

Detaljplan för bostäder och centrumändamål i "gamla prästgården", Njurunda Prästbol 1:124 m fl. Njurundabommen

Typ av anslag

Tillkännagivanden enligt speciallagstiftning

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2023-02-22

Paragrafer

§ 34

Datum då anslaget sätts upp

2023-03-09

Datum då anslaget tas ned

2023-03-31

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2023-03-09 till och med 2023-03-31

Ansvarig

Siv Nordin

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden

Relaterade dokument

[Detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124](#) 

Information

Granskning gällande detaljplan för bostäder och centrumändamål i "gamla prästgården", Njurunda Prästbol 1:124 m.fl. Njurundabommen, Sundsvalls kommun.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplan Sundsvall 2021 som var gällande när beslut om positivt planbesked gavs.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Granskning pågår under tiden 9 mars - 31 mars 2023.

Handläggare: Stefan Olsson, telefon 060 - 19 13 25, mail: stefan.olsson@sundsvall.se

Siv Nordin, telefon 060 - 19 19 47, mail: siv.nordin@sundsvall.se

Överklaga ett beslut

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



Tid	Kl. 13.00 – 17:05
Ajournering	Kl. 14.25-14:45
Plats	Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset
Beslutande	Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1.
Votering	Voteringsresultat enligt bilaga 2.
Sekreterare	Patrik Jansson
Justeras	2024-02-26
Justerade paragrafer	§§ 21-26 och §§ 30-40

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

Justeras

Följande parter justerar detta protokoll genom elektronisk underskrift:

Arianne Sundman
Ordförande

Hans Forsberg
Justerare

Emir Özcelik
Justerare

Protokollet omfattar §§ 21-26 och §§ 30-40. §§ 27-29 justeras omedelbart och anslås separat.

Bevis/anslag

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

Protokollet är skrivet och anslaget av:
Patrik Jansson
Kommunsekreterare



§ 35 Detaljplan för Bostäder och centrumändamål vid "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 mf.l.

(KS-2023-01219-2)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Bostäder och centrumändamål vid "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 mf.l. enligt 5 kap 27§ plan och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Järnvägen Fastigheter AB har inkommit med en begäran om ändring av detaljplan för att möjliggöra byggrätt för bostadsändamål på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124, samt centrumändamål för den befintliga Prästgården.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2024-02-12 § 36
- Plan- och utvecklingsutskottets protokoll 2024-01-23 § 1
- Kommunstyrelsekontorets tjänsteskrivelse - KS-2023-01219-2
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2023-10-25
- Planbeskrivning Antagande Prästgården
- Plankarta PrästgårdenA1 Antagande
- Stadsbyggnadsnämnden sammanträde den 2023-11-22 § 160

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN: Hans Börje Henry Forsberg
TID: 2024-03-04 10:10:09 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ARIANNE SUNDMAN
TID: 2024-03-04 10:29:37 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Emir Hakan Özcelik
TID: 2024-03-04 14:09:10 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation





Detaljplan för

Bostäder och centrumändamål vid "gamla Prästgården"

Njurunda Prästbol 1:124 m.fl.

Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-01-30

Reviderad 2023-11-01

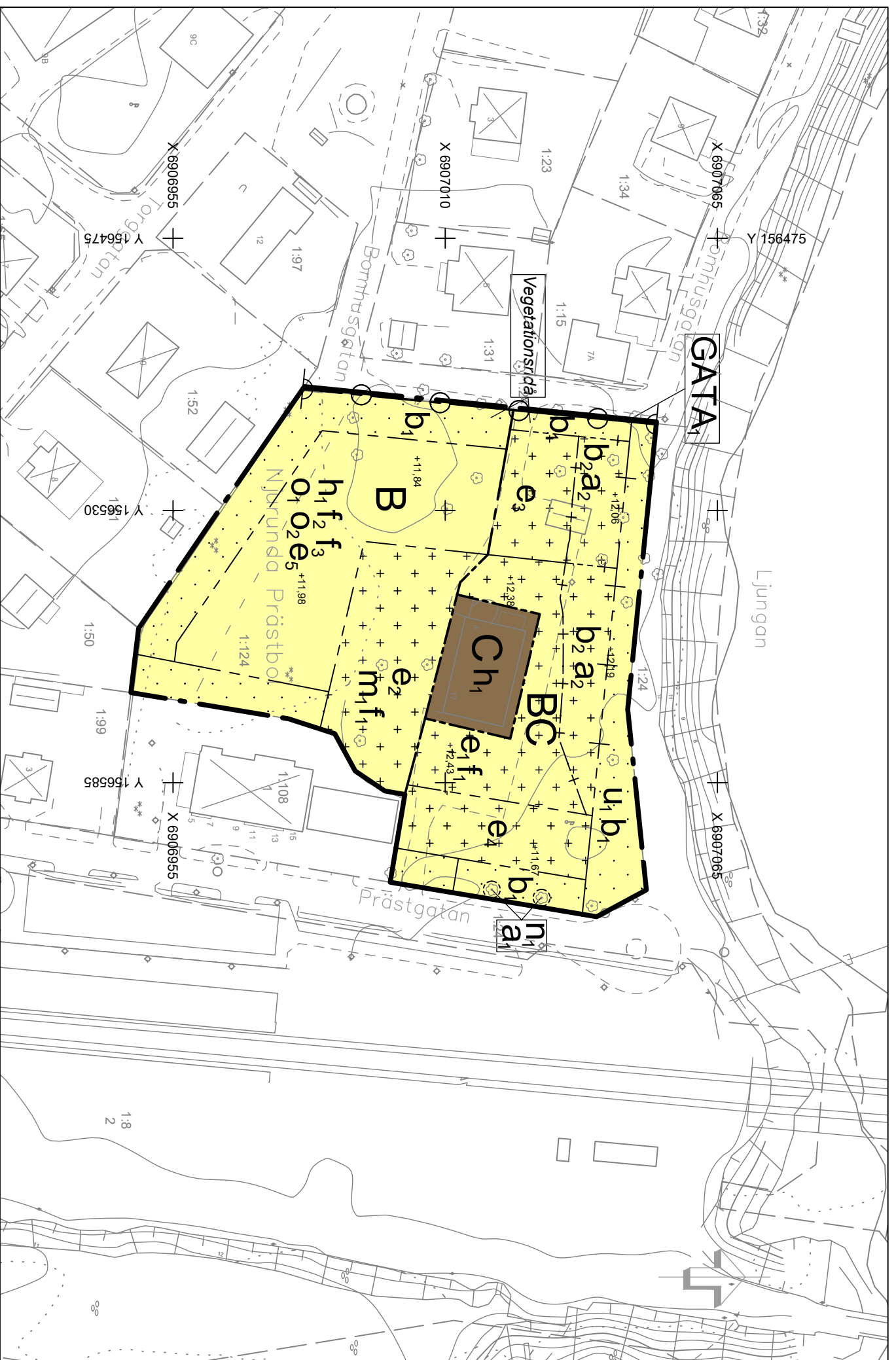
Kontaktpersoner:

Siv Nordin & Stefan Olsson

Telefon: Siv Nordin 060- 19 19 47, Stefan Olsson: 060-19 13 25

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 6 december, 2021. Två utökade sakägarkretssamråd har därefter hållits för nytillkomna sakägare 4-19 maj, 2022, samt 9-23 juni, 2022.
- ☒ Granskning t o m 31 mars, 2023
- ☒ Godkänd av Stadsbyggnadsnämnden 2023-11-22
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 2024-02-26
- ☒ Laga kraft 2024-04-25

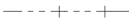


Skala 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

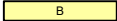
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Sekundär eigenskapsgräns
	Kombinerad eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

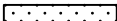
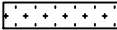
	Lokalgata
---	-----------

Kvartersmark

	Bostäder
	Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med bostadskomplement och centrumkomplement

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd för centrumkomplement och bostadskomplement inom planområdet är 4 meter.

h_i	Högsta nockhöjd är 11.0 meter
-------	-------------------------------

Markens anordnande och vegetation

n_i	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fallis ska återplanteras.
-------	---

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_i	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
-------	---

Skydd mot störningar

Slutbesked eller interimistiskt slutbesked för huvudbyggnad avseende bostadsändamål, får inte ges förrän slutbesked finns för den bullerdämpande skyddsåtgärden m1.

m_i	Bullerskyddande plank eller byggnad med motsvarande funktion ska uppföras inom eigenskapsområdets östra del som skydd mot buller från järnvägen. Det bullerskyddande planket eller byggnaden ska vara minst 3 meter hög och 5 meter lång.
-------	---

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud
---	---------------

Takvinkel

α_i	Minsta takvinkel är 25 grader och avser huvudbyggnader för bostadsändamål.
α_o	Största takvinkel är 35 grader och avser huvudbyggnader för bostadsändamål.

Utformning

Inom planområdet ska belysningsarmaturer utformas skärmande och nedåtriktade

f_i	Carport eller garage får ej placeras inom eigenskapsområdet.
f_o	Fasader ska utföras med träpanel målade i traditionella färger så som vitt, rött, brunt, grönt, gult och grått.
f_s	Tak ska utformas som sadeltak.

Utförande

Inom planområdet ska minst 46% av kvartersmarken vara genomsläpplig

b_i	Marken får ej hårdgöras.
b_o	Området får belastas med högst 10 kPa utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Begränsning av belastning gäller vikt av byggnad eller annan permanent last. (begränsas av sekundär eigenskapsgräns)

Utnyttjandegrad

e_i	Största byggnadsarea är 50 m²
e_o	Största byggnadsarea är 100 m²
e_s	Största byggnadsarea är 180 m²
e_u	Största byggnadsarea är 260 m²
e_v	Största byggnadsarea är 900 m²

Ändrad lovplikt

Inom kvartersmark krävs marklov för alla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

a_i	Marklov krävs även för trädfällning
a_o	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder. (begränsas av sekundär eigenskapsgräns)

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATION

	Illustrationstext
---	-------------------

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
BAKGRUND	2
PLANDATA	2
OMRÅDET IDAG	3
PLANFÖRSLAG	4
PLANBESTÄMMELSER	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN	13
BARNKONVENTIONEN	17
FRIYTOR	18
MARKFÖRHÅLLANDEN	23
VATTENOMRÅDEN	24
GATOR OCH TRAFIK	25
RISKER/STÖRNINGAR	28
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	37
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	42
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	47
TEKNISK FÖRSÖRJNING	50
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	50
ORGANISATORISKA FRÅGOR	50
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	51
EKONOMISKA FRÅGOR	54
ÖVRIGT	54
REVIDERING.....	55
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	59

SAMRÅDSREDOGÖRELSE – SAMRÅD

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - GRANSKNING

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ENDAST KARTA

Detaljplan för

Bostäder och centrumändamål vid "gamla Prästgården"

Njurunda Prästbol 1:124 m.fl.

Njurundabommen, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra för nya bostäder i ett centralt läge i Njurundabommen. Planförslaget möjliggör för bostadsändamål samt att byggnad som tidigare utgjort pastorsexpedition kan nyttjas för centrumändamål. Planförslaget möjliggör även uppförande av carportar och komplementbebyggelse.

BAKGRUND

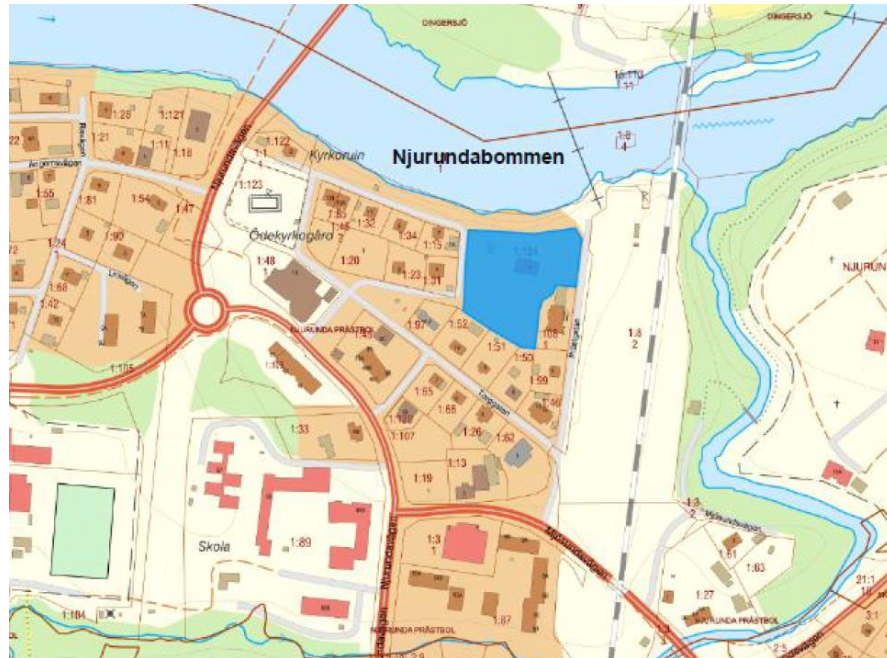
Fastighetsägaren önskar utveckla fastigheten för bostadsändamål. För att genomföra detta krävs en ändring av detaljplanen.

Uppdrag gavs till Stadsbyggnadskontoret 2021-01-27 § 9 att inleda detaljplanearbete under våren med syfte att möjliggöra förtätning med bostäder i Njurundabommen. Planarbetet och planförslaget har arbetats fram av byggaktörens anlitade plankonsulter från WSP, i nära samarbete med stadsbyggnadskontorets planavdelning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger centralt i Njurundabommen, cirka 15 kilometer söder om Sundsvalls centrum. Norr om planområdet ligger Ljungan belägen. Planområdet avgränsas i öster av Prästgatan samt ett mindre flerfamiljshus med carport. Ett stationsområde för buss- och tåg ligger i sin tur i nära anslutning till Prästgatan. Öster om stationsområdet löper ett järnvägsspår. Planområdet avgränsas i väster av Bomhusgatan och ett fåtal villor. Söder om planområdet angränsar också ett antal villor. Planområdets yta omfattar cirka 7600 m².



Figur 1. Njurunda Prästbol 1:124 i centrala Njurundabommen. Källa: Sundsvalls kommun

Markägoförhållanden

Fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 är i privat ägo. Fastigheten Njurunda Prästbol 1:24 ägs av Sundsvalls kommun.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tolkning av detaljplan

Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:6) användas.

OMRÅDET IDAG

Planområdet är centralt beläget i Njurundabommen, cirka 100 meter från kommunens nybyggda stationsområde. Inom planområdet finns en äldre byggnad som tidigare utgjort pastorsexpedition (Prästgården) i Njurundabommen och därmed varit i kyrkans ägo under lång tid. Efter att kyrkan sålde fastigheten är den i privat ägo och idag används byggnaden som kontor.



Figur 2. Södra och östra fasaden på den fd. pastorsexpeditionen (Prästgården), nu kontorsbyggnaden, på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 (Källa: Järnvägen Fastigheter AB)

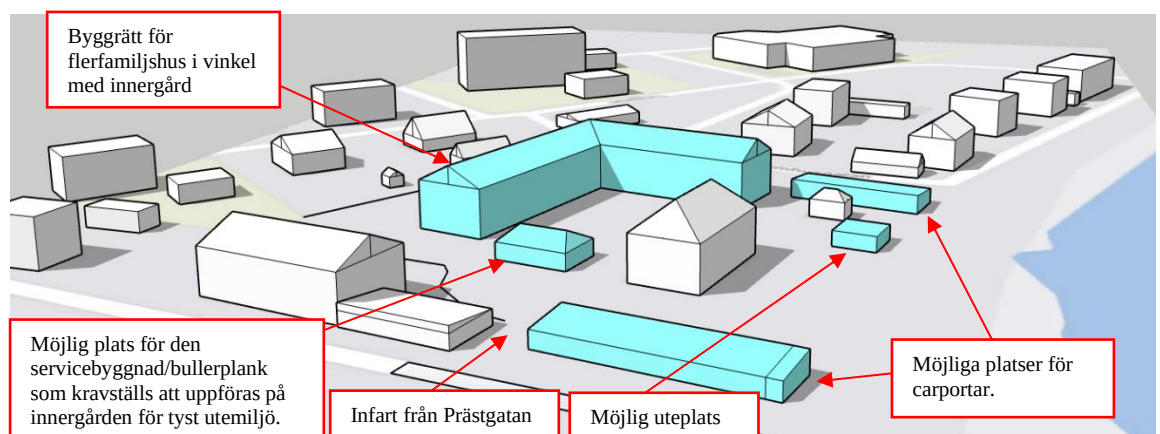
Det finns goda kommunikationsmöjligheter till planområdet via övrigt vägnät och med kollektivtrafik. Området är väl försett med teknisk infrastruktur.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att befintlig byggnad som tidigare utgjort prästgård på fastigheten får nyttjas för centrumändamål samt att ytterligare byggrätt möjliggör för uppförande av flerfamiljshus/flerbostadshus. Planen möjliggör för bostäder med tillhörande parkering, carport, uteplats och servicebyggnad. En exploatering i området ger ett tillskott av bostäder och bedöms kunna bidra positivt till utvecklingen av Njurundabommen och kommunen.

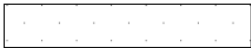
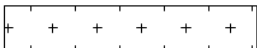
Fastigheten är redan bebyggd och planförslaget utformas så att tillkommande bebyggelse placeras och utformas med hänsyn till befintliga byggnader både inom och omkring planområdet. Planförslaget tar också hänsyn till de eventuella risker som kan uppstå på grund av närhet till järnvägsspåret, närheten till släntkrönet mot Ljungan i norr, samt säkerställer en hållbar dagvattenhantering.

Bostadsbebyggelse tillåts i planområdets sydvästra del. I planområdets nordöstra och nordvästra delar kan carportar eller garage byggas för att möjliggöra parkeringsmöjligheter. Den centrala markdelen mot älven får endast bebyggas med mindre bostadskomplement/centrumkomplement. Huvudsyftet med denna yta är att utgöra en grön och öppen utemiljö mot älven. Planförslaget begränsar höjden utifrån den befintliga Prästgårdens höjd. Ny bostadsbebyggelse tillåts i planområdets sydvästra del. En servicebyggnad eller ett bullerskyddande plank krävs att uppföras öster om den förslagna byggrätten på innergården, vilket kommer säkerställa en god ljudmiljö utomhus för de boende. Inom den östra delen av planområdet tillåts endast en mindre del bebyggas med bostadskomplement som tex garage, carportar sopstation, cykelparkering samt andra byggnader för bostädernas gemensamma nyttjande. I den västra delen möjliggörs också bostadskomplement som tex carport eller garage.



Figur 3. Volymillustration med vy från nordöst som översiktligt och ungefärligt visar hur området skulle kunna se ut vid full utbyggnation enligt planförslaget. Ny bebyggelse visas i turkos färg. (Illustration: Järnvägen Fastigheter AB)

	PLANBESTÄMMELSER
Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
GATA ₁ (allmän platsmark)	Lokalgata. Endast ett litet område av Bomhusgatan tas med i planområdet som Lokalgata. Syftet är att möjliggöra ett utfartförbud mot Bomhusgatan från fastigheten 1:124. Kommunen avser inte att bredda, justera eller förbättra Bomhusgatan i denna planläggning, utan endast reglera utfartsförbudet i enlighet med boverkets föreskrifter.
B (kvartersmark)	Bostäder. Inom användningsområdet är det möjligt att uppföra bostäder och bostadskomplement.
B(C) (kvartersmark)	Bostäder och Centrum. Ytan kan användas för funktioner som kompletterar såväl bostads- som centrumändamål, exempelvis parkering, utemiljö etc.
C (kvartersmark)	Centrum. Den befintliga byggnaden (Prästgården), som tidigare omfattats av planbestämmelse (A, allmänt ändamål) ges möjlighet att nyttjas för olika typer av centrumändamål. Användningsbestämmelse för centrum (C) är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där det ska vara möjligt att bedriva en rad olika verksamheter. Inom bestämmelsen tillåts butiker, restauranger, kontor med mera. Användningsbestämmelsen omfattar byggnaden samt ytterligare cirka 2 meter yta runt om byggnaden för att möjliggöra tillkomst av exempelvis skärmtak. På västra sidan är byggrätten tilltagen så att befintlig balkong och källartrappa inryms i bestämmelsen.

Prickmark 	Marken får inte försees med byggnad. Bestämmelsen syftar dels till att säkerställa förgårdsmark, dels ett respektavstånd mot angränsande fastigheter, samt ytor för infiltration. Med bestämmelsen om prickmark säkerställs i detaljplanen att planområdets kantzoner inte får bebyggas. I fastighetens norra del föreslås befintlig prickmark från gällande stadsplan kvarstå. Detta medför att en markyta på cirka 10–20 m lämnas mot Ljungan där växter, djur och människors åtkomst till vattnet skyddas. I fastighetens östra del föreslås ett område med prickmark som förgårdsmark. I fastighetens sydvästra del utmed Bomhusgatan och i planområdets södra del, utökas respektavståndet från 4 till 8 meter mot närliggande bebyggelse.
Korsmark 	Marken får endast försees med bostadskomplement och centrumkomplement. Planen möjliggör för både användningen bostad och centrum varför begreppen bostadskomplement/centrumkomplement används i planbeskrivningen. Exempel på möjliga komplementbyggnader inom området är servicebyggnad, förråd, carport, bullerskärm, bullerplank etc.
Generell bestämmelse under höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd för centrumkomplement och bostadskomplement inom planområdet är 4 meter. Nockhöjden mäts till yttertakets högsta del från den blivande markens medelnivå vid byggnaden.
h_1 (höjd på byggnadsverk)	Högsta nockhöjd är 11 meter. Nockhöjden mäts till yttertakets högsta del från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Den befintliga prästgården och den tillkommande byggrätten för bostadsändamål ges samma nockhöjd.
n_1 (markens anordnande och vegetation)	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska återplanteras. Befintliga träd i planområdets gräns mot Prästgatan är värdefulla för boendemiljön och dess biologiska värden och ska därför bevaras. Träd som omfattas av bestämmelsen n_1 får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, träd som fälls ska återplanteras.

