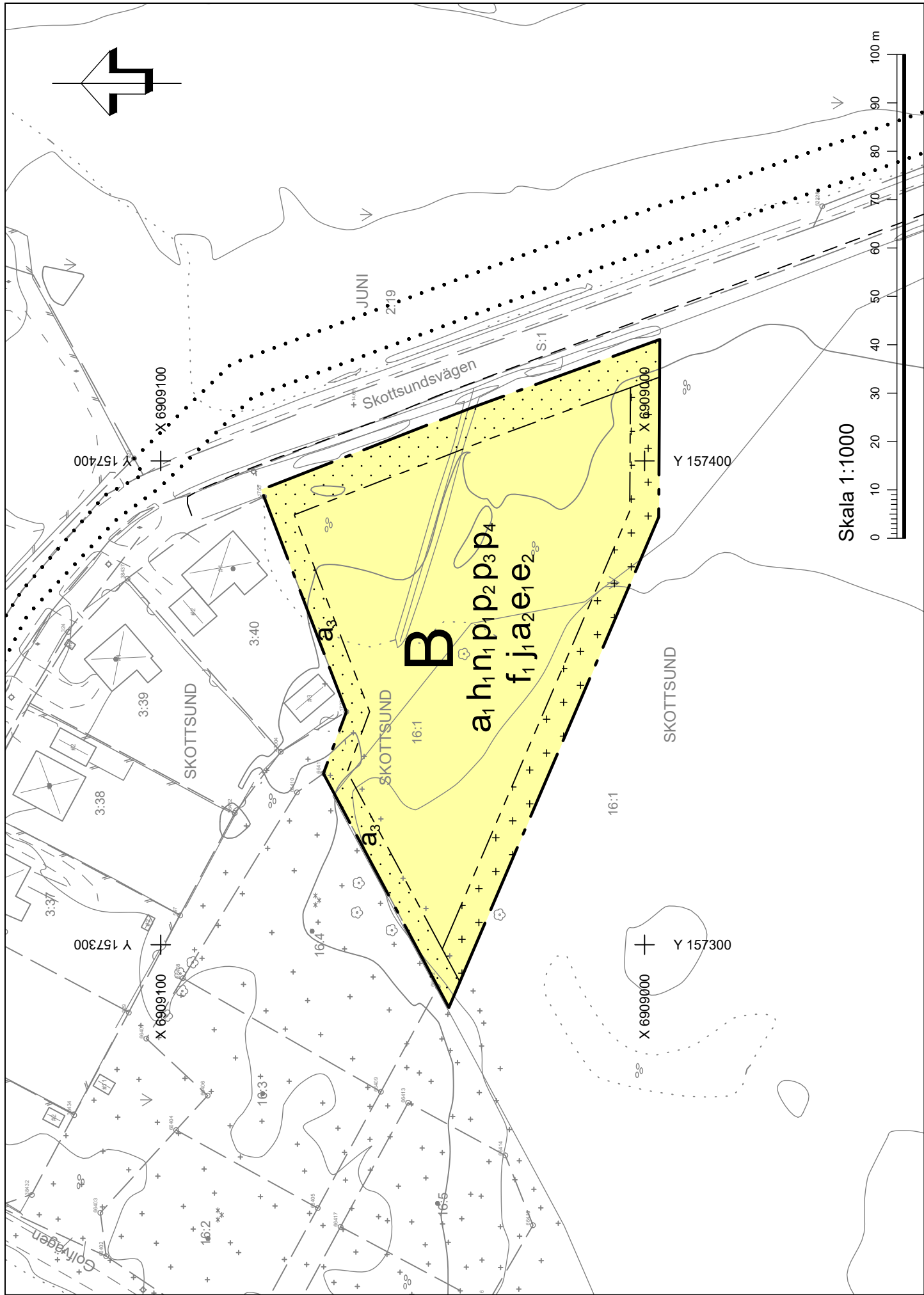
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – Endast karta

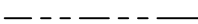
BILAGOR – Bullerutredning, arkeologisk utredning, geoteknisk undersökning samt dagvattenutredning, se www.sundsvallväxer.se/dpskottsund161



PLANBESTÄMMELSER

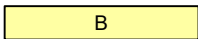
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns

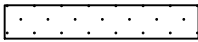
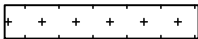
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte försees med byggnad
	Marken får endast försees med komplementbyggnad

Genomförandetid

a_1	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft.
-------	--

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 8,0 meter.
-------	-------------------------------

Markens anordnande och vegetation

n_1	Minst 50% av marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom respektive fastighet innan avledning till naturmark.
-------	--

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.
p_2	Mellan garageport och gata ska 6,0 meter uppställningsyta finnas.
p_3	För bostäder närmast Skottsundsvägen ska uteplats placeras mot ljuddämpad sida.

Utformning

f_1	Endast friliggande eller sammanbyggda småhus.
-------	---

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1	Inom planområdet får endast en utfart tillskapas. Denna ska anslutas mot Skottsundsvägen.
-------	---

Ändrad lovplikt

a_2	Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.
a_3	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea för friliggande småhus och komplementbyggnader är 25% av fastighetsarean.
e_2	Största byggnadsarea för sammanbyggda småhus och komplementbyggnader är 33% av fastighetsarean.

Detaljplan för
Bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att uppföra ett mindre antal småhus i högst två våningar i den nordöstra delen av den befintliga golfbanan i Skottsund.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Sundsvalls golfklubb grundades 1952 och då byggdes de flesta av greenerna med vad som kallades push-up metoden. Detta betyder att all jord som fanns i närheten av platsen som skulle bli greener schaktas ihop och ovanpå detta lades ett topplager med matjord.

Det som under många år har kunnat växa på dessa ytor har tidigare fått hjälp av växtmedel som inte längre är tillåtna. Detta gör att man nu tvingas bygga om nästan alla greener och tar då ett nytag i hela renoveringen av anläggningen. Med anledning av den nya bansträckningen har ett område frilagts som sökanden önskar uppföra småhus på.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i anslutning till Skottsundsvägen på den befintliga golfbanan och blir en direkt fortsättning på befintlig och nyttillkommen bebyggelse norr om området. Planområdets areal är cirka 6400 m². Planområdet omfattar del av fastigheten Skottsund 16:1.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är i privat ägo.