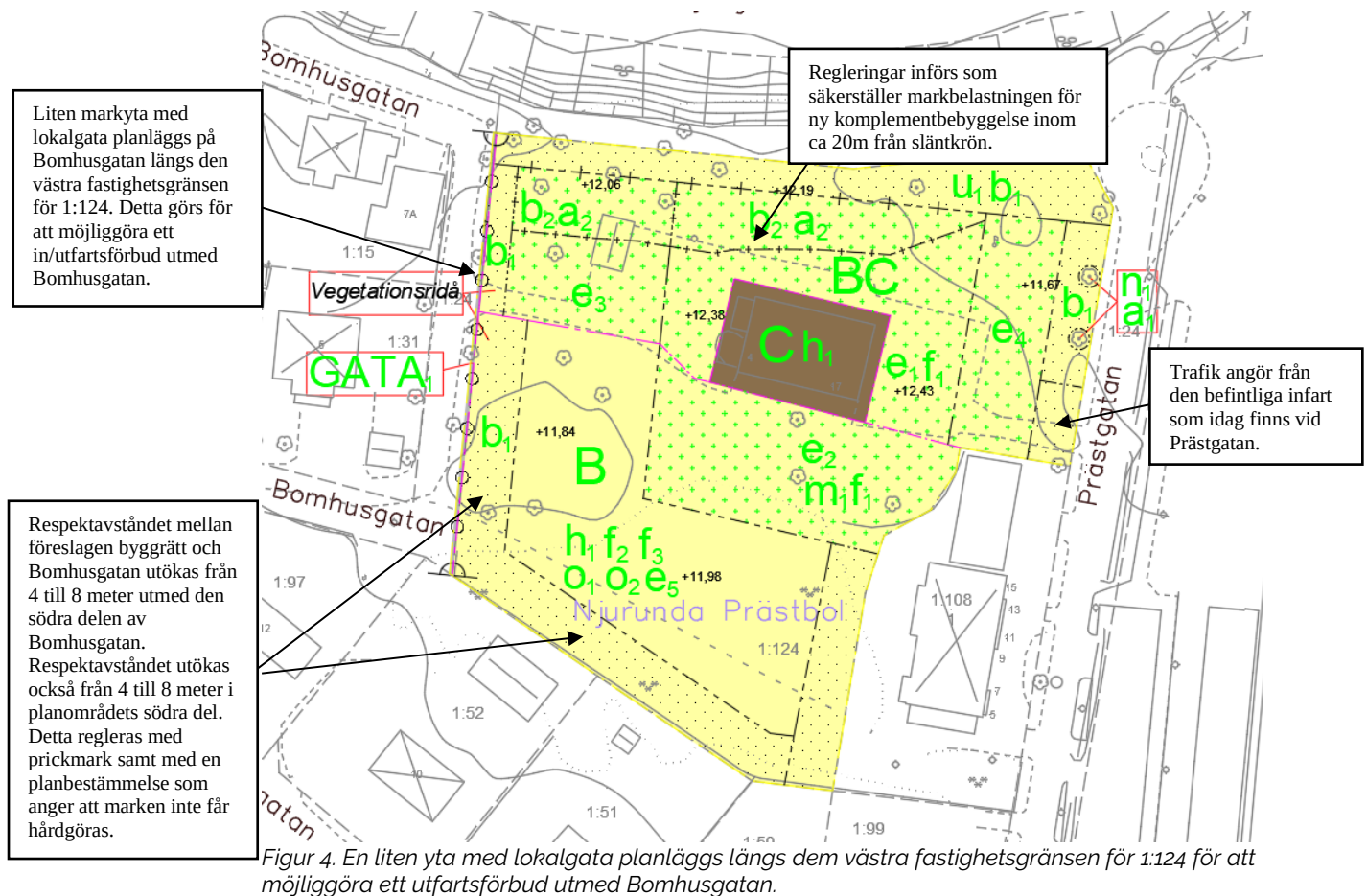
u ₁ (markreservat för allmännyttiga ändamål)	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Genom planområdets norra del passerar en ledning i östvästlig riktning. Marken reserveras för att säkerställa att marken hålls åtkomlig för drift och skötsel av de allmännyttiga VA-ledningarna. Ledningsrätt söks av ledningsägare hos lantmäteriet.
Generell bestämmelse under skydd mot störningar	Slutbesked eller interimistiskt slutbesked för huvudbyggnad avseende bostadsändamål, får inte ges förrän slutbesked finns för den bullerdämpande skyddsåtgärden m ₁ .
m ₁ (skydd mot störningar)	Bullerskyddande plank eller byggnad med motsvarande funktion ska uppföras inom egenskapsområdets östra del som skydd mot buller från järnvägen. Det bullerskyddande planket eller byggnaden ska vara minst 3 meter högt och 5 meter långt. Läs mer om syfte och funktion gällande denna byggnad/bullerplank under rubriken Buller.
Utfartsförbud (stängsel, utfart och annan utgång)	Bomhusgatans befintliga storlek och skala lämpar sig inte med nuvarande utformning för belastning av tillkommande trafik. Förbud mot utfart med bil (motorfordon) gäller från planområdet mot Bomhusgatan. Cykel- och gångtrafik från fastigheten kan fortsatt nyttja utfarten mot Bomhusgatan.
o ₁ (takvinkel)	Minsta takvinkel är 25 grader. Bestämmelsen syftar till att nytillkommen bebyggelse ska ges en mer hänsynsfull anpassning.
o ₂ (takvinkel)	Största takvinkel är 35 grader. Bestämmelsen syftar till att nytillkommen bebyggelse ska ges en mer hänsynsfull anpassning.
Generell bestämmelse under utformning	Inom planområdet ska belysningsarmaturer utformas skärmande och nedåtriktade. Bestämmelsen används för att minska ljusföroreningar som kan påverka fladdermöss och andra nattaktiva organismer.

f ₁ (utformning)	Carport eller garage får ej placeras inom egenskapsområdet. Bestämmelsen reglerar att det inom delar av gårdsytan, framför och bakom byggnad för centrumändamål (Prästgården), inte får uppföras carport eller garage.
f ₂ (utformning)	Fasader ska utföras med träpanel målade i traditionella färger så som vitt, rött, brunt, grönt, gult och grått. Planbestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska ges en mer hänsynsfull anpassning.
f ₃ (utformning)	Tak ska utformas som sadeltak. Planbestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska ges en mer hänsynsfull anpassning.
Generell bestämmelse under utförande	Inom planområdet ska minst 46% av kvartersmarken vara genomsläpplig. Bestämmelsen reglerar hur stor del av markytan inom kvartersmarken som ska lämnas genomsläpplig för att säkerställa att tillräckligt stora ytor för infiltration av dagvatten lämnas fria. Syftet med bestämmelsen är att procentuellt säkerställa en tillräcklig storlek av genomsläpplig markyta, enligt rekommendation från dagvattenutredningen. Med genomsläpplig yta avses sådan yta som inte bidrar till att göra marken tät så att den hindrar infiltration. Byggnader och asfalterade ytor är inte genomsläppliga.
b ₁	Marken får ej hårdgöras. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att marken inte hårdgörs. Bestämmelsen föreslås i planområdets norra del som en riskreducerande åtgärd utifrån Ljungans släntrön. I övriga områden införs bestämmelsen för att säkerställa förgårdsmark och skydd för två befintliga träd i öst utmed Prästgatan, samt utgör tillsammans med prickmark ett 8m brett respektavstånd mot närliggande bebyggelse utmed den södra delen av Bomhusgatan.

b ₂	Området får belastas med högst 10 kPa utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Begränsningen av belastning gäller vikt av byggnad eller permanent last. Bestämmelsen säkerställer att det område som ligger inom fastigheten och är inom 20 meter från slänkrön inte belastas med permanent last större än 10 kPa.
e ₁ (utnyttjandegrad)	Största byggnadsarea är 50 m². Inom denna yta får endast mindre bostadskomplement/centrumkomplement uppföras om maximalt 50 m². Exempelvis kan en mindre uteplats med tak anordnas. Inom e₁ får inte carport eller garage uppföras.
e ₂ (utnyttjandegrad)	Största byggnadsarea är 100 m². Inom denna yta tillåts bostadskomplement/centrumkomplement om 100 m² (e₂). Bullerskärm/bullerplank tillåts också. Bestämmelsen möjliggör uppförande av en servicebyggnad som också ska utgöra skydd mot ljud från järnvägen och bidra till en bullerskyddad utemiljö. Inom e₂ får inte carport eller garage uppföras.
e ₃ (utnyttjandegrad)	Största byggnadsarea är 180 m². Inom denna yta tillåts bostadskomplement/centrumkomplement om 180 m² (e₃). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för uppförande av carportar och cykelparkering med tak för bostädernas och centrumändamålets användande. Även förrådsbyggnader och miljöhus kan uppföras inom området.
e ₄ (utnyttjandegrad)	Största byggnadsarea är 260 m². Inom denna yta tillåts bostadskomplement/centrumkomplement uppföras om 260 m² (e₄). Bestämmelsen möjliggör för uppförande av carportar och cykelparkering med tak för bostädernas och centrumändamålets användande. Även förrådsbyggnader och miljöhus kan uppföras inom området.

e ₅ (utnyttjandegrad)	Största byggnadsarea är 900 m ² . Planbestämmelsen e ₅ säkerställer att byggnadsarean inom den avsatta ytan inte får uppta mer än högst 900 m ² .
Generell bestämmelse under ändrad lovplikt	Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Marklov krävs för alla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, även de som inte kräver bygglov. Syftet med bestämmelsen är att tvinga fram en kontroll för åtgärder som ej släpper igenom vatten, till exempel asfaltering, plattläggning, ersätta naturgräs med konstgräs, uppställning av tält en längre tid, bebyggelse eller annan anläggning på marken som medför att dess infiltrerande förmåga minskar.
α ₁ (ändrad lovplikt)	Marklov krävs även för trädgård. Marklov krävs även för åtgärder som påverkar träd som omfattas av bestämmelse n ₁ .
α ₂ (ändrad lovplikt)	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder. Bestämmelsen införs för att säkerställa att området 20 meter från slänkrönet inte belastas över 10 kPa. Bestämmelsen tvingar fram en kontroll av alla typer av åtgärder inom området.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Se vidare under rubriken Genomförandetid.
Strandskydd	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken. Se vidare under rubriken strandskydd.
Sekundär egenskapsgräns — + — + — + —	En sekundär egenskapsgräns har införts i plankartan för att reglera bestämmelserna b ₂ och a ₂ inom de norra byggrätterna e ₁ och e ₃ . En sekundär egenskapsgräns används för att på plankartan redovisa inom vilket område en eller flera egenskapsbestämmelser gäller. I detta fall gäller bestämmelsen b ₂ och a ₂ endast inom området som avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Övriga bestämmelser gäller inom hela egenskapsområdet, d.v.s. (e ₁ och f ₁) för hela den mittersta byggrätten, samt (e ₃) för hela den västra byggrätten.

Kombinerad egenskapsgräns + - - + - - + - - +	I de fall två varianter av egenskapsgräns sammanfaller redovisas de med en kombinerad egenskapsgräns. Bestämmelserna b_2 och a_2 gäller fram till den kombinerade egenskapsgränsen som angränsar den prickade marken norrut.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats. Planområdet omfattar en liten del allmän plats för lokalgata (liten del av Bomhusgatan).



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Planområdet ingår i ett småskaligt villaområde med bostadshus i 1,5 till 2 våningar. Villaområdet består främst av byggnader med träfasad och sadeltak. På fastigheten finns idag en byggnad som tidigare varit pastorsexpedition men som idag används som kontor.

Den äldre Prästgården är inte av utpekat kulturhistoriskt intresse men har en omsorgsfull gestaltning som representerar sin tid och funktion. Byggnaden utgör ett viktigt inslag för Njurundabommen som sockencentrum och hartidstypiska arkitektoniska stildrag. Den nytillkommande byggrätten ges utformningsbestämmelser som medför att den ska utformas med träpanel och sadeltak så att den genom val av traditionellt enklare material ges ett hänsynsfullt uttryck.

Bostäder

Nordöst om den nya byggrätten bildas en gemensam gårdsyta för föreslagna bostäder. På gården är det möjligt att uppföra bostadskomplement/centrumkomplement om max 100 m².

Med bestämmelse m₁ säkras ytor för uppförande av en gårdsbyggnad med syfte att utgöra en bullerskyddande "ljudskärm". Den reviderade bullerutredningen anger att detta säkerställer att en tyst utemiljö kan anordnas och ljud från den närliggande järnvägen inte uppnår för höga riktvärden. Läs mer under rubrik Buller. Den byggnad som placeras här och ges denna skyddsfunktion kan ha olika funktioner och nyttjas för bostädernas gemensamma behov.

Huvudbyggnader för bostadsändamål medges ennockhöjd på högst 11 meter som regleras med sadeltak och takvinklar på mellan 25–35 grader. Detta bedöms begränsa nya huvudbyggnader till högst 2 våningar med inredd vind. Utifrån en bedömning av höjdlaserdata från Lantmäteriet, så sänks högsta nockhöjd till 11 meter för den befintliga Prästgården med föreslaget centrumändamål. En generell bestämmelse inom planområdet reglerar högsta nockhöjd för bostadskomplement/-centrumkomplement till 4 m. Nockhöjd betyder att byggnadens höjd mäts från markens medelnivå till takets högsta del exklusive uppstickande delar såsom skorsten, antenner med mera.

På gårdsytan kan parkeringsplatser ordnas, här ska även marken till stor del hållas genomsläpplig för hantering av dagvatten. Läs mer om det under rubrik Dagvatten. Solceller kan placeras på taken.



Figur 5. Planområdets södra del och de ytor där ny bostadsbebyggelse tillåts, sett från Bomhusgatan. (Källa: Järnvägen Fastigheter AB)

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I befintlig byggnad inom planområdet bedrivs idag kontorsverksamhet. Detaljplanen möjliggör för denna verksamhet att fortgå genom införande av bestämmelse för centrumändamål.

Inom planområdets kommunikationsnära och centrala läge bedöms det vara lämpligt att lokalisera en mängd olika småskaliga verksamheter. I bygglovskedet görs en bedömning av föreslagen användnings omgivningspåverkan utifrån den kapacitet som finns när det gäller exempelvis parkering och gatukapacitet samt risken för störning för omkringliggande bostäder.



Figur 6. Befintlig byggnad inom planområdet (Prästgården) samt infart från Prästgatan. Planen möjliggör så att byggnaden kan nyttjas för olika typer av centrumändamål. (Källa: Järnvägen Fastigheter AB)

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Njurundabommens tätort med tillgång till såväl offentlig som kommersiell service. Avståndet till stationsområdet med både buss- och tångångöring ligger inom cirka 100 meter. Närmaste skola är Kyrkmöns skola F-6 som ligger inom cirka 300 meters gångavstånd från planområdet, en vårdcentral finns ca 3 kilometer norr om planområdet (fågelvägen). Butik, restaurang och café finns inom cirka 200–250 meters gångavstånd.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet medger god tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Markplanering ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Detta bevakas av kommunen i samband med hantering av bygglov.

Det är av stor vikt att området upplevs som tryggt att röra sig i under dygnets alla timmar. En grundförutsättning för att skapa trygghet är en väl upplyst utemiljö. Även planteringar och gestaltning av den yttre miljön bidrar till upplevelsen av området. Vid projektering och utformning av utemiljön bör stor hänsyn tas till dessa värden.

Byggnadskultur/kulturmiljö och gestaltning/arkitektur

Befintlig byggnad

Den befintliga byggnaden inom planområdet är uppförd cirka 1937 som pastorsexpedition och kyrkoherdebostad. Den är ritad av arkitekten Per Östlund som ritat ett flertal kända byggnader i Sundsvall. Stilen är i en kvardröjande 1920-talsklassicism som karaktäriseras av ett symmetriskt och stramt formspråk med tydliga influenser av antiken och renässansen. Fasadernas mittaxel framhävdes ofta med ett halvcirkelformat lunettfönster eller som takkupa. Entrén placerades på långsidan med öppen förstukvist och snickerier i klassicerande stil. I större hus byggdes även balkonger ovanför entréerna. Dessa karaktärsdrag syns i aktuell byggnad dels genom entrépartiet med balkong som bärs upp av klassicistiska kolonner, de rundformade takkuporna, samt det valmade takfallet.

Befintlig byggnad karaktäriseras bland annat av:

- Symmetriskt formspråk och fönstersättning
- Centralt placerad farstukvist med klassicistiska kolonner
- Centralt placerade runda takkupor
- Fasadernas ljusa puts
- Invändiga detaljer såsom trappan upp till övervåningen, skjutdörrar till salsrum och öppna spisen

Nyttillkommande bebyggelse

För att säkerställa så att de nya byggnaderna ges en utformning som visar hänsyn till områdets karaktär regleras delar av byggnadernas utformning genom planbestämmelser.

Genom att använda trä som fasadmateriäl och använda en försiktig färgsättning bedöms bygganden ges en hänsyn till den karaktär som identifierats i området samtidigt som bebyggelsen ges möjlighet att utformas på ett sätt som speglar nutida arkitektur. Fasaderna ska utgöras av träpanel färgsatt med traditionella färger så som av vitt, rött, brunt, grönt, gult och grått (f₂). Byggnader ska utformas som sadeltak (f₃) med taklutning mellan 25–35 grader (o₁ och o₂).

Även byggnadens placering inom planområdet samt dess höjd regleras genom planbestämmelser.

Ljusförhållanden

Eftersom planförslaget kan medföra kortare avstånd mellan byggnader i området, så har en solstudie tagits fram. Inför granskningen så har en reviderat solstudie

tagits fram för att visa och tydliggöra eventuell skuggbildning. Den reviderade solstudien visar ljusförhållandena över den maximala byggrätt som denna detaljplan möjliggör, vid tre tidpunkter på dagen under höst- och vårdagjämning samt en dag i juni. Solstudien visar att den nya bebyggelsens skuggor faller i riktning bort från befintliga hus under huvuddelen av dagen. På morgonen under höst och vår, då solen står lågt, kommer ljusförhållandena i liten utsträckning påverka en fastighet direkt väster om planområdet. Här finns idag redan några större träd som ger viss skugga.

En god tumregel för att bedöma boendemiljöns solighet är: Minst 5 timmars sol mellan 9.00 -17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektyr och sittplatser. Avsteg från denna tumregel bör bara göras om det i stället finns andra mycket höga miljökvantiteter. (Solklart, Boverket 1991).

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillkommande bebyggelse ger en liten påverkan på dagsljusinsläpp till omgivande bebyggelse. Skuggningen bedöms vara i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt. Se också den uppdaterade solstudien.

Skyddsrum

Enligt MSBs skyddsrumskarta finns närmaste skyddsrum på fastighet som direkt angränsar till planområdet samt i skolan söder om planområdet.

BARNKONVENTIONEN

På den gård som kommer att utgöra bostadsgård för de tillkommande bostäderna finns friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Planområdet ligger centralt och möjliggör för barn att gå säkert och tryggt till närmaste skola och rekreationsyt. Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 300–650 meters gångavstånd från skola, förskola, idrottsanläggning, samt cirka 1km (fågelvägen) till rekreationsområden för lek och rekreation.

Det finns inom aktuellt planområde inga målpunkter för barn. Den gena stig som ibland nyttjas av närboende sträcker sig från Bomhusgatan, över södra delen av 1:124 och mynnar ut på den privatägda grannfastigheten 1:108, innan Prästgatan kan nås. Denna stig kommer inom 1:124 att försvinna vid en exploatering. Bedömningen är att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till 1:124, läs mer under rubriken ” Park, naturmiljö och djurliv”.

Förutsättningarna för en god bostadsmiljö för barn bedöms som goda och tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för

barn. Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget. Ytterligare analys för hur barn och ungdomar påverkas av planförslaget bedöms inte krävas.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Stadsbyggnadsnämnden har antagit en grönytestrategi med rekommendationer om tillgång till grönytor. Läs mer om under rubriken ”Grönytestrategiskt underlag”

Planförslaget uppfyller inte rekommendationerna om avstånd till bostadsnära grönska inom 200m, kvarterspark inom 250m eller stadsdelspark inom 800m. Riktlinje om rekreationsområde inom 1000 meter (fågelvägen) från planområdet uppfylls dock med rekreationsområden söder om Åbäcken, vid Forsa och vid Ljungan.

Vid detaljprojektering av bostäder inom planområdet är det viktigt att säkerställa tillräckligt stora ytor för utevistelse. Enligt PBL ska tillskapandet av friyta ges företräde före parkering. Inom planområdet finns goda möjligheter att skapa sådana utemiljöer. Hur dessa ytor disponeras och utformas bestäms slutligen i genomförandeskedet.

Gårdsmiljön inom planområdet bedöms kunna utgöra bostadsnära grönska i enlighet med kommunens grönytestrategiska underlag. Inom planområdet införs bestämmelser som dels säkerställer att tillräckligt stora ytor inte blir hårdgjorda, dels säkerställer att tillräckligt stora ytor sparas till infiltration, vilket lämnar dessa som friyta att nyttja för de boende som närrekreation.

Planbestämmelser styr så att komplementbyggnader huvudsakligen placeras i områdets östliga och västliga delar, så att planområdets centrala, öppna ytor lämnas fria. Dessa ytor kan med fördel planteras och nyttjas som trivselskapande och gröna ytor på innergården. Detaljplanen säkerställer att stora delar av gårdsytan inom området ej får utgöras av hårdgjord yta. Detta gäller även i planområdets norra del i riktning mot Ljungan, eftersom en bestämmelse införs så att prickmarken inte får hårdgöras.

Park, naturmiljö och djurliv

Genom planområdets södra del sträcker sig en upptrampad gångstig i östvästlig riktning, mellan Bomhusgatan och Prästgatan. Stigen ligger inom aktuell fastighet (1:124) som dels är privatägd, dels omfattas av en äldre typ av kvartersmark för

allmänt ändamål. Stigen utmynnar över en privatägd grannfastighet (1:108) som i gällande stadsplan är belägen på kvartersmark för bostäder, innan Prästgatan kan nås. Bedömningen är att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till 1:124. Den del av stigen som ligger inom planområdet (1:124) kommer att påverkas vid ett genomförande av planen.



Figur 7. Befintlig stig mellan Bomhusgatan och Prästgatan, genom planområdets södra del (Källa: Järnvägen Fastigheter AB).

I planområdets norra del står en stor lind och i den nordöstra delen står ett antal lönnar. Dessa träd har värden för såväl gårdsmiljöns upplevelsevärden och ekosystemtjänster som för dagvattenhantering. Dessa träd ska så långt som möjligt bevaras. Planbestämmelser införs för några av lönnarna i den nordöstra delen som anger att dessa endast får fällas av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl. Om lönnarna drabbas av sjukdom eller skadas så att de måste tas ner ska de ersättas. Utökat krav på marklov säkerställer att så sker.

Norr om planområdet sluttar marken brant ned mot Ljungan som rinner förbi i östlig riktning. Slänten är bevuxen med i huvudsak lövträd och med enstaka granar och tallar nära släntkrönet. Slänten ligger utanför planområdet och marken ägs av kommunen som har rådighet över skötsel och nyttjande av slänten, samt marken närmast älven (Njurunda Prästbol 1:24).

Fågelliv

En fågelinventering utfördes (Fågelinventering inom detaljplan, Njurunda Prästbol 1:124) under perioden 2022-07-14 till och med 2022-07-27 för att utreda fågelfaunan i och i närheten av planområdet. Under perioden utfördes fem (5) platsbesök. Vid inventeringen noterades 24 fågelarter varav 13 arter bedöms häcka eller på eller i närheten i planområdet. Inga av de arter som bedöms som häckande är upptagna som hotade på rödlistan eller skyddade enligt EU:s fågeldirektiv. Det äldre bostadsområdet med uppvuxna trädgårdar med buskar och träd är gynnsamt för många vanliga fågelarter. Antalet fågelholkar i området är stort vilket gynnar holkläckande arter som blåmes, talgoxe, svartvit flugsnappare med flera. Närheten till Ljungan och den frodiga lövskogsremsan gör även att arter knutna till älven kommer på tillfälliga besök.

Grönfink noterades vid ett tillfälle och får ses som potentiell häckningsfågel i området då arten föredrar parker och trädgårdar. Arten är starkt hotad enligt rödlistan då den minskat kraftigt under en 10-årsperiod. Trots att arten är starkt hotad görs bedömningen att en exploatering saknar betydelse för att bibehålla populationen av arten på en tillfredställande nivå såväl lokalt, regionalt eller nationellt. Bedömningen grundar sig i att berörd fasighet och den potentiella häckningsmiljön den kan utgöra för arten inte är unik, eller i den storlek att det kan påverka arten negativt på ett betydande sätt.

En kompletterande inventering utfördes under perioden 11–24 juni 2023. Under inventeringens 4 tillfällen noterades 27 fågelarter varav 14 arter bedömdes häcka på eller angränsande till fastigheten. Samtliga häckande arter är vanliga arter i området. För de 7 andra arter som noterades kunde inte häckning konstateras. De 6 arter som listas som tillfälliga häckar inte i utredningsområdet men kan passera tillfälligt.

Vid den kompletterande inventeringen på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 observerades inga nya häckande arter som är upptagna som hotade på rödlistan eller skyddade enligt EU:s fågeldirektiv. Utifrån underlaget ovan tillsammans med tidigare inventering, bedöms det att exploatering i området är möjlig utan betydande negativ påverkan på de arter som identifierats. Läs mer i ”Komplettering av fågelutredning, Njurunda Prästbol 1:124”, Pippi på fåglar 2023-10-05.

Som kompensationsåtgärd för eventuell minskad tillgång till boträd i samband med detaljplanens genomförande bör exploitören sätta upp holkar i området.

Fladdermöss

Fladdermöss är fridlysta och enligt artskyddsförordningen 4§ är det förbjudet att döda eller fånga samt skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplatser. Genom fladdermusavtalet EUROBATS förbinder sig också Sverige att vidta åtgärder som främjar fladdermöss.

Förutsättningarna för fladdermöss i stadsmiljö skiljer sig från mer lantliga miljöer. I stadsmiljö finns, till skillnad från skogsmiljöer, ofta gott om kolonimöjligheter i form av hus och ofta även en del äldre grova solitära grova träd som ibland har håligheter. Ljuskällor påverkar dock olika arter i varierande grad.

En fladdermusinventering utfördes (Fladdermusinventering inom detaljplan, Njurunda Prästbol 1:124) under perioden 2022-08-21 till och med 2022-09-13. Inventeringsmetoden genomfördes enligt Naturvårdsverkets rekommenderade undersökningstyp för art-kartering av fladdermöss. Inventeringen omfattade i huvudsak av automatisk registrering av ultraljud (autobox) men även lyssning med ultraljudsdetektor samt undersökning av byggnad. Fågel- och fladdermusinventeringen som utförts ligger till grund för de ställningstaganden som gjorts för att minska negativ påverkan på fågel- och fladdermusfaunan.



Figur 8. Autoboxens placering och riktning, läge A och B (Källa: Fladdermusinventering, 2022-12-08)

Vid inventeringen observerades totalt fyra fladdermusarter: nordfladdermus, vattenfladdermus, större brunfladdermus och mustasch-/tajgafladdermus. En av de påträffade arterna, nordfladdermus är klassad som nära hotad (NT) på rödlistan från 2020. Övriga påträffade arter finns inte med på rödlistan utan tillhör de arter som har en livskraftig bevarandestatus (LC). Av de fyra påträffade arterna bedöms två av dessa, större brunfladdermus och mustasch-/tajgafladdermus vara enstaka passerande fladdermöss. Nordfladdermus och vattenfladdermus bedöms vara permanent förekommande i området.

Vattenfladdermusen födosöker i huvudsak längs älven och inom planområdet. Nordfladdermusen är den vanligaste fladdermusen i Sverige men man har konstaterat att den minskar i vissa områden och därför blev den klassad som nära hotad 2020. Ingen reproduktionsplats eller övervintringsplats inom fastigheten eller fastighetens befintliga byggnader kunde hittas. Eftersom inga förändringar av

befintliga byggnader görs så bedöms det vara möjligt att bygga i området utan att det påverkar fladdermössens chanser till överlevnad.

För att minska eventuell negativ påverkan på fladdermusfaunan bör exploateringen planeras så att biotoper med hög insektsproduktion bevaras. Den gamla stora linden på norra sidan av fastigheten är värdefull och träddridån med lövträd längs norra tomtgränsen mot Ljungan gynnar fladdermössen. Äldre lövträd och hålträd bör om möjligt sparas. Rekommendationen att ny belysning mot och i närheten av Ljungan och träddridån undviks i största möjliga mån. Vidare bör belysning inom det planerade bostadsområdet anpassas genom att skärmad och nedåtriktad armatur används för att minimera negativa ljusföroreningar för nattlevande organismer och deras möjlighet till att födosöka och färdas genom området. En generell planbestämmelse införs i plankartan som reglerar att armaturer ska utformas skärmande och nedåtriktade.

Även fladdermöss gynnas av god tillgång till holkar. Exploatören bör där det är möjligt sätta upp holkar som en kompensationsåtgärd för en eventuell minskad tillgång till hålträd.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Markbeskaffenhet

Marken inom området är relativt plan med markhöjder som varierar mellan +11.5 och +13 meter relativt nollplanet. Utöver befintlig byggnad utgörs planområdet huvudsakligen av gräs- och grusytor och endast enstaka träd och buskar.