OMRÅDET IDAG

Området ligger mellan Skottsunds golfbana, Skottsundsvägen och ett mindre villakvarter. Marken sluttar svagt mot Skottsundsvägen. Längs med Skottsundsvägen finns ett mindre skogsparti och resterande ytor består av gräs och lägre växtlighet.

**PLANFÖRSLAG**

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att uppföra ett antal småhus i den nordöstra delen av den nuvarande golfbanan i Skottsund. Bedömningen är att byggnaderna bäst placeras som en fortsättning på befintlig byggnadsstruktur.

PLANFÖRFARANDE

Ärendet hanteras utifrån standardförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

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

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

KVARTERSMARK

Detaljplanen avser att möjliggöra för nya bostäder i form av friliggande småhus eller sammanbyggda småhus.



Illustrationen visar ett exempel på hur planområdet kan exploateras med sammanbyggda småhus som radhus.

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B (kvartersmark)	Bostäder	Huvudsyftet med planförslaget är att möjliggöra för nya bostäder.
------------------	----------	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea för friliggande småhus och komplementbyggnader är 25% av fastighetsarean	Inom angiven byggnadsarea (markavtryck) ska bostadshus samt komplementbyggnader inrymmas. Byggnadsarean är satt utifrån att tillskapa luftiga villatomter som bygger vidare på områdets karaktär.
e ₂	Största byggnadsarea för sammanbyggda småhus och komplementbyggnader är 33% av fastighetsarean	Inom angiven byggnadsarea (markavtryck) ska bostadshus samt komplementbyggnader inrymmas. Därav den satta byggnadsarean.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Används för att förhindra att marken bebyggs av trafiksäkerhetsskäl samt avstånd till närliggande bebyggelse. Prickmarken är 4,5 meter bred och säkerställer därmed att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte hamnar närmare än 4,5 meter mot närmaste grannfastighet.

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

korsmark	Marken får endast försees med komplementbyggnad	Marken närmast golfbanan får endast försees med komplementbyggnader såsom förråd. Korsmarken fungerar som ett skyddsavstånd gentemot golfbanan.
h_1	Högsta nockhöjd är 8,0 meter.	Reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Bebyggelsens höjd reglerar möjligheten att uppföra småhus i max två våningar.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
n_1	Minst 50% av marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom respektive fastighet innan avledning till naturmark.	Säkerställer att marken inte hårdgörs så att dagvatten kan infiltreras.
<i>Placering</i>		
p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.	Används för att reglera avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns. Avståndet 4,5 meter är för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.
p_2	Mellan garageport och gata ska 6,0 meter uppställningsyta finnas.	Uppställningsyta på 6,0 meter mellan garage/carport och gata ska möjliggöras.
p_3	För bostäder närmast Skottsundsvägen ska uteplats placeras mot ljuddämpad sida.	Används för att reglera så att gällande riktvärden för buller inte överskrids vid uteplats.

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>		
j ₁	Inom planområdet får endast en utfart tillskapas. Denna ska anslutas mot Skottsundsvägen.	Av trafiksäkerhetsskäl får endast en utfart anordnas mot Skottsundsvägen.
<i>Utformning</i>		
f ₁	Endast friliggande eller sammanbyggda småhus.	Används för att reglera vilken hustyp som tillåts inom planområdet i enlighet med planens syfte.
<i>Genomförandetid</i>		
a ₁	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft	Anger vilken tidsrymd detaljplanen är tänkt att genomföras.
<i>Ändrad lovplikt</i>		
a ₂	Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.	Syftet är att komplettera bestämmelsen n ₁ med ändrad lovplikt. Några exempel på genomsläppliga beläggningar förutom gräs är grus, hålstensbeläggning, genomsläpplig asfalt och genomsläppliga fogar.
a ₃	Bygglov krävs även för bygglovbefriade åtgärder.	Inom prickmarken krävs bygglov även för bygglovbefriade åtgärder som exempelvis en friggebod eller ett attefallshus.

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt den geotekniska undersökningen som upprättats av Tyréns Sverige AB, 2023-06-22 består planområdet generellt av sand/finsand som överlagras av varvig silt, sulfidhaltig lera och humusjord. Utifrån den geotekniska undersökningen bedöms grundläggningsförhållandena som goda för planerad byggnation av småhus.

Byggnader bedöms kunna plattgrundläggas, men området kan behöva förbelastas med tanke på den sulfidlera som påträffats. Grundläggning ska utföras på frostfritt djup och på tjältåliga massor efter att jordlager med organiskt material skiftats ur alternativt att grundläggning frostskyddsisoleras.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

En dagvattenutredning är framtagen av Tyréns, 2023-09-25, som visar på att föroreningsbelastningen från planområdet är förhållandevis liten och påverkan på recipienten, i detta fall grundvattnet, är försumbar.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

NATUR

Planområdet ligger dikt an Skottsunds golfbana och har även närhet till Ljungans dalgång. Cirka 1,5 kilometer norr om planområdet finns ett upprustat naturområde kallat Kungsholmen. Cirka 650 meter väster om planområdet finns en grönyta med lekpark/fotbollsplan samt sittbänkar.

KULTUR

En arkeologisk undersökning har utförts av Länsstyrelsen och visar inte på några arkeologiska fynd som förhindrar uppförande av småhus.

TRAFIK

Planområdet ligger i direkt anslutning till Skottsundsvägen som är Trafikverkets väg. En in- och utfart skapas mot Skottsundsvägen. I övrigt gäller *utfartsförbud* på delar av sträckan utmed Skottsundsvägen, detta av trafiksäkerhetsskäl. Ett avtal ska tecknas mellan sökanden och Trafikverket innan in- och utfarten mot

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Skottsundsvägen anläggs. En intern gata skapas för att försörja enbart aktuellt planområde. Parkering kommer att lösas på den enskilda fastigheten.

Från planområdet till exempelvis målpunkten Skottsunds förskola kan oskyddade trafikanter ta sig mellan befintlig och nyttillkommen bebyggelse västerut mot Golfvägen (blandtrafik). Möjlighet finns att ansluta en gångväg från planområdet mot Golfvägen då delar av gällande stadsplan NJU-44 utgörs av allmän plats. Beroende på fastighetsbildning inom rubricerad detaljplan kan detta möjliggöras.

Över Skottsundsvägen saknas dock en säker övergång/passage. Även befintlig gång- och cykeltväg som slutar vid Skottsunds förskola (norrifrån) skulle behöva förlängas mot Njurundabommen för att uppmuntra till ett hållbart resande samt skapa en säker färdväg för oskyddade trafikanter. Då Skottsundsvägen är Trafikverkets väg åligger detta Trafikverket.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde och mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom planområdet. En dagvattenutredning är framtagen av Tyréns, 2023-09-25, och visar att planområdet har goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Vid exploatering bör det strävas efter att ordna med ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom respektive fastighet. I planbestämmelserna är det angivet att 50% av marken ska möjliggöra infiltration vilket, givet markens beskaffenhet, bedöms vara ett bra redskap för ett fungerande lokalt omhändertagande.

Planområdet domineras av en sand/finsand med goda infiltrationsmöjligheter vilket medger att planområdets dagvattenhantering löses lokalt med infiltration. Ingen översvämningssproblematik finns inom planområdet i det fall höjdsättningen i stora drag behålls samt att höjdsättning av hus sker så att avrinning sker från huskropp.

Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Bullerutredningen som är upprättad av Tyréns 2023-06-15 visar att beräknade ekvivalenta ljudnivåer är under riktvärdet 60 dBA vid fasad för både alternativet med villor och alternativet med radhus, vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas. Beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer under dag/kväll är under riktvärden för uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, förutom mot norr, öster och söder vid byggnader närmast väg. Där placeras lämpligen en eventuell uteplats i ett bullerskyddat läge mot väster.

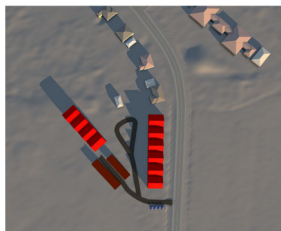
En placeringsbestämmelse finns på plankartan, *p3 – För bostäder närmast Skottsundsvägen ska uteplats placeras mot luddämpad sida.*

Förorenad mark

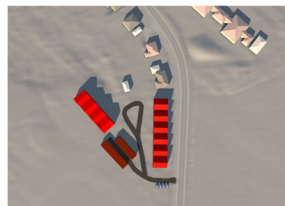
Det aktuella planområdet har aldrig använts som golfbana och inga massor har fraktats dit genom åren. Ej heller någon ogräsbekämpning eller annan behandling. Någon gång har sly röjts men i princip så har det legat orört. Golfbanan byggdes 1952 och innan dess drevs jordbruk i området. Bedömningen enligt mark- och exploateringsavdelningen är att inga markföroreningar finns inom aktuellt planområde. Enligt dagvattenutredningen, 2023-09-25, är bedömningen att föroreningsbelastningen från planområdet är förhållandevis liten och påverkan på recipienten, i detta fall grundvattnet, är försumbar.

Solstudie

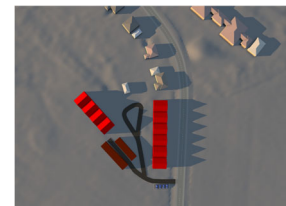
En solstudie har genomförts för att illustrera hur den nya bebyggelsen kan påverka solförhållandena i området. Materialet är framtaget genom programmet Infracore. Illustrationerna visar skuggbildning som den tillkommande bebyggelsen kan ge upphov till men tar inte hänsyn till befintliga träd och buskage som också skuggar. Solstudien nedan illustrerar exploatörens tänkta placering av radhus och gragelängor.



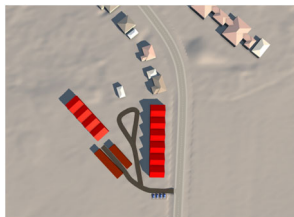
20 mars 08:00



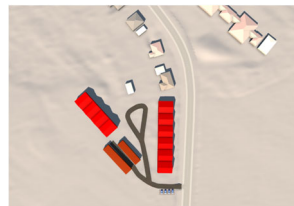
20 mars 12:00



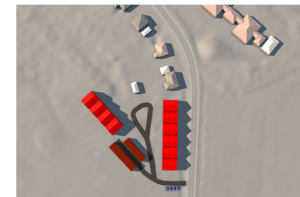
20 mars 16:00



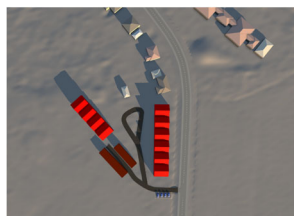
22 juli 08:00



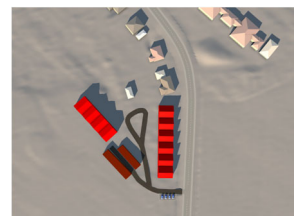
22 juli 12:00



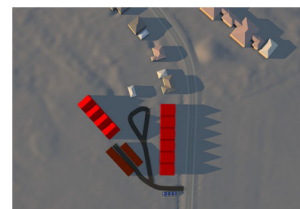
22 juli 16:00



23 september 08:00



23 september 12:00



23 september 16:00

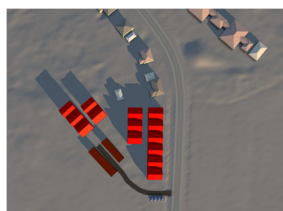
Illustrationerna visar att byggrätten i liten utsträckning skuggar byggnader på närliggande fastighet mellan 08:00 till 16:00 vid de studerade dagarna 20 mars, 22 juli och 23 september. Skuggningen bedöms vara i nivå med vad som är normalt förekommande vid en utökning av befintlig bebyggelsestruktur.