För att säkerställa att dagvatten inom planområdet infiltreras i marken utan att orsaka skador på bebyggelsen kan marken höjdsättas så marken lutar på sådant sätt att naturlig avrinning sker mot de icke hårdgjorda ytorna i planområdet. Jordartsförhållandena inom planområdet innebär att genomsläppligheten generellt är hög och infiltrationsmöjligheterna för dagvatten är mycket goda.

Geotekniska förhållanden

År 2009 fick WSP Samhällsbyggnad i uppdrag att utföra en geoteknisk undersökning för fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 (då Njurunda Prästbol 1:1) för att undersöka möjligheten att uppföra ett trygghetsboende/bostäder i en byggnad om tre våningar. Byggnaden skulle då omfatta totalt 48 lägenheter. Byggplanerna genomfördes aldrig men den genomförda utredningen bedöms fortfarande vara relevant och har därför utgjort underlag även till detta planarbete.

Resultaten från undersökningen visar att undergrunden består av mulljord på ett yligt lager av sand mäktigt lager av finsand ovan ett lager av lerig silt på fast friktionsjord. Utredningens slutsats efter genomförda prover och beräkningar är att tomten bebyggs med tillfredställande säkerhet mot ras och skred med följande restriktioner:

- En 20 m bred zon längs släntkrönet får ej utsättas för permanenta belastningar större än 10 kPa utan att särskild stabilitetsutredning görs.
- Planerad bebyggelse får ej placeras närmare än 20 m från släntkrönet utan att särskild stabilitetsutredning utförs.
- Belastning av fyllning eller andra upplag får ej placeras på släntkrönet.
- Dagvatten får ej avledas från platån så att det avrinner över släntkrönet och skapar erosionsproblem.
- Slänten vårdas med avseende på att avverkning och gallring utförs med försiktighet. Ev. vindfällor tas omhand så att inte erosion uppstår i den frilagda finsanden under vindfällan. Frilagda släntytor skall erosionskyddas t.ex. genom grässådd eller motsvarande åtgärd.
- Tipping av kompost och skräp får ej ske från släntkrönet.

Stabilitetsutredningen har kompletterats med en geoteknisk utredning (Detaljplan Prästbol 1:124 PM Geoteknik) för att säkerställa att komplementbyggnader säkert kan uppföras inom 20 meter från släntkrönet. Den kompletterande utredningen visar likt utredningen 2009 att marken längs släntkrönet tillåter 10 kPa (kilopascal) som motsvarar drygt 1000 kg/ m² (kilogram per kvadratmeter). Byggnation som i normalfallet ligger under 10 kPa och anses lämplig inom 20 meter från släntkrönet är bland annat kallgarage, carport, friggebod, pergola och förråd.

För att säkerställa att marken inte belastas mer än 10 kPa används en utförandebestämmelse (b₂) i plankartan som reglerar att egenskapsområdet inom 20 meter från släntkrönet högst får belastas med 10 kPa utgående från befintliga marknivåer. Begränsningen av belastningen gäller vikt av byggnad eller annan permanent last. Ytterligare en bestämmelse införs (a₂) som anger att bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder, för att säkerställa kontroll över området.

VATTENOMRÅDEN

Grundvattenförhållanden

Vid den geotekniska undersökning som genomfördes 2009 installerades ett grund-

vattenrör och grundvattenytan pejlades på 7,4 m djup under markytan (nivå + 4,5 m relativt nollplanet). Vattenståndet i Ljungan låg samtidigt på nivån +3,0 m relativt nollplanet.

GATOR OCH TRAFIK

Öster om planområdet ligger Prästgatan, vilket är en gata som rustades upp i samband med byggnationen av kommunens nya stationsområde och slutar i en vändplan innan slänten mot Ljungan. Öster om Prästgatan passerar den nyligen färdigställda järnvägen som är del av en satsning för att öka kapaciteten på sträckan mellan Gävle och Sundsvall.



Figur 9. Det nyligen anlagda järnvägsspåret sett från planområdet. Befintlig byggnad syns i bildens högra del och bakom det bostadshus och carport på angränsade fastighet Njurunda Prästbol 1:108 (Källa: Järnvägen Fastigheter AB)

Avståndet till tätortskärnan och resecentrum är ligger inom cirka 100–250 meter vilket är ett fördelaktigt avstånd för hållbara transportsätt så som gång, cykel- och kollektivtrafik.

Det finns i dagsläget inga mötesplatser längs Bomhusgatan. Det finns inga uppgifter om trafikmängder på Bomhusgatan och Prästgatan, men ÅDT bedöms av trafikstringsanalysen som lågt då det endast ligger ett fåtal fastigheter längs gatorna.

Trafikalstringsanalys

Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg kommer ett mindre flerbostadshus (beräknat på ca 30 lägenheter) och det befintliga kontoret (BTA 500 m²) att alstra 228 resor/dygn, varav 147 med bil. Det innebär i sin tur en ÅDT på 108 fordon/dygn exklusive nyttotrafik och 122 fordon/dygn inklusive nyttotrafik för både lägenheter och kontor.

Generellt brukar 10 % av ÅDT resa under dygnets maxtimme, i detta fall cirka 12 fordon.

Mobilitetsnorm

I kommunens mobilitetsnorm, antagen 2021-05-31, ligger kommunens riktlinjer och arbetssätt till grund för bedömning av mobilitetsåtgärder och lämpligt utrymme för parkering av bil och cykel i plan- och bygglovsärenden. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt. Normen ska främja ett minskat bilanvändande och uppmuntra till lösningar som bidrar till ökat hållbart resande.

Generellt konstateras att både bil- och cykelparkering för boende och besökare ska lösas inom kvartersmark eller, för bil, även i en gemensam anläggning. Cykelparkeringar ska placeras och utformas så att de blir lättillgängliga, säkra och trygga. Yta för bilparkering ska inte inkräkta på yta för utevistelse och lek.

Enligt normen ingår planområdet i zon C som omfattar kommunens yta utanför centrala staden och dess bostadsområden. Parkeringstalen varierar beroende på användning och bostadsstorlek. För planområdet är bedömningen av parkeringstal baserat på bostäder i flerbostadshus med lägenheter större än 35 eller större än 55 m².

Detta innebär för planområdet:

Fordonsslag	Parkeringstal för planområde Njurunda Prästbol 1:124 (antal platser per lägenhet)
Cykel	2,2
Bil (lägenheter 35–55 m ²)	0,8
Bil (lägenheter större än 55 m ²)	1

Trafiksäkerhet och kapacitet

Trafikmängderna i området bedöms vara för låga för att kapacitetsproblem ska uppstå. Planförslaget innebär en viss ökning av trafik till området vilket kan ge ett ökat trafikflöde. Ökningen bedöms dock bli så liten att det inte föreligger risker för trafiksäkerhet, luftförändringar etc. Prästgatan är tillräckligt bred och ger utrymme för mötande trafik, den är också rak med god sikt. Trafiksäkerheten och tydligheten i korsningen Prästgatan/Torggatan skulle kunna förbättras om den rätades upp, eftersom den nu har en ganska snäv vinkel. Det är inte en åtgärd som krävs för detaljplanens genomförande utan skulle vara en förbättringsåtgärd även i nuvarande situation.

Infart/utfart från Bomhusgatan bedöms med nuvarande utformning inte som lämplig och föreslås därför stängas genom utfartsförbud. Planområdet måste därmed utformas så att infart sker från Prästgatan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga separerade gång- och cykelvägar som förbinder planområdet med omkringliggande kvarter. Trafiken är dock liten på befintliga vägar och de bedöms som säkra att nyttja även för blandtrafik.

För att underlätta och stötta användandet av mer hållbara transporter som cykel för korta resor, är det viktigt att det planeras för lättillgängliga och väderskyddade cykelparkeringar i nära anslutning till bostäder och centrumverksamheten inom planområdet. Läs mer under avsnitt Parkering.

Infart och varutransporter

Planområdet kommer att utgöras av en bostadsgård som även utgör de boendes utemiljö. Det är därför viktigt att större fordon som angör fastigheter, exempelvis för avfallshämning, inte behöver backa. För att säkerställa att större fordon för exempelvis sophämtning kan angöra området på ett säkert sätt måste det finnas tillräcklig svängradie eller möjlighet att köra runt för att åter kunna svänga ut mot Prästgatan. Placering av miljöhus/sopkärl måste anpassas till vänd- och genomfartslösningar.

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Parkeringsbehovet för kontorsbyggnaden/centrumändamål diskuteras i bygglöshanteringen och beror på vilken typ av verksamhet som ska inhysas.

Enligt Sundsvalls mobilitetsnorm är parkeringstalet för flerbostadshus 0,8 – 1 per lägenhet beroende på lägenhetens storlek. Planförslaget möjliggör för ett mindre flerfamiljshus med en högsta byggnadsarea på 900 m². Parkering kan placeras på flera platser inom planområdet och carportar eller garage kan ordnas inom avsedd korsmark.

För kontor räknar mobilitetsnormen att det behövs 17 parkeringsplatser per 1000 m² BTA i Njurundabommen. Den befintliga byggandens BTA beräknas vara cirka 500 m² vilket innebär att det behövs cirka 8,5 parkeringsplatser för att tillgodose dess behov. Mobilitetsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel. Här anges behovet cykelplats per bostad vara 2,2.

Det exakta parkeringsbehovet för både cykel och bil beräknas i samband med hantering av bygglovet.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde och mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Dagvatten

I genomförd dagvattenutredning (Dagvattenutredning Prästbol 1:124, WSP) konstateras att dagvatten från området kan infiltreras, via öppna lösningar med genomsläppligt material, för att fördröja och minska avrinningen från området enligt rådande krav. Då dagvattnet avrinner och infiltreras via/genom hela fastigheten får vattnet viss rening vilket hindrar att det rinner orenat direkt ut i recipient. Den naturliga topografin inom området ska bevaras så att dagvattenflödet, även efter genomförande av planen fortsatt rinner mot Ljungan.

Planbestämmelser säkerställer att tillräckliga ytor reserveras för infiltration för hantering och fördröjning av dagvatten. Enligt dagvattenutredningens beräkningar ska minst ca 3500 m² av planområdet utgöras av infiltrerbar yta för tillräcklig kapacitet. För att säkerställa detta införs en planbestämmelse som procentuellt reglerar hur stor del av kvartersmarken som ska vara genomsläpplig.

Genomsläppliga ytor innebär en typ av markyta där dagvatten filtreras ner i marken i stället för att rinna av. Ytor som släpper igenom vatten bidrar till lokalt omhändertagande av dagvatten och minskar också risken för översvämningar vid kraftiga regn. Gröna, växtbelagda beläggningar är genomsläppliga, även anlagda

ytor som släpper igenom vatten betraktas som genomsläppliga. Det kan exempelvis vara grus, hålstelar, beläggning med genomsläppliga fogar eller genomsläpplig asfalt.

För att kommunen ska kunna följa upp och säkerställa markens genomsläpplighet införs krav på marklov för alla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Detta gäller även åtgärder som inte kräver bygglov. Syftet med bestämmelsen är att tvinga fram en kontroll för åtgärder som till exempel ersätta naturgräs med konstgräs, asfaltering, plattläggning, bebyggelse eller annan anläggning på marken som medför att dess infiltrerande förmåga minskar. Genom denna kontroll säkerställs bevarande av den sammantagna yta genomsläpplig mark som krävs för hantering av dagvatten inom området.

Höga flöden och översvämningsrisk

I dagsläget förekommer inga instängda områden där det föreligger en risk för översvämning eller blöta områden. En lågpunkt finns inom planområdets sydvästra del där pöl kan bildas vid snösmältning eller kraftig nederbörd då tjäle ligger kvar i marken. Bedömningen från den reviderade dagvattenutredningen är att lågpunkten inte utgör ett instängt område eller påverkar dagvattenhanteringen, då marken har god infiltrationsförmåga och att höjdskillnaderna bedöms vara så liten att den inte ger någon större påverkan.



Figur 10. Bild visar ett 100 års flöde i Ljungan intill 1:124 (Källa: Översvänningsportalen, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2022-06-15.)

En översvänningskartering utfördes 2022-06-15 över Ljungan av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Bedömningen utifrån genomförd översvänningskartering, är att aktuellt planområde inte får någon större påverkan vid ett 100-års flöde i Ljungan.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning behövs ej för planens genomförande.

Buller

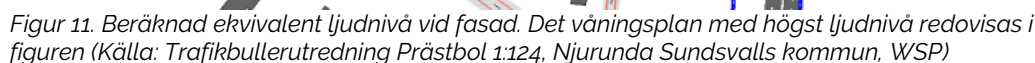
Med buller menas olika former av oönskat ljud. Långvarig exponering för buller har negativa effekter på vår hälsa. På kort sikt har bullrets störningar mer direkta effekter så som att det blir svårt att sova och att uppfatta annat ljud.

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga

bullerstörningar. För bostäder upp till 35 m² ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 m² gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Krav på inomhusvärden avseende buller för bostäder och andra typer av lokaler regleras i Boverkets byggregler BBR. Dessa gäller oavsett ljudnivå utomhus. För bostäder gäller för närvarande riktvärdet inomhus på 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå.

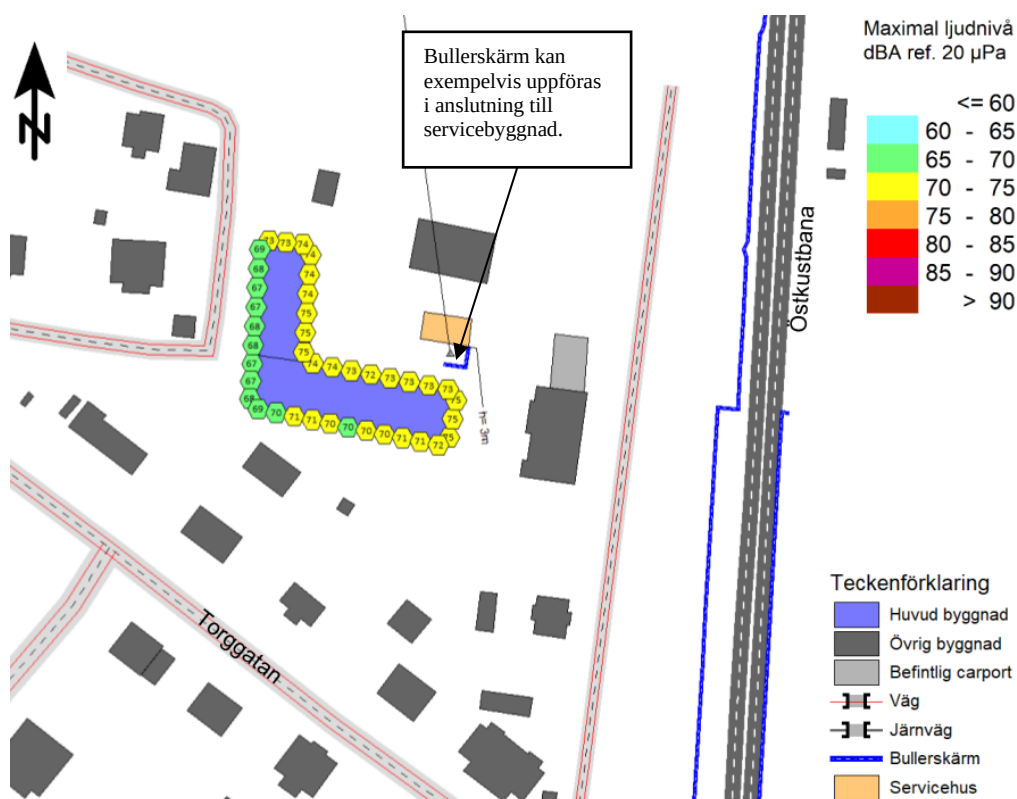
För att utreda hur omkringliggande gator och den närbelägna järnvägens ljud påverkar planområdet har en bullerutredning tagits fram inom ramen för planarbetet (Trafikbullerutredning Prästbol 1:124, Njurunda, Sundsvall kommun). Bullerutredningen har reviderats efter samrådet med nya ingångsvärden och det nya resultatet över den samlade ljudpåverkan på planområdet, visar att föreslagen bebyggelse uppfyller riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid alla fasader. Det finns därmed inga hinder för att uppföra bostäder vid föreslagen placering. Kravet på bullerskyddande plank eller byggnad som utgör motsvarande funktion, försvinner därför. Planbestämmelsen m₂ tas därför bort från plankartan som tidigare låg inom e₄ området nära Prästgatan.



Bullerstörningen inom området kommer främst från järnvägen i öster. För att kunna erbjuda bostäderna en uteplats som uppfyller riktvärdena anordnas skyddsåtgärder genom att en bullerskärm placeras i närheten av den tillkommande byggnaden. Med en bullerskärm, exempelvis kopplad till den servicebyggnad som visas i figuren nedan kan gällande riktvärden för uteplats erhållas inom

planområdet. För att säkerställa att denna åtgärd genomförs i samband med uppförande av nya bostäder så kvarstår och tydliggörs planbestämmelsen (m₁) för att säkerställa att dessa kommer tillstånd. Planbestämmelsen anger att de bullerdämpande åtgärderna måste finnas på plats innan det är tillåtet att ge slutbesked för huvudbyggnad avsedd för bostadsändamål.

Bullerplanket/byggnaden ska vara minst 3 meter hög och 5 meter lång.



Figur 12. Beräkning maximal ljudnivå. Lösning där carport (grå) och bullerskärm vid servicebyggnad (orange) uppförs för att skapa en ljudmiljö enligt gällande riktvärden för trafikbuller (Källa: Trafikbullerutredning Prästbol 1:124, Njurunda Sundsvalls kommun, WSP)

Efter uppförande av de bullerskyddande åtgärder som detaljplanen kräver uppnås gällande riktvärden för buller inom planområdet. Kommunen bedömer därmed att ljudstörningarna inte medför betydande miljöpåverkan och att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Vibrationer

Det riktvärde för vibrationer från spårburen trafik som tillämpas av Trafikverket, för att säkerställa ”godtagbar miljö”, är 0,4 mm/s vägd RMS. Riktvärdet gäller utrymmen där människor vistas stadigvarande, däribland permanentbostäder. Till underlag för att bedöma om vibrationer från järnvägen påverkar planområdet har vibrationsmätning gjorts inom planområdet under juni 2021. Mätresultatet och en bedömning av resultatet sammanställs i en utredningsrapport (Vibrationsutredning, Metron). Bedömningsgrunden för studien var att inga vibrationer skall överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

Mätresultatet samt den prognostisering som gjordes i utredningen visar att förväntade vibrationsnivåer i färdig byggnad hamnar under riktvärdesnivåerna, även efter uppräknings med hänsyn till ökad trafik i framtiden.

Vibrationsutredningen har efter samrådet reviderats med korrekta ingångsvärden gällande avstånd från järnväg till närmaste bygggräns. Den reviderade utredningen anger att ny bebyggelse som anläggs nio meter närmare järnvägsbanken, påverkar resultatet marginellt. Tidigare bedömning avseende komfortnivån kvarstår därför.

Transporter av farligt gods

För att utvärdera planområdets lämplighet utifrån riskerna med farligt gods har förslaget bedömts tillsammans med Västernorrlands länsstyrelses riktlinjer för bebyggelse intill transportleder för farligt gods (Riskhantering i detaljplanprocessen - Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods).

Länsstyrelsen i Västernorrland har sedan samrådet ersatt tidigare riktlinjer med en ny vägledning (Riskhantering vid transportleder för farligt gods - Vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods samt drivmedelstationer och farliga verksamheter i Gävleborgs och Västernorrlands län, juni 2022). I denna handling anges likt föregående riktlinjer att en riskhanteringsprocess ska genomföras vid framtagande av detaljplan inom 150 meters avstånd till en transportled för farligt gods.

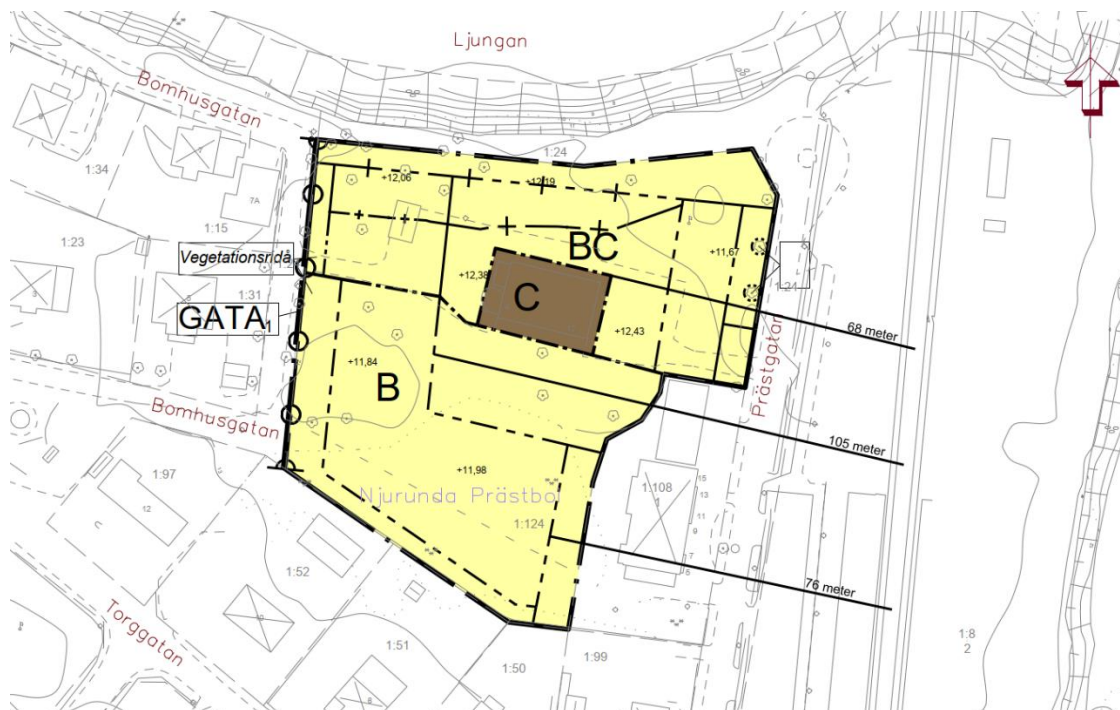
I Länsstyrelsens nya vägledning delas riskhanteringsområdet in i tre zoner (röd, gul och grön) där rekommenderade avstånd föreslås mellan olika typer av markanvändning utifrån dess avstånd till transportleden för farligt gods. Olika typer av byggnation kan hänföras till olika zoner, där mer skyddsvärd verksamhet placeras längre från farligt gods-led.

Användning centrumverksamhet (C) identifieras som normalkänslig markanvändning och bostäder ligger mellan normalkänslig och känslig markanvändning beroende på om det handlar om enstaka bostäder som är enkla att utrymma eller inte. Närmaste byggrätt för centrumverksamhet ligger cirka 76 meter från spårmitte och hamnar inom grön zon. Närmaste byggrätt för bostad ligger cirka 68 meter från spårmitte och i grön eller gul zon beroende på markanvändningens känslighet och förutsättningar. Det är riskbilden för det aktuella planområdet som är avgörande för markanvändningens placering.

Ostkustbanan passerar på en bank öster om planområdet, med ett avstånd på cirka 68 meter till närmaste byggrätt för centrumverksamheter (Prästgården) och cirka 76 meter till närmaste föreslagna byggrätt för bostäder. I höjd med planområdet utgörs sträckan av ett stationsområde med två spår. Maxhastigheten på sträckan är generellt begränsad till 100 km/h. Enligt framtagna vibrationsutredning (Vibrationsutredning, Metron) uppges dygnstrafiken till cirka 35 tåg per dygn, varav 5 är godståg.

Kringliggande bebyggelse utgörs av småhus och verksamheter och bedöms vara gles med hänsyn till generell persontäthet, varför individrisk med största sannolikhet är styrande vid bedömning av lokaliseringens lämplighet. Vidare bedöms det ytterst sällsynt att individrisk bortom 70 meter från spår är sådan att särskilda riskreducerande åtgärder erfordras.

Avstånd mellan närmaste föreslagna byggrätt (C, Centrum) och Ostkustbanans spårmitte uppgår till cirka 68 meter. Det finns redan en befintlig byggnad med användningen A (allmänt ändamål) i gällande plan (Prästgården). Med hänsyn till att riskbilden inte förändras (mellan A, allmänt ändamål och C, centrum) bedöms det rimligt att möjliggöra för C, centrum på platsen. Bostäder omfattas inte av användningen C, centrum.



Figur 13. Avstånd mellan järnvägen (spår) i öster och befintlig byggnad (Prästgården) samt förslag på tillkommande byggrätt i den södra delen av planområdet.

Den befintliga byggnaden (Prästgården) inom området utgör delvis ett skydd för den föreslagna byggrätten. Likväl gäller för det befintliga flerfamiljshuset med tillhörande carport på angränsande fastigheten 1:108, vilka tillsammans utgör en ca 40m lång barriär utmed Prästgatan som till stora delar skyddar föreslagen byggrätt för flerfamiljshus. I den östligaste delen av byggrätten i höjd med det skyddande flerfamiljshuset, börjar inom stationsområdet en upphöjd perrong som också utgör ett visst skydd. Den servicebyggnad som krävs att uppföras på innergården, för att flerfamiljshuset ska få tas i bruk, kommer också att agera som ett hinder och skydd.

Det nordöstra e4-området som ligger i närheten av Prästgatan möjliggör inte för bostäder utan endast bostads- eller centrumkomplement exempelvis parkering och carport. Befintliga träd intill Prästgatan som i planförslaget skyddas tillsammans med stationsområdets spårnära bullerskärm, bedöms utgöra riskreducerande faktorer och ett visst skydd.