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

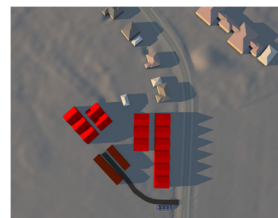
Kompletterande solstudie görs för att visa på maximalt utnyttjad byggrätt i planförslaget samt annan möjlig placering av bebyggelsen.



20 mars 08:00



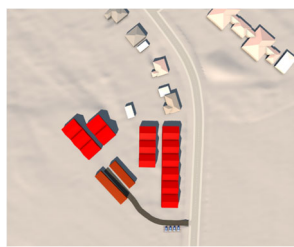
20 mars 12:00



20 mars 16:00



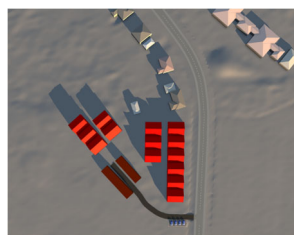
22 juli 08:00



22 juli 12:00



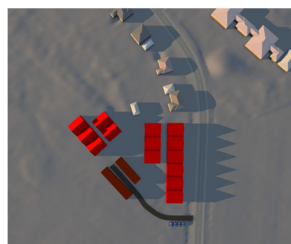
22 juli 16:00



23 september 08:00



23 september 12:00



23 september 16:00

Studien visar att med maximalt nyttjad byggrätt med närmast möjliga placering skuggas angränsande fastigheter på morgonen men bedömningen är att rekommenderade dagsljusvärden inte påverkas av planförslaget.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN

Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Längs med Skottsundsvägen norr om planområdet finns idag bostadsbebyggelse av skiftande karaktär. Planens föreslagna

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

tillkommande ca tio fastigheter söder om de befintliga, bedöms uppfylla de grundläggande hushållningsbestämmelserna.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Jordbruksmark

Planområdet ianspråkar inte någon jordbruksmark.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på utomhusluft.

MKN Buller

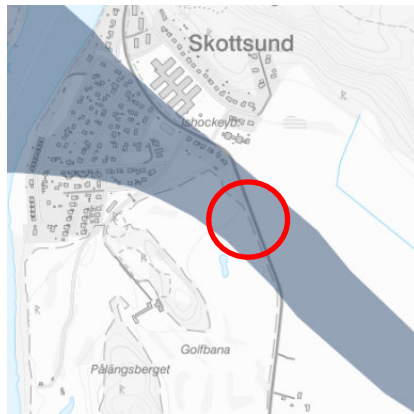
MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Sundsvalls kommun har enligt fastighetsregistret (2023-06-23) 99 588 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan gällande buller.

MKN Vatten

Det tänkta planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, men MittSverige Vatten & Avfall meddelar i sitt yttrande att det finns möjlighet till anslutning genom exploateringsavtal.

Sundsvall Vatten har inget verksamhetsområde och ingen möjlighet att ta emot dagvatten från planområdet, vilket innebär att dagvattenhanteringen ska ske lokalt.



Planområdet (markerat med rött) ligger inom område för grundvattenförekomst VISS och recipienten bedöms inte påverkas negativt.

Strandskydd 7 kap MB

Planområdet berörs inte av strandskydd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det tänkta planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, men MittSverige Vatten & Avfall meddelar i sitt yttrande att det finns möjlighet till anslutning genom avtal.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt el-nät. Antalet bostäder som föreslås kan kopplas till befintlig transformatorstation väster om planområdet.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Området är inte planlagt sedan tidigare. Planområdet gränsar till stadsplan NJU-44 nordväst om rubricerat område.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan ÖP 2040 anger LBY, Landsbygd som innebär att: *Ny bebyggelse kan tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar/*

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

förhandsbesked och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till kust- och/eller landsbygdens bebyggelsemönster.

Därmed bedöms planens syfte överensstämma med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040.

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

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

BARNKONSEKVENSANALYS

Planförslaget innebär ett tillskott på nya bostadstomter i form av friliggande småhus eller sammanbyggda hus vilket innebär att barn kan tänkas flytta till området. Utifrån förutsättningarna på platsen och syftet med planärendet bedöms planförslaget inte innebära en uppenbar påverkan för barn. Vidare analys bedöms inte nödvändig.

En säker övergång över Skottsundsvägen bör upprättas. Då det är Trafikverkets väg har kommunen ingen rådighet över detta.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planen är utformad med avseende att följa de riktlinjer som finns att ta del av i Sundsvalls kommuns översiktsplan ÖP 2040.

KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET

Den del av golfbanan som tas i anspråk för bostäder brukas i dag inte som golfbana och därmed bedömer kommunen att användningen av golfbanan blir oförändrad.

Möjlighet finns att ansluta en gångväg från planområdet mot Golfvägen då delar av gällande stadsplan NJU-44 utgörs av allmän plats. Beroende på fastighetsbildning inom rubricerad detaljplan kan detta möjliggöras.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Som en konsekvens av att nya bostäder uppförs utmed Skottsundsvägen behöver en ny in- och utfart anläggas. Bostadsområdet innebär en viss ökning av trafikrörelser men endast med en måttlig omgivningspåverkan.

Med en eventuell ökning av barn i området bör en säker övergång över Skottsundsvägen tillskapas mellan befintlig bostadsbebyggelse och Skottsunds förskola. Då det är Trafikverkets väg har kommunen ingen rådighet över detta.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första kvartalet 2024.

Avtal

Planavtal är upprättat mellan Sundsvalls kommun och sökanden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som ska utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän plats

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Skottsund 16:1.

Inom planområdet kan ny marksamfällighet bildas om två eller flera avstyckningar genomförs.

Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmåteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

Om avstyckningar görs inom kvartersmark (B) kan gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering, garage/carport, grönområde, fiberkabel, vatten och avlopp samt vägar.

Utanför planområdet kan gemensamhetsanläggning eller servitut bildas för fiberkabel, vatten och avlopp samt vägar.

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen/åtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Inom område för kvartersmark i planen kan gator komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

Nyttillkomna rättigheter

Följande rättighet kan tillkomma:

Inom planområdet kan ledningsrätt för vatten- och avlopp samt fiberkabel bildas där Lantmäterimyndigheten anser att det är lämpligt.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har fått laga kraft.

Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Skottsund 16:1, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Om avstyckningar sker för bostadsändamål (B), inom Skottsund 16:1, kan gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering, garage/carport, grönområde, fiberkabel, vatten och avlopp samt vägar.
3. Ledningsrätt kan bildas för fiber, vatten och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom avtal mellan Sundsvalls kommun och sökanden.

ÖVRIGT

Bilaga 1 - Bullerutredning av Tyréns Sverige AB, 2023-06-15.

Bilaga 2 - Geoteknisk undersökning av Tyréns Sverige AB, 2023-06-22.

Bilaga 3 – Arkeologisk undersökning av Sweco, 2023-08-09.

Bilaga 4 – Dagvattenutredning av Tyréns Sverige AB, 2023-09-25.

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Nedan redovisas en sammanställning över de ändringar som gjorts i planförslaget efter samrådet.

Planbeskrivning:

- Texten om dagvatten har uppdaterats efter framtagande av dagvattenutredning.
- Tabellen med planbestämmelser har uppdaterats på kartan och i planbeskrivningen.

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Plankarta:

- Justering av text under planbestämmelse n₁, "... inom respektive fastighet..." och inte "inom planområdet".
- Justering av text under planbestämmelse p₂, Framför garageport ska 6,0 meter uppställningsyta finnas.
- Justering av text under planbestämmelser h₁,nockhöjden har sänkts från 8,5 meter till 8,0 meter.
- Ändring av enbostadshus till småhus.
- Prickmark mot befintlig bebyggelse har utökats från 4 meter till 4,5 meter.

ÄNDRING EFTER GRANSKNING

Nedan redovisas en sammanställning över de ändringar som gjorts i planförslaget efter granskningen.

Planbeskrivning:

- Tabellen med planbestämmelser har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Text och illustrationer har tillkommit under rubriken *Solstudie*
- Mindre redaktionella ändringar har gjorts.
- Under rubrikerna *Trafik* och *Konsekvenser inom planområdet* har uppdateringar gjorts.

Plankarta:

- Planbestämmelsen a₃ har tillkommit på plankartan.
- Planbestämmelsen e₁ och e₂ har kompletterats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Siv Nordin
Planingenjör

Antagande

Detaljplan för bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för

Bostäder vid Skottsunds golfbana

Del av Skottsund 16:1

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-08-09

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 30 augusti – 16 september 2023.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket saknar resonemang hur oskyddade trafikanter ska ta sig till och från planområdet. I samrådshandlingen beskrivs hur en säker övergång bör tillskapas på Skottsundsvägen. Hur oskyddade trafikanter ska kunna röra sig på ett säkert sätt till och från området utblir. Tillskapandet av en passage över Skottsundsvägen löser inte problematiken att ta sig till och från planområdet på ett säkert sätt.

***Kommentar:** Från planområdet till exempelvis målpunkten Skottsunds förskola kan oskyddade trafikanter ta sig mellan befintlig och nytillkommen bebyggelse västerut mot Golfvägen (blandtrafik). Över Skottsundsvägen saknas dock en säker övergång/passage. Även befintlig gång- och cykelväg som slutar vid Skottsunds förskola (norrifrån) skulle behöva förlängas mot Njurundabommen för att uppmuntra till ett hållbart resande samt skapa en säker färdväg för oskyddade trafikanter. Då Skottsundsvägen är Trafikverkets väg åligger detta Trafikverket.*

Anslutning mot Skottsundsvägen:

Ansökan om anslutning görs via Trafikverkets hemsida:

<https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-om-anslutning-till-allman-vag/>.

Hänvisa gärna till detta ärende (TRV 2023/90498) vid ansökan om anslutning så underlättar du vår handläggning.

Generellt gäller följande vid anslutningar:

- Anslutningen ska placeras så att en fyrvägs korsning undviks.
- Siktsträcka åt vardera håll på minst 170 meter vid 70 km/h.
- Anslutningen ska vara så vinkelrät som möjligt mot vägen.
- Detaljerade riktlinjer för anslutningen lämnas i samband med eventuellt tillstånd.

Placering och utformning beslutas i anslutningsärendet.

Om erforderliga krav på anslutningen inte kan säkras kommer tillstånd för anslutning inte att kunna lämnas.

Kommentar: Synpunkterna noterade och vidarebefordrade till sökanden.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Inga synpunkter.

Drakfastigheter

Inga synpunkter.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

Inga synpunkter.

Kultur&Fritid

Inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Miljöförvaltningen

Förorenade områden

Information om markanvändningen har lämnats från Sundsvalls golfklubb om att det aktuella området inte har använts som golfbana, inga massor har fraktats dit under åren och det har inte heller förekommit någon ogräsbekämpning eller annan behandling. Efter samråd med mark- och exploateringsavdelningen om förmodad härskande grundvattenriktning, bedöms risken som liten för föroreningar inom planområdet. Om inte kommunalt vatten skulle kopplas in bör dock grundvattnet undersökas innan enskilda vattenbrunnar används.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Naturvärden och ekosystemtjänster

Miljökontoret upprepar informationen om nödvändiga åtgärder pga invasiv art i närområdet. Söder om området längs Skottsundsvägen finns det inrapporterat blomsterlupin i Artportalen. Blomsterlupin är en invasiv främmande art som ger stora skador på den biologiska mångfalden. Den har fått stor spridning i vår kommun, främst längs vägdkanten. Fastighetsägare är 2(2) skyldiga att bekämpa spridningen av de invasiva främmande arter som är med på EU-förteckningen enligt EU-förordning nr (1143/2014) om förebyggande och hantering av

introduktion och spridning av invasiva främmande arter, som till exempel jättebalsamin och jätteloka. Blomsterlupin är i dagsläget inte med på EU-förteckningen men bedöms som problematisk och bör bekämpas utifrån hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken. Det är viktigt att planområdet undersöks med avseende på förekomst av invasiva främmande arter innan grävarbeten påbörjas. Annars riskerar man att förvärra situationen och att arten får ytterligare spridning.

Kommentar: Synpunkten noterad och vidarebefordrad till sökanden.

Snöhantering

Yta för hantering av snö bör finnas med i planeringen av området.

Kommentar: Enligt intressenten är avsikten att planområdet ska disponeras så att det finns yta för akut omhändertagande av snö inom området. Dessutom bör området disponeras så att måttliga mängder snö kan lagras inom planområdet. Större mängder snö behöver troligen transporteras till godkänd snödepå/upplag.

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Förslaget innebär att skapa möjligheter för fler äganderätter i form av småhus. Detta går i linje med Sundsvalls kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning som anger att andelen äganderätter i nyproduktion ska uppgå till 40 %. Riktlinjerna för bostadsförsörjning anger att det är önskvärt att i så stor utsträckning som möjligt skapa variation i kommunens bostadsområden på alla möjliga tänkbara sätt tex hustyper, bostadsyta, upplåtelseform, kostnad etcetera. Detta i syfte att bostadsområdena så långt som möjligt ska svara mot olika behov och bostadspreferenser samt att undvika homogenitet och socioekonomiska gränslinjer i bostadsstrukturen. Planförslaget innebär ett tillskott av småhus i ett närområde som redan idag är starkt präglad av småhus. Det tänkta nytillskottet bidrar därför inte till den önskade variationen enligt riktlinjerna.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Översiktsplanering

I samband med tidig dialog rörande samma plan lämnade kommunstyrelsekontoret synpunkter där vi föreslog att i stället pröva att utvidga område A så det följer Skottsvägen och då med flerbostadshusen i nordöstra delen av områden och den lägre bebyggelsen innanför. Det är bra att det har tagits hänsyn till tidigare dialog.

Gällande översiktsplan ÖP 2040 anger LBY, Landsbygd som innebär att: *Ny bebyggelse kan tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar/ förhandsbesked och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till kust och/eller landsbygdens bebyggelsemönster.* Planförslaget stämmer väl med gällande översiktsplan.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Landsbygdsutveckling

Det är positivt att det byggs bostäder på landsbygden. Samtidigt är det viktigt att ta hänsyn till grönområden och rekreationsområden för de befintliga boendena.

Kommentar: Planområdet ligger dikt an Skottsunds golfbana och har även närhet till Ljungans dalgång. Cirka 1,5 kilometer norr om planområdet finns ett upprustat naturområde kallat Kungsholmen. Cirka 650 meter väster om planområdet finns en grönyta med lekpark/fotbollsplan samt sittbänkar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är "Ljungangården Sjukhem" som trafikeras av linje 123. Linjens turer är anpassade för arbetspendling och skolresor och har inget turutbud i övrigt på kvällar och helger för till exempel fritids-, nöjes och shoppingresor. Tillkomsten av småhus enligt planförslaget är för litet för att i sig motivera ett ökat turutbud, vilket kan innebära att de inflyttande kommer att ha önskemål på kollektivtrafikutbud som kommunen inte kommer att kunna tillgodose på ett kostnadseffektivt sätt.

Längsta avstånd mellan den nytillkommande bebyggelsen och hållplatsen, är för norrgående trafik cirka 190 meter och för södergående cirka 330 meter. Det betyder att gångavstånden till närmaste hållplats är under 400 meter som är en gräns för vad som anses som godtagbart för att främja ett hållbart resande.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Avfall

Inom fastigheterna och/eller byggnaderna ska de utrymmen som krävs för en fungerande soliering av tillämpliga avfallsfraktioner för de boende finnas, samt tillräckligt med utrymme för en fungerande logistik för hämtning av de olika fraktionerna. Se gärna Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och vändmöjligheter för sophämningsfordon ska finnas där så krävs. Vändplanerna ska vara dimensionerade för renhållningsfordon, även för de större bilar som kommer krävas för hämtning av fyrfacksskär.

Kommentar: Synpunkten noterad och vidarebefordrad till sökanden.

Vatten och avlopp

Dagvattenfrågan är väl hanterad i detaljplaneprocessen.

Frågan om detta område ska omfattas av verksamhetsområde för vatten och spillvatten behöver utredas i detaljplaneprocessen för att beslut ska kunna fattas om verksamhetsområde samtidigt som detaljplanen antas. Kontakta kommunens miljöstrateg Linnea Mothander för en dialog kring bedömningar av verksamhetsområden.

Kommentar: Enligt MittSverige Vatten & Avfall ligger det tänkta planområdet utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, men MittSverige Vatten & Avfall meddelar i den tidiga dialogen att det finns möjlighet till anslutning genom avtal.

Klimat

För att minska klimatpåverkan från nybebyggelse bör hänsyn tas både i byggprocessen, vid val av byggmaterial och till energiförbrukningen under byggnadens livslängd. Klimatbelastande material som betong och stål bör undvikas till förmån för t.ex. trä som även lagrar in kol under byggnadens livslängd. Se även Sundsvalls strategi för ökat träbyggnation.

Bebyggelsen ska planeras och konstrueras så att byggnaderna inte riskerar att bli för varma under somrarna, då värmeböljor kommer att vara mycket vanligare i framtiden. Möjligheterna att använda träd för ekosystemtjänster som skuggning och för att suga upp vatten bör övervägas. Andelen hårdgjord yta på fastigheterna bör också begränsas för att minska riskerna för översvämningar för nedströms liggande fastigheter.

Kommentar: Synpunkten noterad och förmedlad till intressenten.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, elnät

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Servanet/Sundsvall Elnät AB har inga fiberoptiska ledningar i det angivna detaljplaneområdet. I övrigt inga kommentarer.

Företag:

E.ON

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

Intill området har E.ON ett lokalnät bestående av lågspänningskablar i säkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

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

Kommentar: *Bedömningen är att ledningarnas läge ligger utanför planområdet och berörs därmed inte.*

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

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

Kommentar: *Markägaren är upplyst om Skanovas synpunkter.*

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: *Markägaren är upplyst om PostNords synpunkter.*

Privatpersoner:

Privatperson 1

Vi har läst igenom bilagor och har följande synpunkter att framföra;

Komplementbyggnader ska inte vara tillåtna närmare än 4,5 meter från vår tomtgräns (16:4) utan medgivande av oss.