Med hänsyn till avståndet till spår, exploaterings föreslagna placeringar samt omgivningens befintliga skydd och relativt glesa bebyggelse, görs bedömning att föreslagen bostadsbebyggelse är förenlig med hänsyn till punkt 1 i PBL 2 kap. 5§.

Planområdets utformning medför möjlighet till utrymning i riktning bort från järnvägen (mot Bomhusgatan) vilket underlättar för en trygg och säker utrymning vid händelse av olycka.

Brandpost

I samråd med räddningstjänsten kommer en dialog föras var ny brandpost ska etableras, vilket är något som hanteras utanför detaljplanen.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området. Befintlig byggnad inom planområdet har tidigare använts som pastorsexpedition och marken har ingått i kyrkans ägo. År 2013 avskildes fastigheten från kyrkans mark och såldes till en privat ägare.

Förorenad mark

Utifrån den historiska beskrivningen bedöms marken inte vara förorenad. Det finns inga uppgifter om verksamheter på plats före det att området togs i anspråk för pastorsexpedition.

Efter samrådet har uppgifter inkommit om att det bedrivits verksamheter på närliggande fastigheter. På fastigheterna Njurunda Prästbol 1:97 och 1:107 har det tidigare varit drivmedelstationer. 1:97 undersöktes 2006 av Sweco som endast påträffat ytliga föroreningar. Inga andra föroreningar har hittats i djupare prover eller i grundvattnet. På 1:107 har den restförorening som påträffats av Afry varit begränsad till ett mindre område som inte påverkar aktuellt planområde.

Utifrån uppgifterna kvarstår slutsatserna gällande planområdets lämplighet för den tilltänkta markanvändningen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

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

Planområdet berörs av miljöbalkens särskilda hushållningsbestämmelser då det gränsar till Nedre Ljungans riksintresseområde för natur- och kulturmiljövård samt för rörligt friluftsliv. Planområdet omfattas även av riksintresse för kommunikationer.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap och 4 kap MB.

Riksintressen

Planområdet berör två riksintresseanspråk; Ljungan som omfattas av riksintresse för friluftslivet, naturvärden och kulturmiljövärden samt Ostkustbanans riksintresse för kommunikationer. Ljungan ligger norr och planområdet och Ostkustbanan passerar öster om planområdet. Nedan beskrivs de identifierade värdena hos de utpekade riksintressena.

Riksintresse med hänsyn till helhetsvärden för natur och kulturmiljö (MB 4 kap 1, 6 §§) – Ljungan

Ljungan pekas i sin helhet ut i miljöbalken som riksintressen på grund av sina natur- och kulturvärden.

Riksintresse för naturvård, (MB 3 kap 6§) - Nedre Ljungan

Nedre Ljungans outbyggda älvsträcka utgör en numera sällsynt och värdefull naturmiljö. Nedre Ljungan består av en 17 km lång sträckan av Ljungan nedströms kraftverket vid Viforsen. Älven är här outbyggd och växlar mellan lugnflytande partier, sju kortare relativt vänliga forssträckor och ett otal strömsträckor. Den naturliga reproduktionen i älven av främst lax, men även havsöring och harr är av fiskeribiologiskt av mycket stort värde.

Huvudkriterier:

- Områden med sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter
- Område med mycket rik flora och fauna.

Riksintresse för friluftsliv, (MB 3 kap 6§) – Nedre Ljungan

Nedre Ljungan utgörs av naturområden med särskilt goda förutsättningar att bedriva friluftsaktiviteter som är beroende av platser med särskilda fysiska förutsättningar exempelvis forspaddling och sportfiske.

Huvudkriterier:

- Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer.
- Område med särskilt goda förutsättningar för friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Genom planbestämmelser som säkerställer ytor för infiltration av dagvatten säkerställs att dagvatten inte leds direkt till älven utan kommer infiltreras i marken. Därigenom ordnas så väl rening och fördröjning av dagvatten som minskar påverkan på Ljungan och dess vattenkvalitet.

Riksintressen för kommunikationer, (MB 3 kap 8§)

Riksintresset avser järnvägssträckan mellan Stockholm och Sundsvall, även kallad Ostkustbanan. Ostkustbanan ingår i TEN-T nätet och det strategiska godsnätet.

Riksintresseområdet är noterad som en planerad framtida bana där planering för dubbelspår pågår. Den järnväg som reservatet gäller är nyligen utbyggd. Korridoren för riksintresset bör justeras i framtiden för att anpassas till befintligt spår och valet av korridor för genomförande av järnvägsutbyggnaden.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka befintliga riksintressen genom tidigare beskrivna åtgärder för dagvatten, buller och farligt gods. Genom planbestämmelser som säkerställer att olämpliga ytor inte bebyggs av bostäder, marklov för borttagande av riskreducerande vegetation samt villkor om risk- och bullerdämpande åtgärder säkerställs att riksintresse för kommunikation inte påverkar planen. Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse och tillskapar fler bostäder i ett attraktivt område i anslutning till den nya stationen.

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

Det finns ingen misstanke om att miljökvalitetsnormerna för luft inte klaras inom planområdet.

Planområdets läge nära servicefunktionerna i Njurundabommens och goda möjligheter att resa med kollektivtrafik kan medföra ett minskat resande med bil vilket i sin tur kan medföra positiva effekter på luftmiljön i området.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Enligt fastighetsregistret uppgick antalet invånare i Sundsvalls kommun (2023-01-28) till 99 341 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.

MKN Vatten

Planområdet ingår avrinningsområdet ”ovan Stångån i Ljungans vattendragsyta”. Ljungan är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Idag förekommer, enligt VISS december 2022 miljöproblem så som vandringshinder, måttligt morfologiskt tillstånd samt miljögifter. MKN anger målsättningen till att uppnå god ekologisk status fram till år 2027. Kemisk status har fått mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver då det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Planområdet angränsar även till grundvattenförekomsten Ljunganåsen Nolby-Kvissleby.

Detaljplanens genomförande antas inte påverka vattenkvaliteten på ett betydande sätt och det bedöms inte föreligga någon risk att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas p.g.a. planförslaget.

7kap MB

Ljungan-nedströms Viforsen är ett skyddat vattendrag enligt 7 kap MB. Ljungans värden bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Strandskydd 7kap MB

Stora delar av planområdet ligger inom 100 m från Ljungan och omfattas därmed av strandskydd.



Figur 14. Rödlinje visar ungefär hur stor del av planområdet som omfattas av strandskydd. All yta norr om markeringen ligger inom 100 meter från Ljungans strand och omfattas därmed av strandskyddslagstiftningen.

Vid upprättande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet och behöver då upphävas för genomförandet av denna plan. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet. Strandskyddet är möjligt att upphäva om någon av punkterna i miljöbalkens 7 kap 18c (punkt 1–6) kan åberopas.

Mellan planområdet och vattnet finns en bevuxen markremsa/fastighet som skiljer Njurunda Prästbol 1:124 från vattnet.

Strandskyddet upphävs för all kvartersmark som ingår det generella strandskyddet 100 meter från Ljungans strand.

Ett upphävande inom planområdets norra del, som omfattar befintlig byggnad med centrumändamål (C) motiveras enligt 7 kap. 18 c–d §. punkt 1 som säger att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

För de nytillkomna byggnader som möjliggörs enligt planförslaget motiveras upphävande av strandskydd enligt 7 kap. 18 c–d §. punkt 2 då de nya byggnaderna

kommer att avskiljas från stranden genom befintlig byggnad och dess hemfridszon bedöms denna punkt, som säger att upphävande kan vara motiverat i de fall då området ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”. Tilläggas bör också att planområdet ligger kollektivtrafikhärl till stationsområde med både tåg- och bussangöring.

Det område i detaljplanen som omfattas av strandskyddsupphävandet har varit plats för kyrkans administration sedan lång tid tillbaka. Idag används byggnaden som kontor för privata aktörer och marken runt om består till delar av hårdgjorda ytor. Befintlig byggnad, som ligger cirka 40 meter från strandkanten, ges i planen möjlighet till utökat nyttjande för centrumändamål. Cirka 40 meter från strandlinjen, söder om befintlig byggnad, möjliggörs för uppförande av ett nytt mindre flerfamiljshus.

De mer effektiva kommunikationsmöjligheter som planeras och byggs i Njurunda väntas öka efterfrågan på bostäder. Uppförande av bostäder i attraktiva lägen är ett angeläget intresse och kommunen bedömer upphävande av strandskyddet är motiverat i detta läge. Med bestämmelse om prickmark säkerställs i detaljplanen att en mellan 5–12 meter bred yta i planområdets norra del inte får bebyggas. Denna tillsammans med markytan mellan planområdet och Ljungan lämnar därmed en 10–20 meter bred markyta utmed vattnet där växter, djurs och människors åtkomst till vattnet skyddas.

Undersökning av miljöbedömning

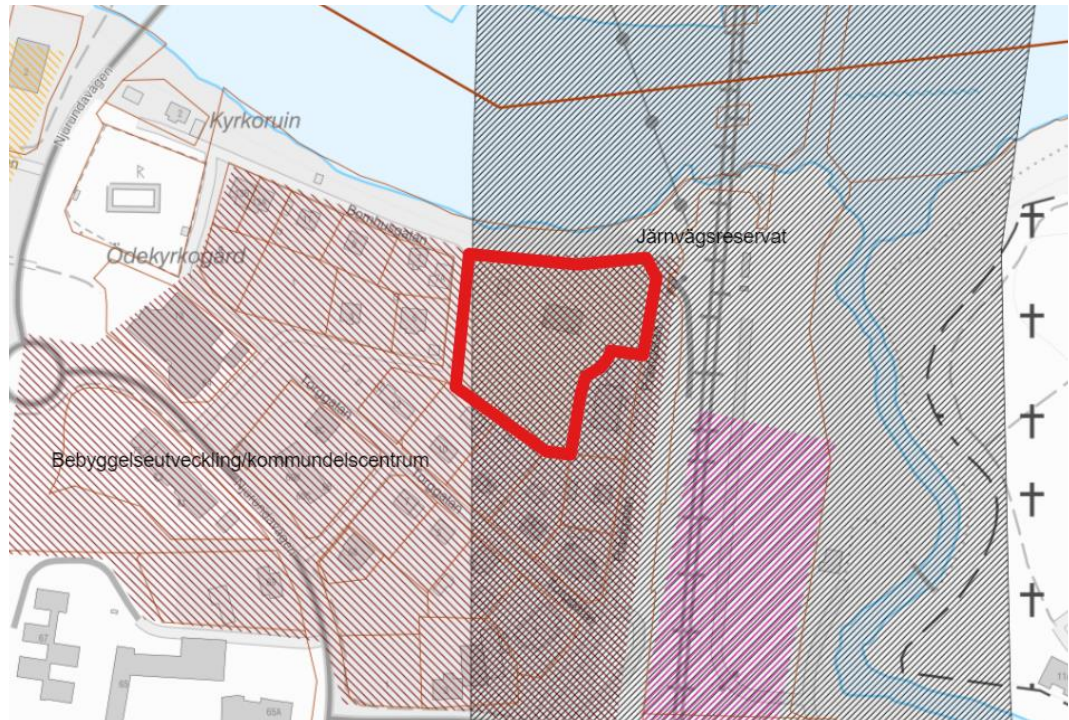
För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförrordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Efter genomförd undersökning för strategisk miljöbedömning bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaneförslaget utgår ifrån tidigare övergripande politiska beslut om hur kommunen ska utvecklas. Här nedan redogörs för de politiska ställningstaganden som ligger till grund för avvägningar som gjorts inom ramen för detaljplanearbetet.

Översiktsplan Sundsvall 2021 (ÖP 2021)



Figur 15. Bild visar planområdet och dess lokalisering som ligger inom utpekat område för bebyggelseutveckling/kommundelscentrum och inom järnvägsreservatet i ÖP 2021.

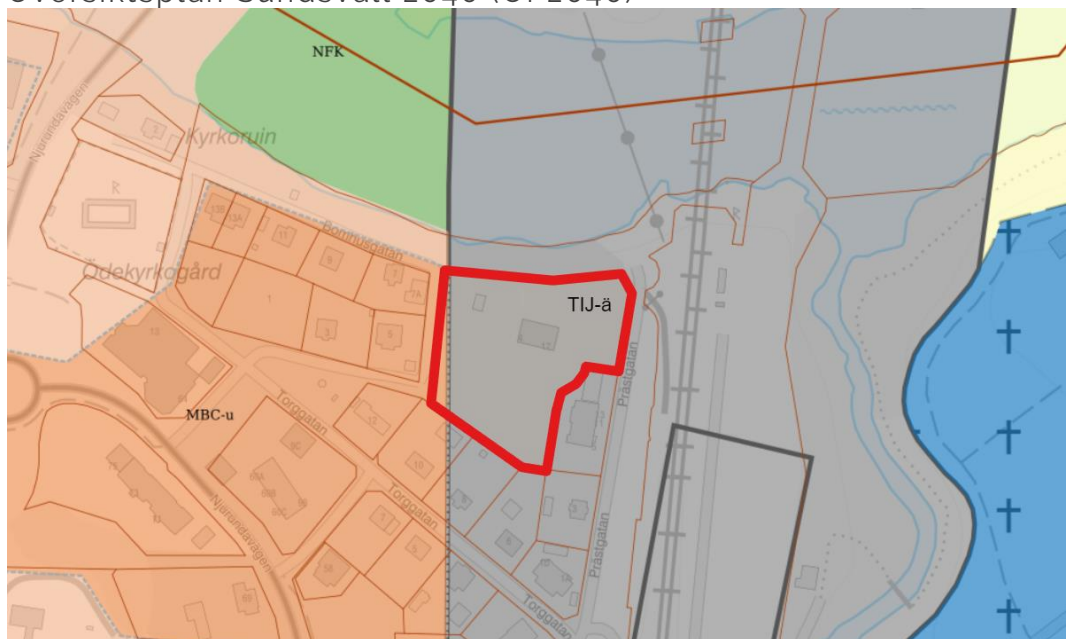
Planförslaget utgår ifrån översiktsplan 2021 eftersom ÖP2021 var gällande vid tidpunkten då positivt planbesked gavs för ärendet i stadsbyggnadsnämnden (2021-01-27 §9). I översiktsplanen ligger aktuellt planområde utpekat som bebyggelseutveckling/kommundelscentrum tillsammans med ett järnvägsreservat som omfattar riksintresset för kommunikationer - "framtida järnväg" och "planerad järnväg". Planförslaget bedöms ligga i linje med intentionen i ÖP2021.

I ÖP2021 som antogs av kommunfullmäktige den 26 maj 2014, formuleras framtidsvisioner om Sundsvall som en tillväxtkommun där hållbar utveckling och regionförstoring står i fokus. Bland annat lyfts vikten av att med förbättrad infrastruktur underlätta för pendlingsmöjligheter och därigenom stötta invånarnas rörlighet. Översiktsplanen lyfter också vikten av att stötta förtätning och eftersträva en blandning av olika boendeformer. Bostadsbyggande ska i huvudsak prioriteras till områden där befintlig infrastruktur, så som VA, gator, kollektivtrafik, service finns.

Planområdet är i översiktsplanen delvis berört av den markyta/korridor som reserverats (som utfart) för tågtrafik på Ostkustbanan. Efter översiktsplanens antagande har järnvägen byggts.

Njurundabommen lyfts som ett av tätortsområdets utvecklingsområden. Det konstateras att ny dragning av E4:an och järnvägen med möjlig tågstation i Njurunda medför att Njurundabommen är ett område med stor utvecklingspotential. Detta bedöms i sin tur öka attraktiviteten i Njurundabommen som bostadsort.

Översiktsplan Sundsvall 2040 (ÖP2040)



Figur 16. Bild visar planområdet och dess lokalisering inom MBC-u och att järnvägskorridoren som omfattar riksintresset för kommunikationer kvarstår och benämns som TIJ-ä i ÖP2040.

Planförslaget har utgått ifrån översiktsplan 2021 (ÖP2021) eftersom ÖP2021 var gällande vid tidpunkten då beslut om positivt planbesked gavs i stadsbyggnadsnämnden (2021-01-27 §9). Under den pågående detaljplaneprocessen så har kommunen fått en ny lagakraftvunnen översiktsplan, ÖP2040. Kommunstyrelsekontoret som har uppdraget att bevaka så att inriktningen i gällande översiktsplan följs, har efter granskningen uttryckt att planförslaget ska följa den översiktsplan som gällde vid planläggningsbeslutet (ÖP2021).

I och med den nya översiktsplanen så har det för planområdet skett förändringar. Det aktuella området som i ÖP2021 pekades ut som "bebyggelseutveckling/kommundelscentrum" har i ÖP2040 utgått, vilket är en förändring jämfört mot ÖP2021. I stället så har "mångfunktionell bebyggelse, stadslivsstråk/lokalt centrum, utvecklad markanvändning" (MBC-u) i mindre omfattning tillkommit i planområdets västra del - vilket bedöms stämma med planförslaget. Järnvägsreservatet kvarstår inom merparten av planområdet och omfattar riksintresset för kommunikationer - "framtida järnväg" samt "planerad järnväg". Järnvägsreservatet benämns i ÖP2040 som TIJ-ä (transportinfrastruktur, järnväg, ändrad markanvändning).

Stationsområdet och tågplattformen har utgått ifrån Trafikverkets järnvägsplan och är sedan några år tillbaka färdigbyggda. Varken Länsstyrelsen eller Trafikverket som bevakar utpekade riksintressen för kommunikationer/planerad järnväg/framtida järnväg har efter granskningen haft synpunkter på planförslaget utifrån planområdets lokalisering i riksintressekorridoren. Utifrån att gränsdragningen mellan områden i översiktsplanen är på en grov nivå samt att stationsområdet och järnvägens anspråk är utrett i järnvägsplanen finns inte riksintresseanspråket inom aktuellt planområde och det bedöms som möjligt att gå vidare med planförslaget till antagande.

Boverket som är den nationella myndigheten för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende har gjort ett skriftligt uttalande gällande PBL (2010:900) 5 kap. 7§: *"Om kommunen påbörjat ett detaljplanearbete med standardförfarandet, behöver kommunen dock inte växla till utökat förfarande om översiktsplanen blir inaktuell under detaljplaneprocessens gång. Ärendet kan då avslutas med standardförfarandet"*. Utifrån detta gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att ärendet ska kunna fullföljas med standardförfarandet. Men, för att ytterligare hantera förändringen mellan ÖP2021 och ÖP2040, så gör stadsbyggnadskontoret också bedömningen att detaljplanen ska antas i högsta beslutande instans, kommunfullmäktige.

Hållbar tillväxtstrategi för Sundsvalls kommun 2021

Kommunen har tagit fram en hållbar tillväxtstrategi för att beskriva de vägval som kommunkoncernen måste prioritera för att nå målbilden om hållbar tillväxt i Sundsvall år 2021. Ambitionen är att stärka sambanden mellan hållbarhetsbegreppets ekonomiska, sociala och ekologiska dimension.

I dokumentet lyfts sex frågor att förhålla sig till för att uppnå de önskade målen.

- Relation – hur vi är och arbetar tillsammans
- Infrastruktur – hur vi utvecklar arbetsmarknadsregionen och säkrar kommunikationer med omvärlden
- Kompetens – hur vi stärker humankapitalet och förnyelsen
- Attraktivitet – hur vi attraherar människor, företag och investeringar
- Region – Hur vi får till ett starkt regionalt ledarskap
- Effektiv kommun – Hur vi får ut mest nytta av insatta resurser, vilket är en förutsättning för alla övriga utvecklingsområden.

Inom ramen för detta planarbete finns möjlighet att bidra till arbetet med effektiv kommun genom att planlägga i ett läge där befintlig infrastruktur nyttjas. Genom fokus på att skapa moderna, attraktiva bostäder i en expansiv del av kommunen bidrar detaljplanen även till arbete med punkterna Infrastruktur och Attraktivitet.

Planprogram

Planområdet omfattas av det planprogram för Njurundabommen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-06-21. Planprogrammet redovisar mål och utgångspunkter för utvecklingen av centrala Njurundabommen. Målen med utvecklingen är att Njurundabommen ska stärkas till ett stadsmässigt och modernt centrum med trafiksäkra väg- och gatumiljöer. Förtätning i centrala lägen skapar nya förutsättningar för verksamheter, aktiviteter och boendemiljöer.

Planområdet ligger inom område som föreslås för utveckling med enfamiljshus/parhus likt befintlig bebyggelse i området. Särskilt lyfts ytor i anslutning till prästgården som lämpliga. Tillkommande bebyggelse bör vara småskalig och väl integrerad med omgivande bebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan (2281K-NJU-468) som vann laga kraft 1986-10-27. Planområdet omfattar fastigheten Njurunda Prästbol 1:124.

Detaljplanen möjliggör nyttjande av fastigheten för allmänt ändamål (A). Bestämmelsen används inte längre vid ny planläggning.



Figur 17. Planområde för detaljplan som vann laga kraft 1986 (2281K-NJU-468)

Grönytestrategiskt underlag

Stadsbyggnadsnämnden har antagit en grönytestrategi med rekommendationer om tillgång till grönytor. Grönytorerna kan finnas i form av bostadsnära grönska, kvarterspark, stadsdelspark, rekreationsområde och grönt stråk.

Rekommendationerna i strategin är att bostadsnära grönska bör finnas inom 200m, kvarterspark inom 250m och stadsdelspark inom 800m och rekreationsområde inom 1000m (Inom 1000m är att betrakta som mycket god tillgång).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

En fastighet inom befintlig stadsplan planläggs för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse tillsammans med centrumändamål i befintlig pastorsexpedition (Prästgården). Detta medför att centrala Njurundabommen stärks med fler boenden och möjlighet till service. Området ingår i planprogram för utveckling av Njurundabommens centrum som anger utvecklingspunkter för centrala delar av tätorten, visar förslag på markanvändning och fungerar som vägledning. Syftet med planprogrammet är att stärka upp Njurundabommens centrumområde genom förtätning av bland annat bostäder. Njurundabommen har stora utvecklingsmöjligheter till följd av ny bebyggelse, ny tågstation och upprustning av gaturum.

Planförslaget innebär att befintlig kvartersmark för allmänt ändamål ersätts med kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Inom fastigheten finns idag en äldre byggnad som tidigare använts som pastorsexpedition (Prästgården) samt en

befintlig komplementbyggnad. Detta planförslag möjliggör för en förtätning av nya bostäder inom fastigheten. Ett avgränsat område runt Prästgården föreslås få markanvändning för centrumändamål, vilket innebär att den verksamhet som idag utövas i Prästgården kan fortsätta bedrivas, samtidigt som bestämmelsen säkerställer framtida flexibilitet. Närheten till stationsområdet kan över tid medföra ändrade verksamhetsbehov. Centrumändamål tillåter dock inte att bostäder upprättas i Prästgården.

Inom planområdets södra del föreslås en yta som möjliggör för mindre flerfamiljshus. Denna yta är idag obebyggd samt delvis vildbevuxen med träd. Inom denna plats löper en stig från Bomhusgatan som mynnar ut vid en annan privatägd grannfastighet i öster "Njurunda Prästbol 1:108", innan Prästgatan nås. Denna stig kommer inom 1:124 att bli påverkad till följd av en exploatering. Med anledning av att 1:124 är belägen inom en gällande stadsplan med en äldre typ av kvartersmark och att fastigheten sedan flera år tillbaka är privatägd, så är bedömningen att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till 1:124. Fastighetsägaren har rådighet över den mark och växtlighet som är belägen inom den egna fastigheten.

Ett utökat respektavstånd infördes efter samrådet utmed den sydvästra delen av Bomhusgatan och utökas från 4m till 8m, vilket säkras upp med prickmark och en planbestämmelse om att marken ej får hårdgöras. Efter granskningen utökas även respektavståndet utmed planområdets södra del från 4 meter till 8 meter, vilket sammantaget bedöms begränsa påverkan på omgivningen, begränsa insynen mot närliggande fastigheter och bidra till småskalighet. Den omgivande villabebyggelsen har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten är belägen inom fastigheten.

Planförslaget anger en högsta nockhöjd på 11 meter och reglerar takvinklar, vilket bedöms innebära att ny bebyggelse högst kan uppföras i 2 våningar med inredd vind. Den äldre stadsplanen tillåter för platsen en byggnadshöjd på 8,5 meter och har ingen begränsning i nockhöjd eller takvinkel, vilket bedöms möjliggöra för betydligt högre nockhöjder än detta planförslag. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram som syftar till att utgöra underlag till reglering av markytans belastning för ny komplementbebyggelse, i

den del av 1:124 (zon) som ligger inom ca 20m från slänkrön mot Ljungan. Planförslaget säkerställer en reglering av markytans belastning inom detta område och bedömningen är att detta är tillräckliga åtgärder.

Planförslaget medför att ytterligare hårdgjorda ytor tillkommer inom området vilket kan påverka dagvattenhanteringen. Dessa ytor begränsas dock med planbestämmelser och att detaljplanen säkerställer så att tillräckligt stora ytor lämnas med genomsläppligt material, vilket medför att dagvatten kan omhändertas lokalt med infiltration. De åtgärder för hantering av dagvatten som föreslås bedöms inte medföra risker för hälsa eller miljön.

Utfart mot Bomhusgatan föreslås stängas. Bomhusgatans nuvarande utformning och bredd medför att den bedöms som mindre lämplig för tillkommande trafik. Detta medför att angöring sker från Prästgatan, en gata som kommunen relativt nyligen rustade upp i samband med byggnationen av stationsområdet. Bedömningen är att trafiken kommer öka något men även fortsättningsvis kommer vara låg efter gatan.