Den klart dominerande hustypen inom området är en eller 1,5 plan, varpå vi anser att tvåvåningshus inte bör kunna uppföras.

Kommentar: Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Genom övergångsbestämmelser gäller dessa generella bestämmelser nu som planbestämmelse i äldre planer. Sedan 1 juli 1987 regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen. Detta innebär att om planer som antagits efter detta datum inte innehåller någon bestämmelse om placering så är inte byggnaders placering reglerad i detaljplanen. I ett bygglovsärende betyder det att en mer omfattande lämplighetsbedömning av placeringen behöver göras. Idag gäller generellt 4 meter (ur brandsynpunkt) från fastighetsgräns för huvudbyggnad och 1,5 meter för komplementbyggnader (för skötsel av byggnaden).

Däremot stämmer det att som detaljplanen är utformad just nu i samrådsförslaget för del av Skottsund 16:1 så kan din framtida granne bygga en komplementbyggnad 1,5 meter från er tomtgräns.

Den prickmark som är utlagd i plankartan närmast Skottsund 16:4 betyder att marken inte får förses med byggnad. Ett undantag är dock att friggebodar och Attefalls hus (komplementbyggnader) får uppföras på prickmarken dock ej närmare fastighetsgräns än 1,5 meter utan grannes medgivande.

För att förhindra att huvudbyggnader uppförs närmare än 4 meter så har planbestämmelsen "Prickmark" utökats till 4,5 meter.

Den klart dominerande hustypen inom området är en eller 1,5 plan, varpå vi anser att tvåvåningshus inte bör kunna uppföras.

Kommentar: Bedömningen är att den föreslagna nockhöjden som medger två våningar blir en naturlig fortsättning på den befintliga bebyggelsen. Inom ett villaområde är det naturligt att våningsantalet kan variera mellan en och två våningar utan att det avviker från bebyggelsemönstret. Detta bedöms inte orsaka någon olägenhet för befintlig bebyggelse. Efter samrådstiden har nockhöjden sänkts från 8,5 meter till 8,0 och då inryms två våningar.

- Förslag från ledningen på Sundsvalls Golfklubb och grannen på Skottsundsvägen 5 om en gångväg/stig för bra tillgång till skidspår mellan 16:4 och det nya området får bifall från oss.

Kommentar: Synpunkten noterad och är möjlig att genomföra då marken reglerats med prickmark.

Privatperson 2

Vi önskar i egenskap av ägare till fastigheten Skottsund 3:40 som gränsar till detaljplaneområdet lämna följande synpunkter på förslaget till detaljplan, ref SBN-2022-00986.

Vi påverkas kraftigt av detaljplanen och efterföljande exploatering av området och anser därför att synpunkterna ska väga tungt i det fortsatta arbetet för att minimera otillbörlig negativ påverkan.

1. Påverkan på det rörliga friluftslivet

Denna aspekt saknas helt i förslaget. Fastigheterna inom sakägarområdet, samt även övriga fastigheter i närområdet, har idag direkt åtkomst till golfbanans område för skidåkning, promenader och golfspel. Med förslaget till detaljplan riskeras denna tillgänglighet, då fastighetsbildning kan leda till att tomter stänger av nuvarande möjlighet att nå fastigheten 16:1. Detaljplanen bör därför slå fast att nuvarande direkta tillgänglighet ska bibehållas. Detta kan t.ex. ske genom att en "korridor" skapas i anslutning till fastighet Skottsund 16:4 på liknande sätt som skett vid tidigare avstyckning av 16:2-4 där golfklubben kvarstår som ägare av en sådan korridor från Golfvägen.

Kommentar: Intressenten kommer i största möjliga mån lösa detta eftersom det också ligger i deras intresse, men måste samtidigt vid en eventuell försäljning av mark skapa en attraktiv och flexibel yta för att möjliggöra denna.

2. Nockhöjd

Eftersom befintlig byggnadsstruktur efter Skottsundsvägen samt på de nya tomterna efter Golfvägen utgörs av enplansbyggnader börnockhöjden begränsas så att tvåvåningsbyggnader inte kan uppföras. Nya byggnader bör ansluta till det bebyggelsemönster som redan finns i närområdet. Möjligen kan undantag göras för byggnader i direkt anslutning till Skottsundsvägen, eftersom man där bör kunna beakta bullerfrågan. I övrigt bör den maximalanockhöjden utgå från enplansbyggnader.

Kommentar: Se svar till privatperson 1.

3. Trafik

Det råder idag inom planområdet utfartsförbud till Skottsundsvägen baserat på den biltrafik som idag sker i hög hastighet samt på den begränsade sikt som skapas av den kurva som finns vid förskolan. Har Trafikverket nu gett underhandsbesked att utfartsförbudet kommer att lyftas? I förslaget talas om relationen till Trafikverket, men med stor otydlighet rörande hur avtal om utfart och säker övergång över Skottsundsvägen kan utformas. I detaljplanen bör som en minimiåtgärd slås fast att utfart från planområdet ska placeras så långt från kurvan som möjligt.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör genom planbestämmelsen j₁ att det endast får finnas en utfart mot Skottsundsvägen. Var denna utfart ska förläggas bestäms i samråd med Trafikverket. Se Trafikverkets yttrande hur det formellt går till för att anordna en utfart mot Skottsundsvägen.

4. Ytvattenavrinning

Området har till stor del ytmateriel bestående av lera, dvs tät jord där ytvattenavrinning är ett potentiellt problem om marknivåer och -lutningar utförs på ett olämpligt sätt. I detaljplanens bestämmelser bör ingå att tomtplanering för ny bebyggelse inte ska orsaka ökad risk för översvämning genom att ytvattenavrinningen ökar till närliggande områden.

Kommentar: Planbestämmelsen n₁ – Minst 50% av marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom planområdet innan avledning till naturmark bedöms enligt dagvattenutredningen från Tyréns vara tillräcklig för dagvattenhantering inom planområdet.

5. Byggnaders avstånd till tomtgräns

Det finns ingen anledning att frånga regeln att byggnader, inklusive komplementbyggnader, ska uppföras med ett avstånd på minst 4 meter från tomtgräns. Om någon önskar uppföra en byggnad närmare tomtgräns finns ju möjlighet, som i övriga fall, att inhämta grannes godkännande.

Kommentar: Se svar på yttrande från privatperson 1 ovan.

6. Fauna

Det bör noteras att planområdet utgör en "viltväxel" där ett stort antal rådjur rör sig mellan golfbanans närområden till Ljungan och de skogsområden som finns på Hanaberget. En exploatering av planområdet skulle innebära att rådjuren behöver finna nya vandringsstråk.

Kommentar: Bedömningen är att det finns tillräckligt med orörd natur runt om planområdet där djuren kan finna nya vandringsstråk då ytan som exploateras är relativt begränsad.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
Njurunda, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 6 – 17 november 2023.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket efterfrågar fortsatt hur oskyddade trafikanter ska kunna ta sig från planområdet till målpunkter i Skottsund samt det övriga GC-nätet. I dagsläget finns det inga planer på åtgärder utmed denna sträcka på väg 563. Behovet av åtgärder utmed det statliga vägnätet är stort i länet, men resurserna är begränsade. Det måste därför göras en prioritering av vilka platser/vägar som de gör mest nytta. Det är Region Västernorrland som beslutar i den regionala transportplanen vilka åtgärder som ska prioriteras, tex. vilka gång- och cykelvägar som ska byggas. Kommunen bör utreda möjligheten att lämna en öppning i planen mot Golfvägen för gång- och cykeltrafikanter. På så vis kan de oskyddade trafikanterna vidare ta sig mot målpunkter i Skottsund vilket även blir det kortaste och mest naturliga stråket för gång- och cykeltrafikanterna.

Kommentar: *Möjlighet finns till anslutning mot Golfvägen från planområdet över allmän plats (gällande stadsplan NJU-44) beroende på planområdets fastighetsindelning.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter på ändringen men ser att det kan komma att innebära att behovet av förskoleplatser i området ökar. Kommunen behöver ha en beredskap för detta.

Kommentar: *Synpunkten noterad.*

Kommunstyrelsekontoret

Inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Miljöförvaltningen

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, elnät

Inga synpunkter.

Företag:**E.ON**

Inga synpunkter

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Ovanstående synpunkter är något som behöver lösas mellan fastighetsägaren och Postnord. Fastighetsägaren är informerad om Postnords synpunkter.

Din Tur

En utbyggnad av fler bostäder i Skottsund bör därför samordnas med en utökning av turutbudet på linjen. KTM vill även framföra att en pendlarparkering saknas i Kvissleby, något som försvårar möjligheten att välja

kollektivtrafik för arbetsresor. Det är Sundsvalls kommun som finansierar pendlarparkeringar och kollektivtrafik.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Vi har följande synpunkter på granskningshandlingen för detaljplanen för Skottsund.

1. Med hänvisning till tidigare synpunkter, upprepar vi vår protest mot att tvåvåningsbyggnad ska få uppföras på tomter närmast golfbanans mark. Förutom att det på ett negativt sätt bryter av från befintlig bebyggelse i närområdet så skulle det utgöra en **betydande olägenhet** för oss på grund av att:

- det tar bort den utsikt vi idag har över golfbanans område
 - det avskärmar en mycket stor del av solljus under vintermånaderna då solen står lågt
 - det skulle ge en störande insyn över vår tomt från den övre våningen
- Vi anser därför att detaljplanebestämmelserna ändras på denna punkt.

Kommentar: I Skottsund varierar våningsantalet mellan en och två våningar utan att det avviker från bebyggelsemönstret. Befintlig bebyggelse som i gällande detaljplan, NJU-44, medger en våning för Skottsund 16:4 tillåter en friliggande villa med en nockhöjd på omkring 8 meter. Det vill säga samma nockhöjd som tillåts i rubricerad detaljplan. Stadsbyggnadskontoret vidhåller därmed bedömningen om att den föreslagna nockhöjden om 8,0 meter (två våningar) följer befintlig bebyggelse.

En förändrad utsikt från golfbana till ett mindre antal småhus bedöms inte orsaka någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse. Inte heller bedöms planförslaget orsaka någon betydande olägenhet i form av insyn på närliggande tomt då bebyggelsen som planeras är småskalig samt har ett avstånd på 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta bedöms som normalt i ett villaområde.

En solstudie har tagits fram som visar skuggpåverkan under månaderna mars, juli och september med tidsintervallet 08:00, 12:00 samt 16:00. Solstudien visar att skuggpåverkan blir acceptabel och i nivå för vad som är normalt förekommande vid förtätning av ett område. Därmed görs bedömningen att skuggpåverkan inte är så pass omfattande att den ger upphov till betydande olägenhet.

2. I granskningshandlingen finns en otydlighet rörande byggnader på "prickmark".

I tabellen Planbestämmelser anges att prickmark ej får bebyggas, vilket vi antar är det som gäller.

I kommentarer till Privatperson 1 står "Den prickmark som är utlagd i plankartan närmast Skottsund 16:4 betyder att marken inte får förses med byggnad. Ett undantag är dock att friggebodar och Attefalls hus (komplementbyggnader) får uppföras på prickmarken dock ej närmare fastighetsgräns än 1,5 meter utan grannes medgivande.", vilket vi antar ej gäller.

Kommentar: Planförslaget har kompletterats för att tillmötesgå synpunkten. Prickmarken mot fastigheterna Skottsund 3:40 och Skottsund 16:4 har kompletterats med en administrativ bestämmelse, a3, om att bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder för att säkerställa att marken ej bebyggs utan grannes medgivande. (Bygglovsbefriade åtgärder kan exempelvis vara en friggebod eller ett attefallshus).

Vi emotser nästa utkast av planbestämmelser.

Kommentar: Synpunkten tillmötesgås genom att planförslaget och utlåtandet med besvärshänvisning skickas till berörda när planförslaget lämnas in till politisk beredning inför antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Privatperson 1
Privatperson 2
Trafikverket



Detaljplan för
Bostäder vid Skottsunds golfbana
Del av Skottsund 16:1
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

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
SVT Nyheter
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