Planförslaget tar äldre kvartersmark för allmänt ändamål i anspråk och ersätter användningen med bostads- och centrumändamål. Planförslaget innebär ett utökat underlag för offentlig service, kommersiell service, samt möjlighet till kollektivtrafik och hållbart resande utifrån planområdets närhet till det nya stationsområdet med tåg- och bussangöring. Det allmänna intresset av att stärka upp centrala Njurundabommen genom en förtätning av bostäder och service i centrala lägen, bedöms väga högre än det enskilda intresset.

Konsekvenser utom planområdet

Planförslaget innebär en viss ökning av trafik till området vilket kan ge ett något högre trafikflöde efter Prästgatan. Ökningen bedöms dock vara så liten att det inte föreligger risker för trafiksäkerhet eller luftförändringar. Ett in- och utfartsförbud införs mot Bomhusgatan som innebär att tillkommande trafik ska angöra från Prästgatan i öster. Förbudet innebär att biltrafik (motorfordon) inte får använda Bomhusgatan som in- eller utfart. Utfarten kan dock fortfarande användas för gång- och cykeltrafik för exempelvis boende inom 1:124. Därmed försvinner befintlig trafik längs Bomhusgatan som har Prästgården som mål. Bedömningen blir därför att påverkan på intilliggande bebyggelse utmed Bomhusgatan minskas.

Det markreservat som föreslås kvarstå i planområdets norra del, får ytterligare en bestämmelse som säkerställer att detta område inte får hårdgöras. Detta tillsammans den mark som kommunen äger (Njurunda Prästbol 1:24) som är

belägen mellan fastighetsgränsen till 1:124 och släntkrönet mot Ljungan, medför att en grön passage säkerställs för infiltration, grönytor och biologisk mångfald. Planförslaget tar därför hänsyn och skyddar människors, växters och djurs åtkomst till vattnet.

Tillkomsten av fler bostäder och annan service i centrala delar av Njurundabommen bedöms vara något positivt som på sikt kan stärka centralorten och i förlängningen Njurunda som kommundel. Nya centrumnära bostäder i närhet till goda kollektivtrafikförbindelser kan möjliggöra flyttkedjor och bidra till en mer flexibel bostadsmarknad, där människor med olika ekonomiska förutsättningar och som befinner sig i olika skeenden i livet, kan välja att bo kvar lokalt på orten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns i omkringliggande gator.

En allmän ledning för vatten och avlopp passerar i öst-västlig riktning genom planområdets norra del. Marken reserveras med egenskapsbestämmelse (u) för att marken ska hållas åtkomlig för drift och skötsel av de allmännyttiga ledningarna.

Värme

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR). Befintliga fjärrvärmeledningar finns i anslutande gator och möjlighet finns att ansluta till dessa.

El

Nya byggnader försörjs med el från E.ON. Nya byggnader ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2021–2023. Detaljplanen beräknas tidigast kunna antas under Q1 2024.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar en liten del allmän plats för Lokalgata (Bomhusgatan). Kommunen är huvudman för allmän plats.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningarna på kvartersmarken.

Fastighetsägaren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Fastighetsägaren bekostar och genomför även återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändig.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergtrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheten Njurunda Prästbol 1:24 som ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende den allmänna platsmarken bedöms inte behövas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Njurunda Prästbol 1:124.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för centrumändamål (C), genom avstyckning från Njurunda Prästbol 1:124.

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

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

1. Gemensamhetsanläggning för väg inom kvartersmarken (BC) på Njurunda Prästbol 1:124 kan inrättas om det nybildas fler fastigheter.
2. Gemensamhetsanläggning för parkering inom kvartersmarken (BC) på Njurunda Prästbol 1:124 kan inrättas om det nybildas fler fastigheter.

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

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

Det finns inga befintliga rättigheter inom planområdet.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanteras som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

Följande servitut bör tillkomma:

1. Inom u markerat område på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 finns möjlighet att inrätta ledningsrätt till förmån för ledningshavare.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit 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 – sammanfattning

- Mark för bostadsändamål (B), inom Njurunda Prästbol 1:124, kan avstyckas till egna fastigheter.
- Mark för centrumändamål (C), inom Njurunda Prästbol 1:124, kan avstyckas till egen fastighet.
- Ledningsrätt för vatten, avlopp, tele, el och fiber kan inrättas inom kvartersmark på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 för ledningsdragande verk.
- Gemensamhetsanläggning kan inrättas för väg inom kvartersmarken på Njurunda Prästbol 1:124.
- Gemensamhetsanläggning kan inrättas för parkering inom kvartersmarken på Njurunda Prästbol 1:124

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen har reglerats i avtal mellan Järnvägen Fastigheter AB och Sundsvalls kommun.

Planförslaget omfattar allmänplats för lokalgata, för del av Bomhusgatan. Här är kommunen huvudman. Skötsel och drift av denna yta fortsätter enligt nuvarande rutin.

Alla kostnader som uppkommer i samband med exploatering inom kvartersmarken betalas av exploitören som exempelvis erforderliga ledningar för VA, anläggning för hantering av dagvatten, anslutning till den allmänna gatan samt om- eller nyanläggning av el/teleinfrastruktur.

ÖVRIGT

Som underlag för ställningstaganden under detaljplanearbetet har ett antal utredningar använts. Dessa biläggs till planhandlingarna under planprocessen:

- Bilaga 1 - Trafikbullerutredning, Njurunda Prästbol 1:124, WSP 2021-06-24 (reviderad 2022-03-11)
- Bilaga 2 - Dagvattenutredning, Njurunda Prästbol 1:124, WSP 2021-11-03 (reviderad 2023-01-23)
- Bilaga 3 - Vibrationsutredning Njurunda Prästbol 1:124, Metron, 2021-07-07 (reviderad 2022-09-14)
- Bilaga 4 - Solstudie, Järnvägen Fastigheter AB, 2021-09-29 (reviderad 2023-01-04)

- Bilaga 5 - Njurunda Prästbol 1:1, Sundsvall, trygghetsboende Njurundabommen - Teknisk PM stabilitet, WSP 2009-06-08
- Bilaga 6 - Detaljplan Prästbol 1:124, PM Geoteknik, WSP 2022-12-08
- Bilaga 7 - Fladdermusinventering inom detaljplan, Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar, 2022-12-12
- Bilaga 8 - Fågelinventering inom detaljplan, Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar, 2022-12-08
- Bilaga 9 – Trafikalstringsanalys, WSP 2022-02-24 (reviderad 2022-08-16)
- Bilaga 10 - Historisk beskrivning, Sundsvalls kommun 2021-05-05 (reviderad 2023-01-30)
- Bilaga 11 - Komplettering av fågelinventering, Njurunda Prästbol 1:124 Pippi på fåglar 2023-10-05

REVIDERING

Nedan redovisas en sammanställning över de ändringar som gjorts i planförslaget efter **samråd**:

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen utvecklas med tydligare motiv och bedömning kring påverkan på riksintresset Ljungan och ostkustbanan.
- Planbeskrivningen revideras under rubrik buller med förtydligande beskrivning av nuläget och de föreslagna skyddsåtgärderna.
- Rubriken ”Transporter av farligt gods” utvecklas med ett resonemang om riskbedömningen.
- Ett kort tillägg i planbeskrivningen till strandskyddsskrivningen införs gällande att planområdet har närhet till kollektivtrafik (Tåg- och bussangöring)
- En bild (figur 13) som illustrerar avståndet mellan järnvägen och olika delar av planområdet införs i planbeskrivningen.
- Tabell med planbestämmelser i planbeskrivningen uppdateras.
- En bild (figur 4) införs i planbeskrivningen för att tydliggöra vissa regleringar i plankartan.
- Planens syfte har uppdaterats.
- En bild (Figur 12) införs i planbeskrivningen från bullerutredningen gällande som visar maximal ljudnivå.
- En bild (figur 10) införs tillsammans med kort text och bedömning i planbeskrivningen som visar en översvämningskartering från MSB över ett 100-års flöde i Ljungan.

- Information om brandpost införs i planbeskrivningen
- En kort beskrivning om vad in- och utfartsförbudet innebär införs i planbeskrivningen.
- Rubriken förörenad mark har uppdaterats med en kort text.
- Planbeskrivningen utvecklas med en text kopplat till *grönytestrategiskt underlag* under rubriken *Tidigare ställningstaganden*.
- Text om Ljungans ekologiska status revideras.
- Information om befintliga ledningar förtydligas i planbeskrivningen.
- Tabellen i planbeskrivningen uppdateras med utnyttjandegrad (900 m²) för bestämmelsen e₅.
- Planbestämmelser delas upp och redovisas enskilt i tabellen för planbestämmelserna. Detta för att ytterligare tydliggöra och förenkla redovisning av bestämmelserna.
- Formuleringen om vilka åtgärder som kräver marklov uppdateras.
- Stabilitetsutredningen har kompletterats med en geoteknisk utredning för att utreda släntkrönets bärighet ytterligare. Planbeskrivningen uppdateras med ytterligare resonemang för området kring släntkrönet.
- En översiktlig volymillustration (figur 3) har tagits fram till planbeskrivningen. Denna volymillustration ersätter den tidigare illustrationen.
- En trafikstringsanalys har tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats med information från analysen.
- Vibrationsutredningen har kompletterats med korrekt ingångsvärden till närmaste byggrätt och järnväg. Planbeskrivningen har uppdaterats med den nya informationen.
- Bullerutredningen har kompletterats med korrekt ingångsvärden och en ny inmätning har gjorts av konsult. Planbeskrivningen och plankartan uppdateras utifrån det nya resultatet.
- En fågel och en fladdermusinventering har tagits fram. Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning, resonemang och eventuella åtgärder kring fågel- och fladdermusfaunan inom området.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med ett förtydligande gällande lågpunkten inom planområdet. Planbeskrivningen uppdateras med den nya informationen.
- Planbestämmelsen (marken får inte föras med byggnad) förtydligas ytterligare i planbestämmelsetabellen för att beskriva vilka områden som avses och anledningen till att planbestämmelsen införs i varje område.
- Huvudmannaskap läggs till i planbestämmelsetabellen.

- Information om sekundär egenkapsgräns och kombinerad egenkapsgräns läggs i planbeskrivningen.
- Ett uppdaterat resonemang införs under rubriken ”Avvägningar och konsekvenser” både inom och utom planområdet.

Plankartan:

- Plankartan utökas med utformningsbestämmelser (f_2) (f_3) och bestämmelser om största och minsta takvinkel (o_1) (o_2) för den föreslagna byggrätten.
- Bestämmelser för att skydda träden införs på plankartan. För att säkerställa så att trädens värden uppmärksammas ytterligare införs utökad marklovplikt för fällande av träden.
- Liten del av Bomhusgatan längs fastighetsgräns för 1:124 tas in i planområdet som allmän plats *Lokalgata*.
- Utfartsförbud införs i plangräns/fastighetsgräns mot Bomhusgatan.
- Efter en revidering av bullerutredningen som visar lägre ljudnivåer tas bestämmelsen m_2 bort från plankartan.
- Generell bestämmelse om markens höjdsättning tas bort under ”markens anordnande och vegetation.”
- Bestämmelsen n_1 tas bort och ersätts med en illustrationsruta som anger *vegetationsridå*.
- Bestämmelsen n_1 ersätts med ny bestämmelse ”*Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska återplanteras.*”
- Utnyttjandegraden för bestämmelsen e_5 är 900 m^2 och införs i plankartan.
- Planbestämmelsen (b_1) omformuleras till ”*Marken får ej hårdgöras*”.
- Egenskapsområdet med prickmark i planområdet sydvästra del (b_1) utökas från 4 till 8 meter för utökat respektområde till angränsande bebyggelse.
- Egenskapsområdet med korsprickad mark (e_4) i planområdet nordöstra del minskas något och ersätts med prickmark för att öka avståndet till de skyddsvärda träden.
- I det prickade området i nordöst utmed Prästgatan införs bestämmelsen (b_1) ”*Marken får ej hårdgöras*” för att säkerställa de skyddsvärda träden.
- Bestämmelsen om bullerdämpande åtgärder (m_1) förtydligas med att det bullerskyddande planket eller bygganden ska vara minst 3 meter högt och 5 meter långt i enlighet med bullerutredningen.
- Plankartan utökas med en generell utformningsbestämmelse som anpassar ny belysning inom planområdet för att minska negativ påverkan på fladdermöss och andra nattaktiva arter.

- Bestämmelse om upphävande av strandskydd justeras så det enbart gäller för kvartersmark.
- Den i samrådet generella utförandebestämmelse som i kvadratmeter reglerade markens genomsläpplighet, omformuleras till att regleras i procent inom planområdet. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.
- Plankartan utökas med en utförandebestämmelse (b_2) som reglerar att marken 20 meter från släntrönet högst får belastas med 10 kPa.
- Huvudmannaskap läggs till i plankartan för att tydliggöra att kommunen är huvudman för allmän plats.
- En bestämmelse (a_2) om att bygglov även krävs för bygglovsbefriade åtgärder införs inom den del av fastigheten som ligger inom 20 meter från släntrönet.
- En sekundär egenskapsgräns införs i plankartan för att minska behovet av antalet bestämmelser som gäller för flera egenskapsområden.
- En kombinerad egenskapsgräns införs i plankartan för att styra avgränsningen för det sekundära egenskapsområdet.
- Bestämmelsen h_1 (Högsta nockhöjd är 4 meter) ersätts av en generell bestämmelse som reglerar att högsta nockhöjd för centrumkomplement och bostadskomplement inom planområdet är 4 meter.
- Bestämmelsen ”Marklov krävs för alla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet” förtydligas med att det gäller inom kvartersmark.

Nedan redovisas en sammanställning över de ändringar som gjorts i planförslaget efter **granskning**:

Planbeskrivningen:

- Under rubriken ”Tidigare ställningstaganden” så har planbeskrivningen kompletterats med ”Översiktsplan Sundsvall 2040” och en text som beskriver stadsbyggnadskontorets ställningstagande, samt den fortsatta processen kopplat till förändringen mellan ÖP2021 och ÖP2040. Texten under rubriken ”Översiktsplan Sundsvall 2021” har också förtydligats.
- Figur 15 och figur 16 införs för att visa den förändring som skett mellan ÖP2021 och ÖP2040.
- Utifrån en bedömning av höjdlaserdata från Lantmäteriet, så sänks högsta nockhöjd för den befintliga Prästgården till 11 meter. Text i planbeskrivningen uppdateras gällande detta.

- Figur 4 har uppdaterats.
- h_2 – högsta nockhöjd är 12 meter tas bort ur tabellen med planbestämmelser.
- Tabellen med planbestämmelser uppdateras som avser utökningen av respektavståndet utmed plangränsen i söder från 4 till 8 meter.
- En kompletterande fågelinventering har utförts. Under rubriken ”Fågelinventering” och ”Fågelliv” kompletteras planbeskrivningen med en text om inventeringens resultat.
- Under rubriken ”Avvägningar och konsekvenser” så har texten uppdaterats.

Plankartan:

- Respektavståndet (prickad mark) har utökats från 4 meter till 8 meter utmed planområdets södra del.
- Bestämmelsen h_2 – högsta nockhöjd är 12 meter har tagits bort.
- Bestämmelsen h_1 – högsta nockhöjd är 11 meter införs för markanvändningen centrumändamål som omfattar Prästgården.
- Grundkartans teckenförklaring har uppdaterats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget är upprättat av planarkitekterna Fredrika Säfström, Jacob Andersson och Patrik Svärd från WSP Sverige AB i samarbete med tjänstemän från planavdelningen, mark- och exploateringsavdelningen, gatuavdelningen och MittSverige Vatten AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Helene Svang
T.f. Planchef

Stefan Olsson
Planarkitekt

Siv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för

**Bostäder och centrumändamål vid "gamla
Prästgården"**

Njurunda Prästbol 1:124 m.fl.

Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-03-03

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 15 november – 6 december 2021.

Två utökade sakägarkretssamråd har hållits för nytillkomna sakägare. Dessa har hållits: 4–19 maj, 2022 samt 9–23 juni, 2022.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Platsen ligger intill Ljungan som är av riksintresse för friluftslivet, kulturmiljövården och naturvården. Länsstyrelsen ser ingen risk av betydelse att förslaget skulle skada riksintresset. Kommunens egen bedömning är dock kortfattad och det framgår inte hur de kommit fram till att förslaget inte påverkar Ljungan i dessa avseenden.

Platsen ligger också intill Ostkustbanan som är en järnväg av riksintresse. Det framgår inte hur kommunen har tagit hänsyn till riksintresset.

Kommentar: Planbeskrivningen utvecklas med tydligare motiv kring påverkan på riksintresset Ljungan och Ostkustbanan. Läs mer i planbeskrivningen under rubriken "Riksintressen".

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslaget inte riskerar leda till överskridandet av någon miljö kvalitetsnorm.

Kommentar: Noteras.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att det finns skäl att upphäva strandskyddet enligt förslaget.

Kommentar: Noteras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för buller från järnvägen. Det är oklart om korrekt avstånd har använts för att beräkna bullret vid tillkommande byggnad. Enligt planbeskrivningen är avståndet mellan järnvägen ca 110 meter, men förefaller utifrån mätning på plankartan att vara närmare 70 meter. Det är också oklart om någon bullerberäkning har gjorts för den befintliga byggnaden. Detta behöver förtydligas och vid behov kompletteras.

Enligt planbeskrivningen krävs bullerskydd för att kunna få en lämplig uteplats. Det bör förtydligas i planbestämmelserna vad skyddsåtgärderna avseende buller ska åstadkomma. Det bör också förtydligas vilken typ av skyddsåtgärd som krävs. Det är tveksamt om det räcker med en carport för att skärma av ljudet, och det bör i vilket fall tydligare framgå vilka egenskaper en sådan carport skulle behöva.

Kommentar: De ingångsvärden som legat till grund för utredningar och planhandlingar har reviderats efter samrådet. Till granskningshandlingarna har bullerutredningen, vibrationsutredningen och bedömningen av risker med farligt gods reviderats utifrån nya värden. Nya inmätningar har gjorts av konsulter till kartunderlaget gällande avstånd och fysiska objekt.

Med dessa nya förutsättningar som underlag framkommer att befintlig bullerskärm utmed järnvägen (spårnära bullerskärm) ger sådana ljudnivåer inom området att den planbestämmelse (m2) som i samrådsförslaget krävde

uppförande av bullerplank eller bullerskyddande byggnad i nordöst utmed Prästgatan inte längre behövs. Bestämmelsen utgår därför från plankartan.

Under arbetet med att ta fram granskningshandlingen har Trafikverket, byggaktören och bullerutredare träffats för att gå igenom synpunkterna ovan och gemensamt diskuterat åtgärdsförslag. Bullerutredningen har reviderats efter dessa samtal. De nya utredningarna beskrivs i planhandlingen och ligger till grund för utformningen av det reviderade planförslaget.

Den reviderade bullerutredningen bifogas till granskningshandlingen och planbeskrivningen förtydligas ytterligare avseende buller. För den befintliga byggnaden "Prästgården" som föreslås få markanvändningen "centrumändamål", medges inte bostäder.

Granskningshandlingen har även reviderats med ett en bild som anger korrekt avstånd mellan järnväg och planområdet, se figur 13 i planbeskrivningen.

Risk

Planområdet ligger intill järnväg där det transporteras farligt gods. I planbeskrivningen framgår att avståndet till järnvägen från tillkommande bostadshus är 110 meter. Länsstyrelsens uppfattning är att avståndet från järnvägen till byggrätten är närmare 70 meter. Det behöver förtydligas hur man kommit fram till avståndet 110 meter, eller göra en ny riskbedömning utifrån det kortare avståndet.

Kommentar: *Se tidigare kommentar ovan gällande uppdaterade ingångsvärden under rubriken "Hälsa och säkerhet" - "Buller".*

Kommunens bedömning är att risknivån är acceptabel utifrån de riskreducerande förutsättningar som finns på platsen. Den upphöjda tågplattformen tillsammans med befintlig spårnära bullerskärm vid järnvägen, bedöms utgöra ett riskreducerande skydd vid urspårning. Grannfastigheten öster om fastigheten har ett befintligt flerbostadshus och en carport belägen utmed Prästgatan, vilket i sig utgör en ca 40m lång barriär för planområdet. Detta planförslags föreslagna byggrätt för flerbostadshus ligger därför till stor del skyddat väster om 1:108.

I planområdet nordöstra del utmed Prästgatan kommer befintliga träd (lönner) sparas och dessa utgör ett skydd, likväl som den befintliga Prästgården som blir ytterligare ett hinder vid en urspårning. Planförslaget ställer krav på att en servicebyggnad måste uppföras på innergården för att flerbostadshuset ska få tas i bruk, denna servicebyggnad kommer på samma vis generera ett skydd. Den sammantagna bedömningen är att platsens riskreducerande förutsättningar och planförslagets utformning, medför att risknivån bedöms som acceptabel.

Läs mer under rubriken "Transport av farligt gods" i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter

Översvämning

I detaljplanen beskrivs att det inte föreligger risk för översvämning eller blöta områden. Enligt den skyfallskartering som Länsstyrelsen har genomfört över området finns det lågpunkter som kan innebära en risk vid skyfall. Det kan vara lämpligt att göra ett förtydligande i detaljplanen kring hur denna risk kommer att hanteras.

Kommentar: *Dagvattenutredningen har nu förtydligats gällande den lågpunkt som finns inom fastigheten. Reviderad dagvattenutredning anger att markens sammansättning och infiltration inom planområdet är mycket god. En lågpunkt finns inom planområdets sydvästra del där en pöl kan bildas vid snösmältning eller kraftig nederbörd då tjäle ligger kvar i marken.*

Den reviderade dagvattenutredningens bedömning är att lågpunkten inte utgör ett instängt område och påverkar dagvattnet. Detta utifrån markens goda infiltrationsförmåga, samt att höjdskillnaderna bedöms vara så små att lågpunkten inte medför någon större påverkan. Planbeskrivningens del om översvämning utvecklas med en text om lågpunkten.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124, Sundsvalls kommun". Där vi lämnar följande synpunkter:

Trafikverket ställer frågan om hur kommunen har räknat ut avstånd mellan planerat flerbostadshus och järnväg. I planbeskrivningen står det att avståndet mellan nya flerbostadshusets östra sida och järnvägen är ca 110 meter. Avståndet som Trafikverket har mätt, ser det ut att vara ca 70 meter från flerbostadshuset och spårmit. Detta betyder att bullerexponeringen för flerbostadshuset troligen blir betydligt högre om man utgår efter ett avstånd om ca 70 meter istället för 110 meter från spårmit samt att riskerna från järnvägen också ökar.

Kommentar: *En dialog har förts med Trafikverket efter samrådet. Planförslaget och utredningar har reviderats med nya ingångsvärden. Se tidigare kommentar ovan till Länsstyrelsen gällande uppdaterade ingångsvärden under rubriken "Hälsa och säkerhet" - "Buller samt "Risk".*

Buller:

Om Trafikverkets ansvar:

Trafikverket har ett ansvar för att bidra till en hälsosam boendemiljö, och det innefattar bland annat minskat buller. God bebyggd miljö innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Trafikverkets har ett ansvar för att bidra till en hälsosam boendemiljö.

Hur bullerexponering påverkar vår hälsa:

Bullerexponering ger enligt studier hos Karolinska institutet både en omedelbar påverkan och långtidseffekter.

Omedelbar påverkan vid bullerexponering

Stresspåslag som ger:

- Stresshormoner
- Hjärtats slagvolym
- Hjärtfrekvens
- Sammandragning av blodkärl
- Påverkan på blodtryck
- Frisättning av fria fettsyror till blodbana
- Mobilisering av glukos
- Aggregering av trombocyter (påverkar blodets viskositet)

Långtidseffekter av bullerexponering ger:

- Allmän störning, sömnstörning, kronisk stress
- Högt blodtryck
- Hjärtinfarkt

- Eventuellt stroke
- Eventuellt övervikt
- Eventuellt typ 2 diabetes

Forskning visar att varje år avlider ca 600 personer i vårt land p g a bullerstörningar.

Synpunkter på detaljplan för flerbostadshus på fastighet Njurunda Prästbol 1:124:

Fastigheten är omringad av flera lokala vägar i tre riktningar, det finns vattendrag norrut och österut samt att Ostkustbanan ligger mycket nära på fastighetens östra sida.

Området är omringat av trafik på väg, på järnväg och på vatten, vilket kommer att ge höga bullernivåer för de boende. På fastigheten kommer den nuvarande byggnaden, "Gamla prästgården", byggas om till bostäder och det kommer att byggas ett större flerfamiljshus.

Synpunkter på framtagna bullerutredning:

- Avstånd från ny byggnation till järnväg är fel,
- Bullernivåerna från Ostkustbanan som bullerutredningen tagit fram gäller enbart för det planerade flerbostadshuset.
- Det saknas i bullerutredningen bullernivåer för det befintliga huset, "Gamla prästgården".

- Det saknas i bullerutredningen uppgifter om trafik på Prästgatan och andel tung trafik på Torggatan.
- Trafik på Ostkustbanan är den mest störande bullerkällan, men även trafik på lokala vägar i området bidrar till bullerstörning på fastighet Njurunda Prästbol 1:124.
- Bullerutredningen baseras på trafiken enligt prognosen för år 2040.

Det behöver poängteras att en prognos ändå enbart är en prognos samt att när det gäller transporter planeras det för att flytta över mer tung trafik från väg till järnväg.

Trafikverkets slutsatser om bullernivåer för befintligt hus samt för planerat flerbostadshus:

- Sökande behöver ta fram en ny/uppdatera bullerutredning så man har rätt mottagaravstånd.
- Genomförd bullerutredning behöver kompletteras med bullernivåer utifrån kompletterande uppgifter om trafik på Prästgatan och Torggatan.
- En bullerutredning behövs för befintligt hus "Gamla prästgården" och den ska utgå från prognos för trafik år 2040.
- Framtagen bullerutredningen visar trots brister att det kommer att vara höga maximala bullernivåer för befintlig byggnad och det nya flerbostadshus som planeras att byggas.
- Beslutade ljudnivåerna inomhus, ekvivalent 30 dBA och maxnivå 45 dBA, får inte överskridas.
- För att inomhusnivåer ska kunna innehållas behövs det byggas bullerplank mot järnvägen, alternativt att huset byggs så att det naturligt dämpar buller inomhus genom att bygga det som ett "U".
- Ett bra bullerplank kan dämpa trafikbuller med ca 10 dBA. Husfasader samt fönstrens konstruktionen behöver sedan ge ytterligare ljudreduktion med minst Rw 44 dB.
- Alla sovrum ska planeras så att de tillgång till en bullerskyddad sida, dvs där ekvivalent 55 dBA ljudnivå innehålls vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad innehålls nattetid (kl. 22.00- 06.00) vid fasaden.

Det är viktigt att tänka på att även vid låg trafik på lokala vägar nära bostadshus kan maximala bullernivåer bli mycket höga vid bostadshusen.

Rekommendationer:

Bostadsbyggnaderna behöver bli bulleranpassade, d v s väggar och tak behöver utformas, samt ventiler placeras, så att beslutade riktvärden för trafikbuller inomhus innehålls.

Beslutade ljudnivåerna inomhus, ekvivalent 30 dBA och maxnivå 45 dBA, får inte överskridas.

En carport räcker inte som bullerskydd för bostadshus. Det behövs byggas bullerplank (på egen fastighet) mot järnvägen för att minska trafikbullernivåer för befintlig byggnad och för det nya flerbostadshus som planeras att byggas.

Bullerplank ska byggas i två lager och omlott. Det får inte förekomma öppningar i planket, mellan delar av planket eller mot marken. Varje liten öppning halverar bullerplankets bullerdämpande effekt. Bullerplanket behöver även svängas av i båda ändarna för att förhindra att buller tar sig runt planket.

Ett bra bullerplank kan dämpa trafikbuller med ca 10 dBA. Husfasader samt fönstrens konstruktionen behöver sedan ge ytterligare ljudreduktion med minst R_w 44 dB.

Uteplatser behöver placeras där riktvärden för uteplats innehålls, dvs där ekvivalent 50 dBA och maxnivå 70 dBA innehålls. För uteplatser där beslutade riktvärden inte innehålls behövs det genomföras bullerskyddande åtgärder så att riktvärden för uteplats innehålls.

Ett alternativ vid bygge av ett nytt flerbostadshus jämfört med den planerad konstruktionen i form av ett "L", är att bygga flerbostadshuset i form av ett "U".

Genom att bygga flerbostadshuset som ett "U" ges bättre möjlighet till en tyst sida för fler lägenheter. Det blir i det fallet lättare att bygga en konstruktion som medger att inomhusnivåer innehålls samt att fler lägenheter kan få en uteplats där även riktvärden för uteplats innehålls.

Kommentar: En dialog har förts med Trafikverket efter samrådet gällande bullerutredningen och andra relaterade frågor. Materialet har uppdaterats utifrån rätt förutsättningar och plankartan har reviderats utifrån uppdaterade utredningar. Se också svar till Länsstyrelsen ovan under rubriken "Hälsa och säkerhet" - "Buller" samt i planbeskrivningen under rubriken "Buller".

Risker:

Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för järnväg Ostkustbanan. Vi vill uppmärksamma att eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet, inom säkerhetszonen eller på Trafikverkets fastighet. (Underhåll av bullerplank måste kunna ske utanför vägområde, säkerhetszon samt Trafikverkets fastighet.

Kommentar: Se svar ovan och svar till Länsstyrelsen under rubriken "Risk", samt i planbeskrivningen under "Transporter av farligt gods".

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga invändningar eller synpunkter. Det ska dock noteras att behovet av förskoleplatser kan komma att öka i takt med fler bostäder i Njurundabommen.

***Kommentar:** Synpunkten är noterad.*

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

***Kommentar:** Synpunkten är noterad.*

Kommunstyrelsekontoret

Yttrande – SAMRÅD gällande Detaljplan för bostäder vid gamla prästgården, Njurunda Prästbol 1:124, Njurundabommen (SBN-2020-00927)

Delegationsbeslutet fattas med stöd av kommunallagen 6 kap. 37 §, enligt punkten C8.4 i kommunstyrelsens delegationsordning fastställd 2021-11-15, § 215.

Kommunstyrelsens beslut:

Kommunstyrelsen beslutar att lämna nedanstående samrådsyttrande över rubricerad detaljplan

Ärendet:

Stadsbyggnadsnämnden önskar få kommunstyrelsens synpunkter gällande att upprätta ny detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124, gamla prästgården i Njurundabommen, för att möjliggöra byggrätt för bostadsändamål. Den nya byggnadens föreslagna placering är söder om befintlig prästgård. Gamla prästgården behålls. För området gäller detaljplanen 2281K-NJU-468 som fastställdes 1986-10-20 och anger markanvändningen allmänt ändamål (A).

Avdelningen samhällsutveckling yttrar sig över detaljplaner för kommunstyrelsens räkning inom strategiska utvecklingsfrågor som exempelvis bostadsförsörjning, översiktsplanering, landsbygdsutveckling, kollektivtrafik, miljöstrategiska frågor och folkhälsa.

Överväganden:

Kommunstyrelsen har beslutat att chef för avdelning Samhällsutveckling ansvarar för att besvara remisser om detaljplaner som upprättas inom Sundsvalls kommun. Avdelningen för samhällsutveckling har tidigare lämnat synpunkter inför beslut om planläggning. Vi anser att våra synpunkter om

buller, ras och skred har tillgodosetts i planen och har därför inte ytterligare synpunkter.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Kultur & Fritid

Synpunkter

Kultur- och fritidsförvaltningen har tagit del av remissen och nedan följer förvaltningens synpunkter på förslaget.

Rekreation och friluftsliv

För strandskyddets funktion för allmänheten så vore det mycket önskvärt om ett stråk ovanför strandbrinken planerades för allmänt ändamål, så att allmänheten kan röra sig längs med Ljungan. Det är särskilt intressant eftersom den nya järnvägsbron som ersatt den gamla medför att det går bra att ta sig under järnvägen åt öster. Åt väster går det att röra sig på bilväg bort till bilbron över Ljungan. Det är också ett bra sätt att kompensera för att den befintliga gångstigen i södra delen av området bebyggs, samt att strandskyddet upphävs för den del där exploatering planeras.

Kommentar: Kommunen äger marken mellan planområdet och älven och har därmed redan rådighet och möjlighet att anlägga gångstråk över ytan. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att området inte behöver planläggas för att möjliggöra tillskapandet av ett mer ordnat promenadstråk än det som finns idag. Om och när det är möjligt att uppföra gångstråk är en resursfråga som hanteras i andra forum.

Kulturmiljö

Museet har i tidig dialog angående detaljplanföreslag på fastigheten: ”Den äldre pastorsexpeditiionsbyggnaden utgör ett mycket viktigt inslag för Njurundabommen som sockencentrum och är ett tydligt kulturhistoriskt inslag i området. Byggnadens centrala roll och funktion förstärks genom dess placering mitt på den stora parkliknande tomten. Byggnaden har även tidstypiska och omsorgsfulla arkitektoniska stildrag som är unika för området.

Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och bör därför inte rivas. En omvandling av byggnaden till en- eller flerbostadshus bör föregås av en antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys för att säkerställa att exteriöra eller interiöra värden inte påverkas negativt.

Kommentar: Den befintliga byggnaden inom planområdet (Prästgården) ges användningsbestämmelse C (centrumändamål) vilket innebär att det inte är möjligt att omvandla den till bostäder. Byggnaden finns inte utpekad i kulturmiljöinventeringen och därför bedöms en antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys inte vara nödvändig.

En dialog har efter samrådet förts med byggnadsantikvarie, vilket resulterat i att anpassningar gällande utformningsbestämmelser om fasadmaterial, takvinklar, sadeltak och färgsättning införts i plankartan för ny bebyggelse.

Ny bostadsbebyggelse kan förläggas på tomtens södra del, med tillräckligt avstånd från pastorsexpeditionsbyggnaden så att dess centrala placering på tomten bibehålls. Tomtens parkliknande karaktär bör även tillvaratas. Ny bebyggelse bör som enligt gällande plan ej byggas högre än 6.5 meter för att underordna sig pastorsexpeditionsbyggnaden och smälta in med omgivande bebyggelse.”

Kommentar: *Den gällande stadsplanen tillåter för platsen och fastigheten en byggnadshöjd på 8,5 meter, vilket bedöms möjliggöra för högre nockhöjder än detta planförslag som begränsas av både takvinklar och en nockhöjd på 11m.*

Enligt plankartans förslag ska ny bebyggelse uppgå till 12 meter i höjd, vilket gör att byggnaden blir högre i förhållande till den gamla pastorsexpeditionsbyggnaden. Ny bebyggelse riskerar därmed att bli dominerande och upplevas som främmande i miljön. För att minska den negativa påverkan är det viktigt att ny bebyggelse får en arkitektonisk gestaltning som tar hänsyn till pastorsexpeditionsbyggnaden. I samrådshandlingen på sidan 5, figur 3 redovisas en exempelskiss på hur ny bebyggelse skulle kunna se ut vid full utbyggnad av planförslaget. Sundsvalls museum anser att denna exempelskiss i detta fall visar på en god och väl anpassad utformning av ny bebyggelse.

Sundsvalls museum rekommenderar därför att specifika utformningsbestämmelser införs i planförslaget som tar hänsyn till den gamla pastorsexpeditionsbyggnaden. Utformningsbestämmelserna bör reglera samma typ av kulör, materialval och takfall som den gamla pastorsexpeditionsbyggnaden.

Kommentar: *Den befintliga prästgården är ca 12m hög och regleras därför med en högsta nockhöjd på 12m. Föreslagen ny bebyggelse i den södra delen av planområdet begränsas av en högsta nockhöjd på 11m. Se också ovan svar gällande befintlig stadsplan som bedöms möjliggöra högre höjder.*

Utformningsbestämmelser införs som ger ny bebyggelse en mer hänsynsfull utformning med sadeltak, träpanel med en färgsättning anpassad till området.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter

Kommentar: *Synpunkten är noterad.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter att lämna:

Det behöver anordnas en brandpost i området för att täcka behov att släckvatten som kan uppstå vid en eventuell insats, detta då det idag är ont om brandposter i området. Placering på brandposten bör bestämmas i samråd med räddningstjänsten, men en lämplig placering kan vara någonstans längs infartsvägen till området.

Kommentar: Brandpost är inget som regleras i plankartan men information om lämplig placering och önskan om samråd införs i planbeskrivningen under rubrik Risker/Störningar och meddelas exploatören.

Miljöförvaltningen

Förvaltningens överväganden

Fastigheten passar bra för bostadsbebyggelse på grund av närheten till busstation, järnvägsstation, affärer och service. Däremot behöver platsen noggrant planeras för att den ska vara lämplig för bostäder pga bullerproblematik, närhet till Ljungan och naturvärden som träden på platsen bidrar med. Det finns oklarheter om särskilt skäl gällande strandskyddet, risk för föroreningar och buller som behöver redas ut innan planen antas vilket beskrivs nedan.

Strandskydd

Enligt nationell vägledning i Strandskyddshandboken ska den avskiljande effekten enligt 7 kap. 18 c §. punkt 2 bero på att människor har exploaterat mark. Naturliga fenomen, till exempel branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark, omfattas inte av dispensgrunden. Miljööverdomstolen har i en dom fastslagit att topografiska skäl som en höjdskillnad mellan ett planerat hus och en strand inte utgör ett särskilt skäl för att medge dispens. Avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar, inhägnade industriområden eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar mellan den aktuella platsen och vattnet.

För de nytillkomna byggnaderna finns endast ett hus, prästgården, som är avskiljande mot stranden. Den i sig, hindrar inte allmänheten från att idag, röra sig till stranden. I och med att platsen idag är för allmänt ändamål och att Prästgården inte är ett bostadshus har denna endast en liten hemfridszon. Prästgården och hemfridszonen utgör tillsammans inte en så avhållande effekt att skäl enligt 7 kap. 18 c §. punkt 2 kan åberopas. Skogsremsan som finns längst Ljungan på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 är enligt ovan beskrivet inte avskiljande i lagens mening.

Kommentar: Länsstyrelsen i Västernorrlands län, som är tillsynsmyndighet för strandskyddsfrågor, delar kommunens bedömning om upphävande av strandskydd. Miljönämnden synpunkt lämnas utan åtgärd.

Risk för erosion

I planbeskrivningen under rubriken markförhållanden framgår att "Slänten mot Ljungan ska vårdas med avseende på att avverkning och gallring utförs med försiktighet. Ev. vindfällan tas omhand så att inte erosion uppstår i den frilagda finsanden under vindfällan. Frilagda släntytor skall erosionskyddas t.ex. genom grässådd eller motsvarande åtgärd." Slänten mot Ljungan ligger inte inom planområdet och kan således inte reglera detta. Fallna träd som får ligga utgör dessutom ett viktigt substrat för en mängd insekter, mossor, lavar och svampar. För att minimera risk för erosion inom planområdet bör vegetation och träd sparas inom planområdet mot slänten som då stabiliserar marken med sina rötter, suger upp mycket vatten och minskar därmed risk för erosion. Det framgår inte hur ett hundraårsflöde i Ljungan riskerar att påverka planområdet.

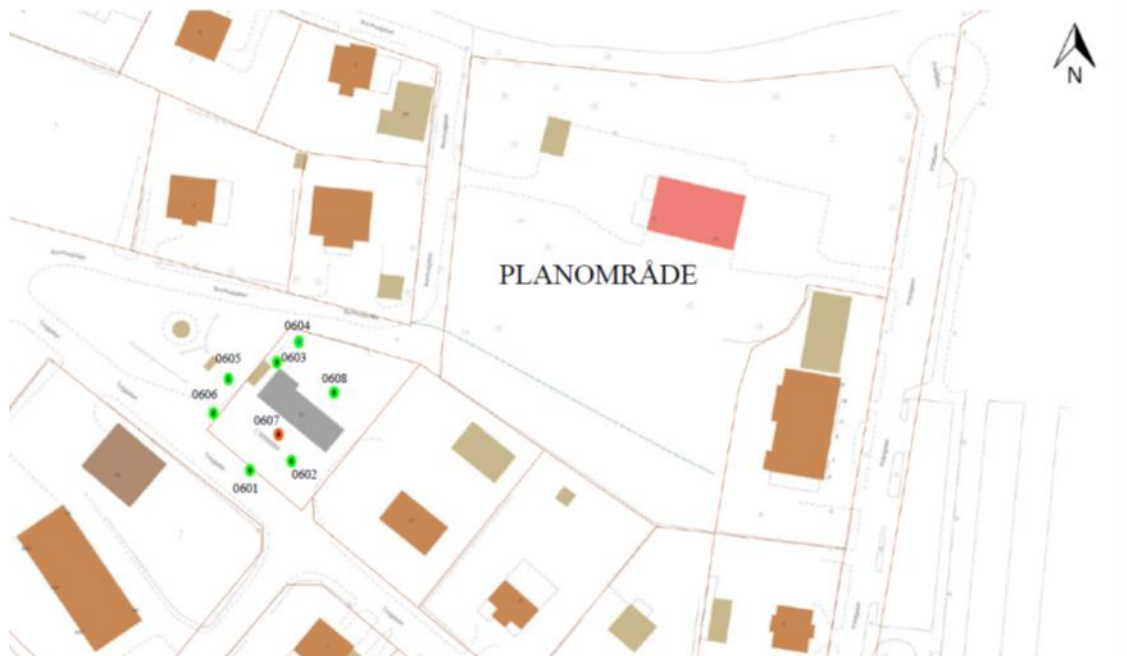
Kommentar: Planområdet omfattas inte av slänten och detaljplanen reglerar således inte släntytan. Den aktuella marken ägs dock av kommunen som har rådighet och skötsel över släntytan. Texten i planbeskrivningen finns endast med som information. Textavsnittet ses över och redigeras för att minska risken för missförstånd kring detta. Den översvämningskartering som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) tagit fram över Ljungan 2022-06-15, visar att ett 100-årsflöde i Ljungan inte ger någon större påverkan på planområdet. En bild från MSBs översvämningsportal över fastigheten tillsammans med en kort text införs i planbeskrivningen under rubriken "Risker/Störningar"

Förorenad mark

I den historiska beskrivningen saknas uppgifter och resonemang om de frågeställningar som miljökontoret tog upp i den tidiga dialogen om förekomst av fyllnadsmassor, PCB från befintlig byggnad, cisterner eller användning av bekämpningsmedel. Miljökontoret saknar ett resonemang och bedömning om dessa frågor i den historiska beskrivningen och frågorna behöver hanteras i planprocessen. Miljökontoret delar inte den bedömning gällande att det inte finns uppgifter om närliggande verksamheter. I närområdet har det funnits bensinstationer som nu är nedlagda och det går inte att utesluta att dessa kan ha gett upphov till föroreningar som kan påverka Prästbol 1:124. Det är inte undersökt om föroreningar har spridits från bensinstationen som fanns på fastigheten Njurunda Prästbol 1:97 ca 50 meter från aktuell plats där flerbostadshuset planeras att byggas. Detta behöver utredas innan marken kan bedömas vara lämplig för bostadsbebyggelse. Det finns även uppgifter om ytterligare en nedlagd bensinstation inom 150 meter. En provtagningsplan bör kommuniceras med miljökontoret innan provtagning genomförs.

Kommentar: Den befintliga byggnaden är uppförd 1940. Vid den tidpunkten användes inte PCB vid byggnationer (NV Rapport 6884), vilket gör att det inte finns risk för PCB i byggnaden eller i marken runt byggnaden. Inför den historiska beskrivningen hämtades utdrag från Miljökontorets ärendehanteringssystem för den aktuella fastigheten. Inga uppgifter om miljöstörande verksamhet rapporterades. Inför denna samrådsredogörelse har även information hämtats avseende fastigheten Njurunda Prästbol 1:1, vilket var fastighetens äldre beteckning. Även för denna fastighet saknas information om miljöstörande verksamheter. Cistern för oljeeldning finns inbyggd i källaren med spillskydd. Denna är dock tömd och tagen ur bruk och inga tecken på läckage finns. Förekomst av en cistern på fastigheten har dock ingen påverkan på bedömningen över om den föreslagna detaljplanen är lämplig. Ett eventuellt större läckage från en cistern skulle dock kunna påverka bedömningen.

Den aktuella fastigheten har undersökts geotekniskt fem gånger under åren 1992-2009. Det finns inga uppgifter om att det förekommer fyllmaterial inne på området, man har heller inte noterat någon annan avvikande information som dofter eller synintryck under provtagningarna. Grannfastigheten Njurunda Prästbol 1:97 undersöktes 2006 av Sweco. På fastigheten har det tidigare legat en drivmedelsanläggning. Ytliga föroreningar påträffades i en punkt intill den gamla pumpön (punkt 0607). Inga föroreningar har påträffats i djupare prover eller i grundvattnet vid provpunkt 0604. En sammanfattande bild över resultaten framgår av bilden nedan.



Figur 1 Översiktlig redovisning av provtagningen från 2006. Orange markering har halter över MKM, övriga har halter under KM.

Utifrån denna information bedöms marken vara lämplig för de föreslagna ändamålen.

Naturvärden

I planområdets norra del finns en ståtlig lind och längs Prästgatan finns flera stora lönnar. I östra delen finns även en hassel. Lindar är särskilt ovanliga så här långt norrut. Gamla och grova ädellövträd utgör särskilda nyckelbiotoper för ett mycket stort antal mossor, lavar, svampar och insekter samt några arter av fladdermöss. Gamla träd och befintlig vegetation kan ha stor betydelse för biologisk mångfald, ge skugga och förbättra lokalklimat. De utgör en viktig del av stads- och landskapsbilden och ger stora upplevelsevärden. En befintlig vegetation är också mer tålig och robust mot förslitning tack vare ett utvecklat rotsystem. Ett stort träd kan till exempel ta hand om 100 gånger mer vatten än ett litet, nyplanterat träd. Att ta bort äldre, uppvuxen vegetationsstruktur innebär borttagning av en livsmiljö för ett flertal arter och funktionen att ta hand om vatten går förlorad. Träd och vegetation kan återplanteras, men det kan ta lång tid för den nya vegetationen att få samma värden som den borttagna. För att skydda dessa träd kan en planbestämmelse införas i plankartan som säger att - Träden inte får fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl. Schaktning och anläggning får ej påverka träden inklusive dess rotsystem. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2). Enligt Boverket bör man oftast kombinera detta med en utökad marklovsplikt för trädfällning för att kunna kontrollera efterlevnaden av bestämmelsen.

Kommentar: Fällande av träd är i grunden inte lovpliktigt. För att säkerställa att trädens värden uppmärksammas vid åtgärder inom planområdet införs lovplikt för fällande av träden. Träd ligger belägen inom det u-område (markreservat) och prickmark som föreslås kvarstå i den norra delen av plankartan. Det finns inom detta u-område befintliga ledningar och dessa behöver vara tillgängliga för åtkomst och service, därav kan träd inom u-området inte skyddas. En bestämmelse införs dock inom u-området som anger att marken inte får hårdgöras. Skyddsbestämmelser införs också i plankartan för två lönnar utmed Prästgatan tillsammans med en bestämmelse om att marken inte får hårdgöras.

Buller

I bullerutredningens kartor är det otydligt om riktvärden klaras på uteplats som skyddas från buller med bullerplank. Enligt färgerna som markerar intervall på ljudnivåer klaras inte riktvärdena, medan angivna siffror visar på lägre nivåer. Det behöver förklaras vad detta beror på och vilka ljudnivåer som är beräknade för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på uteplats.

Kommentar: En dialog har förts med Trafikverket efter samrådet och planbeskrivningens avsnitt om buller ändras. Enligt den reviderade bullerutredningen så är ljudnivåerna bättre än vad den ursprungliga utredningen visade och planförslaget är uppdaterat därefter.

MKN vatten

I planbeskrivningen framgår att Ljungan ska uppnå måttlig ekologisk status till år 2027. Detta är felaktigt, Ljungan ska uppnå god ekologisk status till år 2027.

Kommentar: *Texten om Ljungans ekologiska status revideras i dagvattenutredningen och planbeskrivningen under rubriken MKN Vatten enligt synpunkten.*

Avstånd till grönområden enligt grönytestrategin.

Det saknas stadsdelspark och kvarterspark i centrala Njurundabommen, och den gröna yta med en skogsdunge som nu planeras att bebyggas kan ha en betydelse för boende i området. Det är viktigt att fastigheten behåller grönytor som upplevs som tillgängliga för allmänheten. Det framgår inte tillräckligt tydligt i planbeskrivningen hur planen uppfyller riktvärden för avstånd till olika typer av grönområden i det grönytestrategiska underlaget.

Kommentar: *Under planbeskrivningens rubrik "Friytor" beskrivs avstånd till befintliga grönyteområden och hur planförslaget uppfyller riktlinjerna i grönytestrategin. Texten ses över och förtydligas.*

Det allmänna ändamål som området omfattas av enligt gällande stadsplan är inte allmän platsmark. I gällande stadsplan ligger allmänt ändamål under "byggnadskvarter", vilket tolkas som en äldre typ av kvartersmark enligt den lagstiftning som gällde vid planens framtagande. Fastigheten är också privatägd sedan en längre tid. Mot bakgrund av detta är stadsbyggnadskontorets bedömning att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten.

Sundsvall vatten AB

Gällande detaljplan SBN-2020-00927 har Sundsvall Vatten följande synpunkter:

- Detaljplaneområdet kan anslutas till befintliga ledningar.
- Vid eventuella framtida avstyckningar kan det vara svårt att få ledningsrätt till tomtgräns eftersom u-områden inte planeras i detaljplaneskedet. I sådana fall är det fastighetsägarens ansvar att begära servitut och bygga och äga ledningarna fram till nuvarande detaljplaneområde där det finns kommunala va-ledningar. I dessa fall ska fastighetsägaren medge detta genom att skriva avtal om förbindelsepunktens läge med Sundsvall Vatten.
- Sundsvall Vatten är positiva till utförd dagvattenutredning och planerade dagvattenåtgärder inom detaljplaneområdet.
- Tillkommande byggnader ska anmälas till Sundsvall Vatten för att rätt antal förbindelsepunkter ska kunna upprättas samt att rätt brukningstaxa ska utgå till fastighetsägaren.

Kommentar: Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingen men informationen från Sundsvall vatten AB angående förbindelsepunkt med mera har noterats och framförs till byggaktören inför exploatering av området. Information om möjligheten att ansluta finns beskrivet under planbeskrivningens rubrik "Teknisk försörjning".

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Angående **Samråd** gällande detaljplan för Bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124.

Området är möjligt att ansluta till fjärrvärme.

Kommentar: Synpunkten noteras och framförs till byggaktören.

Sundsvall Energi AB, Servanet

ServaNet AB/Sundsvall Elnät AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande kommentarer:

Fiberoptisk ledning:

I detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124 har ServaNet AB/Sundsvall Elnät AB en fiberoptisk ledning i form av en servis till fastigheten. I övrigt har vi inga synpunkter på detaljplanen.

Vid ev flytt så önskar vi bli kontaktade i god tid innan byggstart.

Kostnad för ledningsflytt står byggherren för.

Inga övriga kommentarer

Kommentar: Information om befintliga ledningar och Sundsvalls Energi AB:s önskan om dialog och kostnadsfördelning förtydligas i planbeskrivningen under rubrik Teknisk försörjning samt under rubrik Planekonomi. Detta framförs till byggaktören.

Företag:

E.ON

Detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124 – Gamla Prästgården, Sundsvalls kommun.

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har följande synpunkter.

Bifogad karta visar att det inom området som planeras för bostäder finns ett kabelstråk tillhörandes E.ON, om stråket behöver flyttas eller ej är svårt att bedöma i nuläget, en flytt bekostas i vilket fall av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Kommentar: Information om befintliga ledningar och E.ON:s önskan om dialog och kostnadsfördelning förtydligas i planbeskrivningen.

TS Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar: Synpunkten noteras.

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, trafiksäkert, 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/radhus och verksamhetsområden 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 för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Kommentar: Placering av postlådor är inget som regleras i detaljplanen men informationen har noterats och framförs till byggaktören inför projektering och genomförande av planen.

Intresseorganisationer

LRF

Yttrande gällande detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124

LRFs kommungrupp i Sundsvall inkommer här med synpunkter gällande remiss angående rubricerat ärende.

Allmänt om LRF

LRF är i grunden en folkrörelse och även landets största företagarorganisation. Vi finns representerade nationellt, regionalt och lokalt i hela landet.

Kommungruppen är ett samarbetsorgan för kommunens fem lokalavdelningar, vars uppdrag är att bevaka och påverka i frågor som är viktiga för våra medlemmar. LRF Sundsvall kommungrupp företräder närmare 600 företagare i

kommunen. Med vårt arbete vill vi skapa förutsättningar för våra medlemmars företag att växa i kommunen, vilket skapar såväl arbetstillfällen som skatteintäkter och bidrar till en cirkulär och biobaserad samhällsekonomi.

Kommungruppernas utgångspunkter och arbetssätt

LRFs kommungrupp i Sundsvall sammanfattar här våra allmänna synpunkter i frågan om bebyggelse av jordbruksmark och redogör därefter för våra synpunkter i det specifika fallet.

Enligt MB 3 kap. §4 är jord- och skogsbruk av nationellt intresse och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Detta är enligt kommungruppen en mycket viktig princip som LRF Sundsvall utgår ifrån och vi förväntar oss att politiken, myndigheter och andra samhälleliga aktörer också gör det i sina bedömningar.

När kommungruppen ges tillfälle att yttra sig kring sådana här ärenden gör vi dock alltid en individuell bedömning över en rad faktorer som aktuell marks beskaffenhet för odling eller bete, möjliga alternativa placeringar, markägares och/eller brukarens inställning till bebyggelseplanerna samt bebyggelsen utifrån ett perspektiv av landsbygdsutveckling. Detta diskuteras sedan till kommungruppens sammanvägda bedömning i det enskilda ärendet.

Kommungruppens synpunkter i aktuellt ärende

LRFs kommungrupp i Sundsvall har tagit del av remissunderlaget och har inget att erinra då det är inom tätbebyggt område och inte berör jordbruksmark.

Kommungruppen vill avslutningsvis tacka för möjligheten att komma med inspel.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Njurundaföretagarna

Vi är en förening för företag, föreningar och boende inom Njurunda gamla Kommun. Vi har i nuläget dryga 200 medlemmar, främst företag men också föreningar samt vissa privata stödmedlemmar. Förutom direkta frågor som rör våra medlemmar arbetar vi mycket med infrastrukturfrågor. Vi är ofta med som remissinstans i olika utvecklings och förbättringsåreanden som rör Njurunda. Föreningen bildades 1998 med ett tydligt mål. Vi engagerar oss i företagande, samhället och det rika föreningslivet där vi på olika sätt arbetar för en positiv utveckling och ett Njurunda som är attraktivt att driva verksamhet och leva i. Genom lokal samverkan främjas hela området vilket skapar ett gynnsamt företagsklimat, blomstrande besöksnäring, bättre tillgänglighet och fler arbetstillfällen.

Det finns ett stort intresse för att flytta till Njurunda. Med tanke på den framtidstro Njurunda andas kommer behovet av lägenheter knappast att minska. Ett centralt läge, närheten till buss, tåg, bank, butiker, restauranger och föreningsliv. Ändå med naturnära känsla. Vi ser också att det pågår ett generationsskifte. Det försvåras på grund av avsaknaden av attraktiva lägenheter.

Vår bestämda åsikt är att planerna för nyetablering av flerbostadshus av beskriven karaktär endast är positiv. De hus som avses byggas på Prästbol 1:124 passar bra in i övrig miljö. Man har tagit god hänsyn till befintlig bebyggelse, man har en bra tanke gällande utveckling av fastigheten som vi ser smälter bra in i Njurundabommen. Vi har vid ett flertal tillfällen, under många år, haft dialoger med våra medlemmar och i stort sett alla ser med tillförsikt på utvecklingen av Bommen. Detta innebär också att företagen får en större möjlighet att expandera då kundunderlaget ökar. Ett mer levande centrum betyder gynnsamma affärer helt enkelt.

Historiskt sett har Bommen varit ett betydande nav för handel, resa och boende. Bosätter man sig här bör man ha med förändring, tillväxt och framåtanda i sin beräkning.

Slutligen vill vi poängtera att vi som företagarförening gärna ser fler av dessa initiativ från entreprenörer, då vi tror att Njurunda behöver mångt fler bostäder av blandad modell i framtiden.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Samlat yttrande från sakägare och privatpersoner:

Sakägare 1

SBN-2020-00927

Bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Den nu föreslagna nya detaljplanen för Bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 innehåller ett alldeles för stort antal sakfel liksom ett antal helt felaktiga och motsägelsefulla beskrivningar vilket gör att vi anser att detaljplaneförslaget i sin helhet skall förkastas. Nedan redovisas skäl för detta och texter med kursiv stil är hämtat ur planförslaget.

Förslaget på ny detaljplan innebär en mycket påtaglig förändring i angränsande fastigheters närmiljö. Ett mycket trevligt skogs- grön område i direkt anslutning till fastigheterna söder om planområdet utgör för dem i det närmaste en oslagbar boendemiljö. Marknadsvärdet på dessa fastigheter påverkas klart negativt liksom att trivselfaktorn totalt raderas ut, om den närmiljön förändras. Skogsdungen är ett av få kvarvarande grönområden i Njurundabommen som

dessutom tar upp koldioxid, renar luften, från en del av de ökade avgaserna den förtätade busstrafiken avger vid den nya närliggande resecentrumet.

Att kunna njuta av en lugn, grön och trygg utemiljö, dessutom mycket förbättrad genom de åtgärder de nya järnvägsspåren inneburit med uppsatta bullerskydd etc. plötsligt skall förbytas till att bli en utsiktsvy från ett 15 tal balkonger och uteplatser på det nya bostadskomplexet.

Att få ett 15 tal nya balkonger, ”att skåla mot/med”, är helt oacceptabelt. Ingen tänkt lämplig vegetation eller plank kommer att hindra en insyn eller blottning, av fastigheterna.

Samma insyn/blottning kommer att ske för de västliga fastigheterna till planområdet.

Förslaget beskriver att det i angränsning till planområdet finns 3-våningshus vilket är helt felaktigt. Angränsade fastigheter är endast 1 ½- och 2-våningshus.

Planförslaget innehåller en tecknad bild över tänkt utformning och placering av byggnader mm som ger en förskönad, men mycket långt ifrån en verklig bild, av tänkt slutresultat. Man skulle t o m kunna tolka den som missvisande.

Lägg därtill att man anger felaktiga eller motstridiga uppgifter om områdets planerade och eller eventuella byggnaders maximala storlek på olika delområden, e1, e2, e3, e4

Transporter av farligt gods

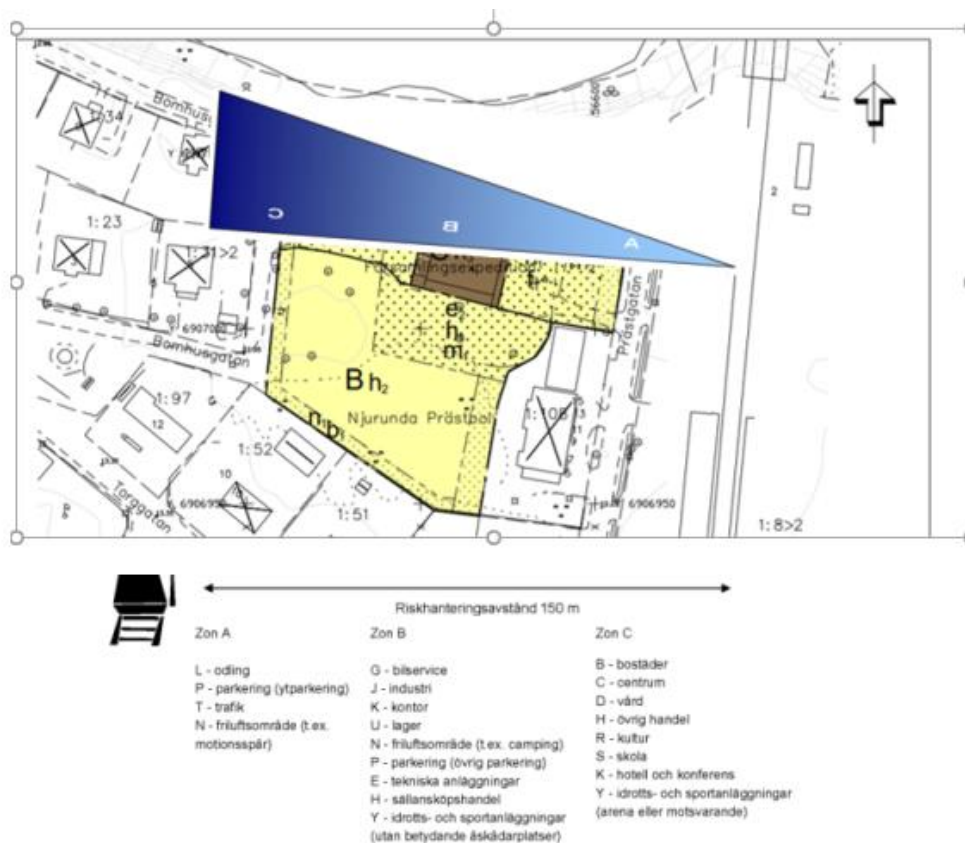
(Riskhantering i detaljplaneprocessen - Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods). I denna handling anges att en riskhanteringsprocess ska genomföras vid framtagande av detaljplan inom 150 meter avstånd till en transportled för farligt gods. Riskhanteringsområdet delas in i tre zoner där rekommenderade avstånd föreslås mellan olika typer av verksamhet utifrån dess avstånd till transportleden för farligt gods. Inom varje zon accepteras vissa typer av verksamhet och underlaget ska ses som ett generellt underlag med möjlighet till lokala variationer.

Det är cirka 100 meter mellan byggrättens östra gräns och järnvägen, som är rekommenderad led för farligt gods. (Rätt mått är c:a 33 m) Ytan mellan järnvägen är plan och består i huvudsak av trädbevuxna ytor och gatumark (Prästgatan). (Rätt mark är en asfalterad parkering utan någon som helst vegetation) Järnvägen ligger högre än planområdet och avskärmas med ett bullerplank. Befintlig byggnad inom planområdet har sin östliga gavel cirka 110 meter från järnvägsspår. (Rätt mått är c:a 65 m) De nyttillkommande bostäderna har även de cirka 110 meter mellan östlig fasad och spåren. (Rätt mått är c:a 65 m). Huvuddelen av bostäderna placeras dock längre bort från spåren än så. Den västliga byggnadsdelen kommer att placeras cirka 150 meter från spår. (Då befinner sig denna gavel i vardagsrummet i hus, 1:31 och i vårt kök hus 1:15)

Mellan både bostäder och kontorsbyggnad finns, eller planeras, uppförande av carport/garagebyggnader som kommer att utgöra skydd mot järnvägen. Med en sammanvägd bedömning av planområdets karaktär, avstånd mellan planområdet och spåren samt de skyddande garagebyggnaderna bedömer kommunen att riskerna kopplade till närheten av transportled för farligt gods är små. (Denna menings innebörd är att exploatören tvingas att bygga garagebyggnader som utformas så att riskerna för farligt gods kan tas om hand av dessa, 33 meter från järnvägen, med nockhöjd max 4 meter med järnvägsspåret i jämnhöjd med taknocken... Vilka byggnormer stöder sådana byggnader? För vilket eller vilka typer av farligt gods?) Inga åtgärder införs i planen. (Ett chockerande beslut som vi anser inte skall gälla med tanke på de totalt missvisande beskrivningarna av förhållandena).

Utan att vara nedlåtande så är det väl så att ingenjörer på stadsbyggnadskontoret också har linjaler att mäta med, även på deras egna framtagna planritning.

Se nedan risktriangeln från planhandlingen placerad över planritningen



Att så oprofessionellt undersöka de faktiska förhållandena på plats är i högsta grad graverande för ansvariga till planförslaget. Som sakägare blir det omöjligt

att få en samlad bedömning och korrekt bild av vad som avses liksom trovärdigheten i uppgifterna.

”Planområdet ligger inom område som föreslås för utveckling med enfamiljshus/parhus likt befintlig bebyggelse i området. Särskilt lyfts ytor i anslutning till prästgården som lämpliga. Tillkommande bebyggelse bör vara småskalig och väl integrerad med omgivande bebyggelse.”

Inriktningen i planförslaget är motsägelsefullt då text ovan står i bjärt kontrast till texter nedan.

”Planförslaget möjliggör för ett flerbostadshus med byggrätt i maximalt tre våningar samt att befintlig byggnad kan nyttjas för centrumändamål. Planförslaget möjliggör även uppförande av carports för bostädernas behov”. ”Detaljplanen möjliggör uppförande av flerbostadshus om cirka 900 kvm på fastigheten. Totalt planeras och möjliggörs för bostäder i tre våningar med tillhörande parkering, uteplats och servicebyggnad.”
”Totalt planeras för cirka 25–30 bostäder med tillhörande parkering, carports, uteplats och förrådsbyggnad.”

Ovan sagt är definitivt inte en utveckling med enfamiljshus/parhus likt befintlig bebyggelse i området resp. att bebyggelse bör vara småskalig och väl integrerad med omgivande bebyggelse.

”I dagsläget förekommer inga instängda områden där det föreligger en risk för översvämning eller blöta områden”, det gör det visst. Det är en sänka i marken väst- sydväst bef byggnad som alltid översvämmas vid häftigt regn och som vintertid beroende på väder har erbjudit skridskoåkning på fryst vatten där. Se höjdskillnadslinjer på planritningen.

Olika avstånd till allmännyttiga affärer, skolor mm är mer angivna som fågelvägen och mig veterligen ligger Kvissleby norr om Njurundabommen, inte västerut som beskrivs var vårdcentralen ligger.

”Infart till området kommer huvudsakligen att ske från Prästgatan men även från Bomhusgatan”.

Bomhusgatan har inte dimensioner för att klara en tänkt ökad trafik. Planförslaget ger visionen om att c:a 15 fordon skall ha parkering/carport i anslutning till, och då nyttja infarten från Bomhusgatan.

På Bomhusgatan kan bilar inte mötas!

Den är för smal och är ännu smalare vintertid. Vilka belastningar kommer Bomhusgatans del mot Ljungan att få utstå? Begränsning till max 10kPa har ju området e2, h1 för ev. carport fått mot Ljungans slänt och vad gäller för Bomhusgatan idag? Bomhusgatan skall inte tillåtas att användas som infart till området annat än som gång och cykelväg.

Solstudien

Vilka dimensioner på byggnader och vilken placering i förhållande till tomtgränser är studien baserad på?

Skuggbildningen från tänkt 2 1/2 våningsbyggnad är kortare än huset längs Prästgatan dvs ny byggnad är visad lägre än detta hus. Solstudien är inte relevant till vad som förespeglas i planprogrammet. PS Det finns ingen väg mellan 1:97 och 1:52

Att kommunen ger ut en så dåligt genomarbetad detaljplan till samråd, ger oss tankar om att både exploatör och sakägare förs bakom någon dold agenda som i slutänden inte kommer att gagna någon av parterna.

Att kommunen skall ha så okvalificerade tjänstemän som inte kritiskt granskar handlingar innan de sänds ut och inte kontrollerar mått på egna planritningar och som saknar kännedom om bebyggelsens karaktär och förhållanden, vägrar vi att tro på.

Sakägare 2

Yttrande i ärende SBN-2020-00927

Jag börjar med att citera ur stycket Planprogram, sid.26

”Planområdet ligger inom område som föreslås för utveckling med enfamiljshus/parhus likt befintlig bebyggelse i området. Särskilt lyfts ytor i anslutning till Prästgården som lämpliga. Tillkommande bebyggelse bör var småskalig och väl integrerad med omgivande bebyggelse.” Slut citat

Det kommer inte att bli integrerat med en byggnad som har Nockhöjd på 11 meter, å dessutom ska marken höjas ca 1 meter. Det betyder att vi får en 12 meter hög byggnad som gränsar mot oss.

På andra våningen i vårt hus har vi 5,5 meter ned till backen, vilket betyder att all vår utsikt mot Öst och del av Östsydlig riktning helt försvinner. Morgon/förmiddagssol på den södra delen av vår fastighet kommer helt att försvinna.

Vi motsätter oss helt och hållet detta förslag på byggnad.

Vidare skriver ni i stycket, Infart och varutransporter Sid.16 ”Infart till området kommer huvudsakligen att ske från Prästgatan men även från Bomhusgatan.”

Vår syn på detta är: Bomhusgatan skall EJ användas som tillfartsväg, den är inte dimensionerad för mötande trafik. Sommartid får angränsande grönytor, gräsmattor användas för att kunna mötas. Vintertid är möten i princip omöjliga, då måste nåt av fordonen backa till närmsta gårdsinfart. Avslutningsvis i denna punkt är det ju också så att Bomhusgatan går bitvis av sin sträckning över vår tomt.

Den lilla skog som idag finns på planområdets södra del är en markyta som växter, djur och fåglar vistats i sedan urminnes tider. Det är även ett stort bestånd av Fladdermöss i området. Den fungerar även som en gångstig mellan Bomhusgatan och Prästgatan som nyttjas flitigt av närboende och andra personer som promenerar i Njurundabommen. Den lilla skogen bör absolut bevaras med hänvisning till att den ligger inom strandskyddet.

Den nu föreslagna nya detaljplanen för Bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 innehåller dessutom ett alldeles för stort antal sakfel liksom ett antal helt felaktiga beskrivningar vilket gör att detaljplaneförslaget i sin helhet skall förkastas.

Vill även påtala att värdet på vår fastighet kommer att sjunka i värde med ca 15-20 % som motsvarar ca. 425 000 kr om denna byggnad kommer till stånd, Vem skall ersätta oss med den summan ?

Sakägare 3

Yttrande i ärende SBN- 2020-00927

Vi opponerar oss helt och hållet mot förslaget gällande byggnation av bostadshus i 3 våningar.

Motivering:

Med en så stor och hög fastighet kommer vår frihetskänslan försvinna helt och hållet när vi vistas både inom och utomhus.

Hade vi velat bo i en stadsmiljö då hade vi valt att bygga vårt hus i centrala Sundsvall.

En sådan hög hus skulle innebära att vi skulle få väldigt stor insyn på vår tomt och fastighet. Vår utsikt mot den trevliga skogsdungen skulle förstöras, vilket vi absolut inte vill. Grönområden ligger precis i anknytning till vår tomtgräns och ger en naturlig avgränsning mot vårt hus och utomhusmiljö. Skogsdungen är det enda grönområdet som finns i närheten av vårt hus. Vi upplever att skogsdungen har en bullerdämpande effekt, som vi vill behålla! Dessutom omfattas grönområden och en del av vår tomt av strandskydd som absolut inte bör upphävas!!

Ökad trafik runt vår fastighet är ytterligare en orsak till varför vi opponerar oss hel och hållet mot byggnationen.

Sakägare 4

Vi motsätter oss helt och hållet detta förslag till det nya bostadsbygget.

Vi har bott här sedan 1997 och vi valde att bosätta oss på denna tomt på grund av den privata känsla som existerar här även fast det ligger relativt centralt.

Eftersom hyreshuset kommer komma så pass nära som 4,5 meter från vår tomtgräns och uppemot 12 meter högt kommer det resultera i att all anledningen till varför vi valt att bosätta oss just här, försvinner. Den privata

omgivningen och vår rofylldhet som förekommer idag kommer helt att sluta existera om hyreshuset kommer byggas.

Genom att ett sådant högt hyreshus kommer så tätt in på vår tomtgräns kommer det ta bort hela känslan av att bo i hus vilket kommer resultera i att hela vår frihetskänsla kommer att upphöra. Det kommer upplevas som att vi tillhör och lever på samma tomt och boyta som hyreshuset eftersom deras bostad kommer stå så pass nära oss.

Det står att Prästgatan kommer fungera som huvudinfart till bostaden och med byggnationen av det nya resecentrumet har det blivit en begränsad framkomlighet till Prästgatan. Från Njurundavägen intill Prästgatan innefattas den vägen av en busstation med en smal väg och samtidigt en busshållplats där två bilar och en buss ska kunna vistas och köra samtidigt men med väldigt begränsat utrymme. Om man istället använder Torggatan som infart till Prästgatan är det ansevärd begränsad framkomlighet för de boende. Vid korsningen mellan Torggatan och Prästgatan består vägen av en fil, vilket kommer medföra att bilar inte kan mötas. Längs Torggatan bor ett flertal barnfamiljer där de barnen cyklar och går vilket kommer öka risken för olyckor om gatan blir mer trafikerad. Det finns även ett konditori längs denna gata som många besöker och bilar parkera längs vägen vilket begränsar framkomligheten ännu mer.

Det grönområde som idag finns mellan vår tomt och Prästgården är en primär vistelse för ett flertal djur. Det brukar ströva rådjur i detta grönområde, det finns även ett stort antal fladdermöss och ett rikt fågelliv. Det är även en stig som fungerar som en promenadslänga i Njurundabommen som flitigt används av både boende och utomstående. Skogen bör definitivt bevaras med hänsyn till strandskyddet eftersom det ska värnas om djur- och växtliv som ligger i närheten av ett vattendrag.

I detaljplanen som gäller Njurunda Prästbol 1:124 belyser det i planprogrammet om att "tillkommande bebyggelser bör vara småskaliga och väl integrerad med omgivande bebyggelse". Det motsätter sig helt till vad som är planen på att byggas eftersom det blir ett stort lägenhetshus på tre våningar med 25–30 lägenheter. Den stora byggnaden är inte småskalig som integrerar med närliggande bebyggelser utan en abnorm byggnad som inte kommer samspela med det andra fastigheterna.

Sakägare 5

SBN-2020-00927

Bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Vi är glada att vi har beretts möjlighet att yttra oss om förslaget på ny detaljplan för fastighet Njurunda Prästbol 1:124 Njurundabommen. Vi har tagit del av synpunkter lämnade av våra grannar.

Våra grannar har i skrivelsen påpekat ett stort antal sakfel som är av så betydande art att beslutsunderlaget inte kan användas i nuvarande skick. En av oss arbetade tidigare som projektledare på Nordea IT och om ett beslutsunderlag med så många felaktigheter skickats till styrgruppen hade det resulterat i att en ny projektledare tillsatts. Vi hade ett talesätt på jobbet ”gör om gör rätt” och i detta fall måste **Sundsvalls kommun ta fram ett nytt beslutsunderlag annars riskeras att beslut tas på felaktiga grunder.**

Vi vill framföra följande synpunkter:

- Enligt Detaljplan ”utökat samråd”, sid.26 står det *”Planområdet ligger inom område som föreslås för utveckling med enfamiljshus/parhus likt befintlig bebyggelse i området. Särskilt lyfts ytor i anslutning till Prästgården som lämpliga. Tillkommande bebyggelse bör vara småskalig och väl integrerad med omgivande bebyggelse”* **Vi tycker att den stora byggnaden inte alls stämmer på den beskrivningen. Den är varken småskalig (900 m2 och med en nockhöjd 11 meter hög + markhöjning 1 meter) eller väl integrerad. De äldre hus som finns ligger på behörigt avstånd från varandra och inget av husen känns störande för de andra i omgivningen. Det planerade huset däremot, kommer att kännas som en koloss som dessutom kommer att hamna nära befintliga byggnader.**
- Beskrivningen av ”Transporter av farligt gods” i planprogrammet finner vi som anmärkningsvärd undermålig. Att ange att det är cirka 100 meter mellan byggrättens östra gräns och järnvägen, som är rekommenderad led för farligt gods, när det i själva verket är ca 33 meter **är inte bara 2/3 fel utan också att utsätta boende för faror som i värsta fall kan få ödesdigra konsekvenser.** Vidare så förekommer det ytterligare ett antal sakfel som t ex ”att ytan mellan järnvägen är plan och består i huvudsak av trädbevuxna ytor och gatumark” när det i själva verket är en asfalterad parkering utan någon som helst vegetation.
- Vi bor på Bomhusgatan som är en lite smal gata där det inte går att mötas, på sommartid används gräsmattor, på vintern får man vänta på varandra. **Med 30 parkeringsplatser för boenden kommer det oundvikligen att bli en ökning av trafiken på vår väg om man inte stänger av infarten till Bomhusgatan. Kan även tilläggas att det är dålig sikt i ”hörnen” och vi kan befara att det kan utgöra en trafikfara om trafiken utökas.**
- Det finns inte många grönområden kvar i Njurundabommen och på planområdets södra del finns ett av de kvarvarande områdena med uppvuxna träd, växter, djur och fåglar. Forskningen visar på vikten av grönområden för människors välbefinnande, vidare så ligger området inom strandskyddet och skall därför inte förstöras. **Strandskyddet är ett viktigt skydd och största delen av de föreslagna byggnationerna ligger inom strandskyddet.**

I detaljplanen sid 6 står det att läsa att n1 ska *"föres med vegetation för att säkerställa ett upplevt skydd mot de närmaste angränsande bostäderna"*. **Eftersom byggnaderna tillåts vara så höga så ser vi att detta inte kommer att uppfyllas. Det krävs mer för att få till en känsla av skydd, speciell som byggnaderna kommer att "torna upp sig".**

Vi vill att kommunen avstyrker detaljplanen med hänvisning till ovanstående skäl.

Sakägare 6

Med anledning av det informationsmöte som hållits angående det planerade bygget på Njurunda Prästbol 1:124, vill vi som angränsande fastighetsägare samt näringsidkare sända in våra synpunkter i ärendet.

Kommunen har under de senaste åren satsat på att utveckla Njurunda som helhet och Njurundabommen är i en intensiv utvecklingsfas just nu. Infrastruktur byggs ut, bostäder byggs, butiker, banker mm mm expanderar, man kan säga att hela området sjuder av växtkraft.

Vi ser mycket positivt på planerna på att bygga fler bostäder i området då det i dagsläget råder en stor efterfrågan och brist på bostäder i Njurundabommen. Vi befinner oss dessutom i ett generationsskifte där många äldre vill sälja sina fastigheter och hitta en enklare form av boende i Njurundabommen. Vår inställning är nu som för flera år sedan när tidigare byggnation var aktuell på fastigheten (Njurunda Prästbol 1:124) att det enbart kan ses som positivt och en underbar plats att bo på, med närhet till vårt nybyggda resecentrum, för såväl unga som gamla.

Vi harsjälva hyresgäster i fastigheten som är just en äldre familj som sålt sin fastighet och nu önskade ett enklare boende centralt i Njurundabommen med närhet till service. Som fastighetsägare får vi ständigt förfrågningar av personer som söker lediga lägenheter i Njurundabommen, så vi är därför mycket medvetna om den brist som föreligger på centrala bostäder i just Njurundabommen.

Våra hyresgäster har även fått ta del av detaljplanen gällande, Njurunda Prästbol 1:124, och meddelar att de inte ser något negativt i att det byggs enl. det förslag vi fått ta del av.

Privatperson 7

Hallå!

Vilken otrolig bra satsning av grabbarna på EMF AB, att dom vill satsa i Njurundabommen.

Det behövs verkligen nya bostäder i Bommen. Det är ju en droppe i havet med de lägenheter som Mitthem byggt, för det behövs verkligen så många fler lägenheter i Bommen.

Njurunda är verkligen hett och många vill bo kvar eller bosätta sig där. Det det ju för få lägenheter centralt i Bommen. Det är många 40-talister som vill sälja sina hus, för de okar inte underhålla dom längre, men de vill bo kvar i Njurunda och dom skulle ju bli mer än glada om det byggs nya lägenheter. Som det är nu så kämpar många av dom på med sina hus för de vill verkligen inte flytta från Njurunda. När jag hörde och läste om EMF:s planer, om att bygga nya bostäder på marken Prästbol 1:124 tänkte jag att det kan ju inte bli mer perfekt. En sådan fin plats och vilket bra läge, som grabbarna vill satsa på. Närgången till det nya resecentrumet, (slipper ta bilen till stan) som är klart och för affärerna i Bommen och Kvissleby. Nya gång och cykelvägar finns det ju nu Toppen bra.

Icabommen bygger ut för dryga 40 miljoner, det är ju en fantastisk satsning och när dom satsar så mycket pengar, är det ju guld värt för dom, att det kommer mera människor till vårt område och speciellt centralt. Folks som flyttar till den nya lägenheterna är ju närgången till Ica och alla andra affärer och restauranger mer än bra.

Jag driver själv Kattis Herrkläder i Bommen och det skulle gynna mig som näringsidkare enormt mycket att det blir fler människor som bosätter sig både centralt i Bommen, men även i Njurundaområdet. Det finns väldigt många 40-talister i både Forsa, Klockarberget, Mjösund, Stångå som vill att det byggs nya bostäder i Bommen, så de kan leva och bo kvar i Njurunda och då kan de sälja sina hus till b.la ungdomar som redan bor här eller ungdomar som flyttar hit och bosätter sig och skaffar barn. Gynnar skolorna och föreningslivet mycket.

Kan äntligen en ljusning i mörkret efter alla vägvstängningar och vägbyggen. Pandemin som ställt till mycket om det kommer att byggas flera lägenheter här, säger som Gert Fylking ÄNTLIGEN.

Jag och mina kollegor som också har företag i Njurunda området är fantastiskt glada att/om dom får bygga på Njurunda Prästbol 1:124, vilket jag hoppas på att det blir av. Det är många kunder som kommer till min affär och frågar nästan varje dag om jag vet av någon lägenhet i Bommen åt dom.

Hoppas att EMF snart får sätta spadtaget i jorden och komma igång med bygget.

Sakägare 8

Hej! Denna fastighet äga av HSB Hyresrätt i Södra Norrland där jag är VD och firmatecknare.

Vi har inget att erinra mot förslaget till ny detaljplan.

Samlat svar till sakägare och privatpersoner:

Stadsbyggnadskontoret har gjort ett omtag utifrån inkomna synpunkter på samrådsförslaget. De ingångsvärden som legat till grund för utredningar och planförslag har reviderats.

Granskningsförslaget har reviderats enligt nedan:

Planprogrammet redovisar mål och utgångspunkter för utveckling av centrala Njurundabommen. Programmet visar ett förslag på markanvändning som ska fungera som vägledning och stöd i fortsatt detaljplanarbete. Syftet med planprogrammet är att stärka och utveckla Njurundabommens centrumområde. Programmet föreslår en förtätning med bostäder, handel och verksamheter centralt inom Njurundabommen. Utbyggnaden av resecentrum i Njurundabommen ger goda utvecklingsmöjligheter och orten väntas växa inom de närmaste åren. Förtätning i lägen där befintlig infrastruktur kan nyttjas ligger i linje med kommunens utvecklingsmål.

Det finns inga säkra belägg eller studier som visar att bostäder intill ett förtättningsprojekt sjunker i värde. Många andra faktorer som exempelvis tillgång och efterfrågan, inkomster, realräntan, boendekostnad med mera, ger också påverkan på priset.

Fastigheten 1:124 är belägen inom en gällande stadsplan och den grönyta som ligger inom fastigheten och tillhör Prästgården, är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägaren har rådighet över den mark och den grönyta som ligger inom fastigheten.

Planbestämmelser reglerar så att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, dvs nästan halva fastigheten. Detta innebär att en stor del av ytorna inom fastigheten kommer att förbli gröna. Det kommer återstå ett grönt stråk i den norra delen mot Ljungan, där ytterligare en bestämmelse införs utöver prickmark och markreservat, som anger att marken inte får hårdgöras. Kommunen äger marken närmast släntrön, så det kan i en framtid eventuellt möjliggöras att på kommunens mark ta sig vidare från Bomhusgatan i riktning mot Prästgatan, nära den norra delen av planområdet.

En fågelinventering och en fladdermusinventering har tagits fram som båda konstaterar att exploatering är möjlig utan betydande negativ påverkan på de arter som identifierats. Resultatet av fågelinventeringen visar att de fåglar som bedömts som häckande på eller i närområdet av fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 inte är upptagna som hotade på rödlistan eller skyddade enligt EU:s fågeldirektiv.

Fladdermusinventeringen har inte funnit någon reproduktionsplats eller övervintringsplats inom fastigheten eller dess befintliga byggnader. De fladdermöss som observerades bedömdes vara passerande fladdermöss som

födosökte längs älven och inte på fastigheten. Utredningen föreslår dock att ljus bör riktas nedåt för att minimera ljusföroreningar, en planbestämmelse som reglerar ljuskällor har därför införs i plankartan.

Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriäl och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse till den befintliga. Den föreslagna byggrätten för flerfamiljshuset begränsas i nockhöjd till 11m, vilket tillsammans med begränsningen av takvinklar bedöms möjliggöra för högst två våningar med inredd vind. Utöver det så har förgårdsmarken utökats från 4m till 8m mot den södra delen av Bomhusgatan, vilket bedöms begränsa insyn.

Den befintliga stadsplanen medger 8,5 m i byggnadshöjd på platsen utan varken begränsning i nockhöjd eller takvinklar. Detta bedöms möjliggöra för byggnader som är betydligt högre än 11m i nockhöjd, vilket inte längre blir aktuellt i och med detta förslag till detaljplan.

Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor samt de anpassningar och begränsningar som införts så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Den tidigare illustrationsbilden har ersatts av enkla volymer som visar exempel på hur ett maximalt utnyttjande av föreslagen byggrätt skulle kunna se ut.

Kommunens bedömning är att riskerna från järnvägen är acceptabel utifrån de riskreducerande förutsättningar som finns på platsen. Se också ovan svar till Länsstyrelsen under rubriken "risker" samt i planbeskrivningen under rubriken "Transporter av farligt gods".

Angående instängda områden för dagvatten, så anger den reviderade dagvattenutredningen att det finns en lågpunkt men att den inte bedöms utgöra ett instängt område. Detta eftersom markens sammansättning och infiltration dels är mycket god, dels därför att lågpunktens höjdskillnad bedöms vara så liten att det inte ger någon större påverkan. Se också svar till Länsstyrelsen under rubriken "Översvämning".

En trafikstringsanalys har tagits fram för tillkommande trafik som underlag till granskningen. Bedömningen från denna presenteras i granskningshandlingen och har delvis legat till grund för ställningstagandena kring trafikfrågor. Tillkommande trafik till de nya bostäderna ska angöra planområdet från Prästgatan i öster. Ett utfartsförbud föreslås införas mot Bomhusgatan. Förbudet innebär att biltrafik (motorfordon) inte längre kan använda infarten till fastigheten från Bomhusgatan, vilket också bedöms minska påverkan på intilliggande bebyggelse vid Bomhusgatan.

En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram för att kontrollera möjligheten till komplementbyggnader inom 20 meter från släntrönet mot

Ljungan. I linje med utredningen har en planbestämmelse införts i plankartan som reglerar markytans belastning. Ytterligare en planbestämmelse införs som anger att även bygglovsbefriade åtgärder kräver bygglov.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att stabilitetsutredningen tillsammans föreslagna planbestämmelser, ger tillräckliga regleringar för ny komplementbebyggelse i det område inom fastigheten som ligger inom ca 20m från slänkrönet mot Ljungan.

Solstudien har efter samrådet reviderats utifrån den maximala byggrätt som planförslaget möjliggör. Den tidigare solstudien visade för flerfamiljshuset en tilltagen nockhöjd på 12m. Volymerna i solstudien har efter samrådet reviderats i enlighet med planförslagets bestämmelser och har nu en nockhöjd på 11m, detta tillsammans med en takvinkel som ligger inom det spann som också regleras med planbestämmelser. En god tumregel för att bedöma boendemiljöns solighet är: Minst 5 timmars sol mellan 9.00 -17.00 vid vår-och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektyr och sittplatser. Avsteg från denna tumregel bör bara göras om det i stället finns andra mycket höga miljökvantiteter. (Solklart, Boverket 1991).

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillkommande bebyggelse ger en liten påverkan på dagsljusinsläpp till omgivande bebyggelse. Bedömningen är också att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planförslaget har upprättats av planarkitekterna Fredrika Säfström, Jacob Andersson, och Patrik Svärd, WSP Sverige AB.

Helene Svang
T.f. Planchef

Stefan Olsson
Planarkitekt

Siv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för

Bostäder och centrumändamål vid "gamla Prästgården"

Njurunda Prästbol 1:124 m.fl.

Njurundabommen, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 9 mars till den 31 mars 2023.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag till detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124 m.fl med syfte att möjliggöra förtätning med bostäder i Njurundabommen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande enligt 5 kap. 22 § PBL.

Kommentar: Noterat.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ” Granskning gällande detaljplan för Njurunda Prästbol 1:124 mf.l., Sundsvall kommun”.

Efter samrådet har Sundsvalls kommun haft dialog med Trafikverket gällande bullerutredningen. Efter revideringarna som gjorts samt förtydligat resonemanget gällande buller i planbeskrivningen har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar: Noterat.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga åsikter i ärendet.

Kommentar: Noterat.

Drakfastigheter

Inga synpunkter från Drakfastigheter.

Kommentar: Noterat.

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att lämna nedanstående yttrande över rubricerad detaljplan.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden önskar få kommunstyrelsens synpunkter gällande detaljplan för den gamla prästgården i Njurundabommen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av nya bostäder i ett centralt läge i Njurundabommen. Planförslaget möjliggör för bostäder i form av flerfamiljshus/flerbostadshus, samt föreslår centrumändamål för den befintliga pastorsexpeditionen. Förslaget möjliggör även för uppförande av carportar och komplementbyggnader.

Avdelning Hållbar tillväxt yttrar sig över detaljplaner för kommunstyrelsens räkning inom strategiska utvecklingsfrågor som exempelvis bostadsförsörjning, översiktsplanering, landsbygdsutveckling, kollektivtrafik, social hållbarhet och miljöstrategiska frågor.

Överväganden

Kommunstyrelsen har beslutat att chef för avdelning Hållbar tillväxt ansvarar för att besvara remisser om detaljplaner som upprättas inom Sundsvalls kommun. Kommunstyrelsen yttrade sig i samrådet och hade inga synpunkter. Vi har inga synpunkter på granskningshandlingen heller.

Sedan samrådet har kommunen antagit en ny översiktsplan. Den här detaljplanen ska dock följa Översiktsplan Sundsvall 2021 som var den översiktsplan som gällde när föreliggande detaljplanearbete startade.

Kommentar: Noterat.

Kultur&Fritid

Ur en trygghetsaspekt så ser vi positivt på att man bygger bostäder som innebär mer folk i rörelse, belysning etc. Viktigt att tänka på är dock att "bygga bort" situationer som innebär att människor kan samlas utan insyn. Mörka, avskilda platser. Tex oupplysta baksidor av hus.

Kommentar: Noterat.

Medelpads räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av granskningshandlingen gällande nya bostäder på fastigheten Njurunda Prästbol 1:124 med flera och har inga nya synpunkter att lämna utöver de som redan har lämnats i ärendet.

Kommentar: Noterat.

Miljöförvaltningen**Miljönämndens bedömning**

Miljönämnden vidhåller fortfarande att det inte är tillräckligt utrett om grundvattnet på den aktuella fastigheten kan vara påverkat av föroreningar från den nedlagda bensinstationen på fastigheten Njurunda Prästbol 1:97.

Synpunkter kvarstår också gällande grönytor, vilket beskrivs nedan.

Det är positivt att bestämmelser finns i plankartan gällande skydd av vissa träd, om bullerdämpande skyddsåtgärder och att mark inte får hårdgöras.

Ärendet

Miljökontoret har fått ärendet på remiss från stadsbyggnadskontorets planavdelning. Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder, samt centrumändamål för den befintliga pastorsexpeditionen. Yttrande önskas senast den 31 mars 2023.

Bakgrund

Miljönämnden har lämnat yttranden i tidigt samråd och i samrådet. Synpunkter har framförts om risk för föroreningar i mark, instabila zoner, strandskydd, naturvärden, buller, MKN vatten och avstånd till grönområden enligt grönytestrategin.

Miljönämndens synpunkter**Förorenade områden**

När bensinstationen på fastigheten Njurunda Prästbol 1:97 lades ner undersöktes mark och grundvatten år 2006. I rapporten gjordes bedömningen att marken kring cisterner, påfyllningar och oljeavskiljare troligen inte innehåller några föroreningar från petroleumprodukter. Vidare framgår att föroreningar kan ha spridits via ledningsgravar under byggnaden och vid en gallerbrunn utanför entrén. Inga prover var tagna mellan pumpön och byggnaden pga begränsad framkomlighet. Bedömningen var att denna risk kan medföra att eventuella föroreningar transporteras vidare utanför fastigheten via ledningsgravar.

År 2010 lämnades sedan en anmälan in om att ta tre markförlagda cisterner ur bruk. Sökanden uppmanades att redovisa resultat från schaktkontrollen, intyg från tömning och rengöring av cisternerna samt intyg från avfallsmottagare som tagit emot cisternerna. Miljökontoret saknar information om att cisternerna togs omhand och om provtagning av mark efter att cisternerna tagits bort. Utifrån den utförda undersökningen med endast ett grundvattenrör, oklarheter om cisterner ligger kvar och om de är tömda och rengjorda osv, gör miljökontoret bedömningen att det inte är tillräckligt undersökt om grundvattnet kan vara påverkat av föroreningar från den nedlagda bensinstationen vid platsen för de nya bostäderna på Njurunda Prästbol 1:124.

Avstånd till grönområden enligt grönytestrategin.

Det saknas grönytor i centrala Njurundabommen, och skogsdungen som nu planeras att bebyggas kan upplevas som betydelsefull för närboende. Det är olyckligt att grönytor bebyggs när området behöver fler grönytor som kan ge positiva effekter och bidra till en god bebyggd miljö.

Kompensationsåtgärder behöver prioriteras i den fortsatta utvecklingen av Njurundabommen. Kommunens mål är att jobba för att stärka biologisk mångfald på alla nivåer inom våra verksamhetsområden. Enligt Natur och friluftsplanen anges också att vardagslandskapet får en viktig roll när det gäller biologisk mångfald och dess betydelse för ekosystem och ekosystemtjänster. En viktig aspekt är hur landskapets olika delar hänger samman. Vilket också hör samman med nationella miljömålet ett rikt djur och växtliv. Gröna stråk är särskilt viktig i anslutning till vattenmiljöer. Natur och friluftsplanens *mål 5, Sammanhängande grönbå infrastruktur* anger att vi ska utveckla sammanhängande nätverk av natur på land och i vatten där djur, människor och växter kan röra sig utan barriärer, både i tätorten och på landsbygden. Stångån och Ljungan är två viktiga vattendrag som berörs i närområdet. Eftersom det är brist på gröna strukturer inom området är det extra viktigt att bevara de gröna områden som finns. Även Natur och friluftsplanens *6 mål om förbättrad helhetssyn och hänsyn* är bra att ha i åtanke i fortsatt utveckling av Njurundabommen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar inte miljönämndens syn utan bedömer att föroreningsfrågan är tillräckligt utredd och att marken är lämplig för föreslagna ändamål. Stadsbyggnadskontoret hänvisar till de svar som gavs i samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är viktigt att möjliggöra och bevara grönytor men att detta bör ske inom kommunalt ägda fastigheter som är tillgängliga för allmänheten. Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den grönya som ligger inom fastigheten och som tillhör Prästgården är idag inte reglerad som allmän plats utan har en äldre typ av kvartermark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönya som ligger inom fastigheten.

Fastigheten ligger intill Ljungan där växtligheten i huvudsak ligger norr om planområdet, inom planområdet närmast Ljungan reglerar detaljplanen att marken inte får hårdgöras. Utmed Prästgatan har planbestämmelse införts för träd, med avsikt att de i största möjligaste mån ska behållas. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet då respektavståndet till befintliga hus söder om planområdet har utökats med sk. prickad mark där den större delen av befintliga växtligheten finns på fastigheten. Planförslaget reglerar också att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta innebär att en betydande del av ytorna inom fastigheten kommer att förbli gröna. Sammantaget detta gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att det allmänna intresset är i proportion till det enskilda intresset vid utformningen av byggrätten.

Lantmäterimyndigheten

Hej, lantmäterimyndigheten har inget att erinra i samrådet berörande Detaljplan för bostäder och centrumändamål i "gamla prästgården", Njurunda Prästbol 1:124.

Kommentar: Noterat.

Individ och arbetsmarknadsförvaltningen

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: Noterat

Sundsvall Energi AB, elnät

Detta ligger inte inom Sundsvall Elnäts nätområde. Vi har därför inga synpunkter att lämna.

Kommentar: Noterat.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Servanet AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande kommentarer:

Fiberoptisk ledning: Ledningar finns inne på fastigheten till församlingsexpeditionen för dess fiberanslutning.

Vid eventuell flytt önskar vi bli kontaktade i god tid innan byggstart.

I övrigt inga kommentarer.

Kommentar: Noterat. Informationen vidarebefordras till exploitören.

Sundsvall Vatten AB

Sundsvall Vattens har inga tillkommande synpunkter. Synpunkter som är lämnade i tidigare skeden gäller.

Kommentar: Noterat.

Företag:

E.ON

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

Kommentar: Noterat.

Sakägare och privatpersoner:

Sakägare 1:

Vi är ett äldre par som bor i en villa på Prästgatan 3 i Njurundahommen. Vi har tagit del av granskningen gällande en detaljplan för bostäder på tomten till gamla Prästgården och vill härmed lämna våra synpunkter gällande byggtrafiken som kommer att råda vid en byggnation. Vår farhåga är att den huvudsakliga byggtrafiken kommer att gå via Prästgatan och det är något som vi starkt motsätter oss. Under ett flertal år då Njurunda resecentrum byggdes har vi levt med mycket stora störningar i form av buller, vibrationer och damm. Det har under hela den perioden varit mycket påfrestande och oroande att bo så nära en stor byggarbetsplats. Hela huset har vibrerat när maskinerna rullat fram på gatan utanför. När nu äntligen resecentrum står klart så får vi besked om ytterligare nybyggnationer. Det är alltså inte de nya bostäderna vi motsätter oss utan byggtrafiken som vi inte vill ska gå via Prästgatan.

Vårt hus är 100 år gammalt och det är mycket oroande för hur grunden och murstocken ska klara ytterligare vibrationer från tunga arbetsmaskiner. Det är ofattbart störande med allt damm, buller och vibrationer från stora tunga maskiner som inte bara påverkar huset utan också har en stor negativ påverkan på oss som bor där.

Då vi är +80 år båda två och inte är så rörliga, så är vi mycket hemma vilket gör att störningarna från byggtrafikens tunga maskiner från tidig morgon till sen eftermiddag blir svåra att klara av. Förutom huset så är vår trädgård en mycket värdefull plats för oss, där vi tillbringar många vår-, sommar- och höstdagar. Vi kan inte nyttja trädgården, den blir inte en plats för återhämtning och njutning om det går tung byggtrafik förbi på gatan.

Vår förhoppning och vårt förslag är att byggtrafiken kan ledas via Torggatan och in bakom gamla macken till byggplatsen eller via Bomhusgatan.

Tacksam för återkoppling på våra synpunkter och fortsatta uppdateringar/information i ärendet.

Kommentar: Trafik till och från området under byggtiden är endast tillfällig men ändå en störning. Rekommenderade riktvärden för buller för byggarbetsplatser enligt Naturvårdsverket NFS 2004:15, får inte överskridas under byggtiden.

Då det finns begränsningar i att ta in byggtrafiken via Torggatan/Bomhusgatan rent utrymmesmässigt men också på grund av att detaljplanen reglerar att ett utfarts-/infartsförbud införs från 1:124 mot Bomhusgatan, innebär det att det inte är möjligt för byggtrafik att gå via Bomhusgatan vid en lagakraftvunnen plan.

Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar synpunkterna till exploatören som får beakta detta i ett eventuellt genomförandeskede.

Sakägare 2:

Inkommet 1:

Skickade in detta yrkande på tisdag 2023 03 28 gällande

Njurunda Prästbol 1:124

Rätt Dnr: SBN-2020-00927 (och inte0097 som jag felaktigt skrivit)

Inkommet 2:

Vi har bott i detta område sen 1983. Detta villaområde, granne med den lilla skogsdunge med lövträd och några vackra ståtliga ädelgranar, där både fåglar fladdermöss och rådjur har en fristad. Denna "lilla" "lunga" stänger även ute ljudet från tågen, då järnvägen söderut ligger högre än perrong och bebyggelse. Om träden försvinner borde det bli avsevärt högre ljudnivå på den södra väggens balkonger. De tar även upp mycket av det smältvatten och regn som brukar rinna in som en mindre bäck från den högre belägna Torggatan, ända bort ifrån korsningen vid Ica. Därifrån kan det även tänkas att olja bensin och vägsalt hamnar, med tanke på de föroreningar som hittats i marken. Det går att se med blotta ögat att marken lutar från Ljungan och söderut vid Bomhusgatan.

I dagvattenutredningen står det: 1 att lågpunkten i sydvästra hörnet på 1:124 inte bedöms påverka dagvattenhanteringen, då marken har god infiltrationsförmåga, och att 2 dagvatten kommer vid skyfall rinna över detaljplaneområdet och vidare mot Ljungan.³ Den naturliga topografin kommer bevaras inom planområdet, vilket innebär att flödet rinner mot Ljungan. Det förekommer inga risker för översvämning inom planområdet. Dessa tre punkter anser vi är felaktiga.

Varför ska den vackra linden sparas, när inte de vackra ädelgranarna och björkarna i syd sydväst får vara kvar? De är också skyddsvärda

Hur påverkas den om träd tas bort och inga rötter "dricker" vattnet
Och eftersom det hörnet ligger lägre och behöver höjas, hur påverkar det vattnets väg?

Tomten 1:124 lutar inte norrut, utan är som lägst i sydvästra hörnet.

Huskroppen som de vill bygga blir inte småskalig och integrerad med omgivande bebyggelse

Vi får en hyreshus-vägg som är 12 m hög efter hela vårt hus och tomt mot öster. Dessutom balkonger, där vi har vår fristad och utevistelse

Ingen som bor i ett villaområde ska behöva få en 900kvm stor huskoloss så nära hus och tomt.

Fågelinventeringen gjordes 14-27/7 Då har de flesta fåglar häckat klart, och även om vissa befinner sig kvar i närområdet, så visar det inte vilka arter som häckat här. Den skulle ha gjorts i maj-juni

Dessutom har vi ett antal tornseglare (minst 20 st.) som hela tiden rör sig ovanför och runtomkring vårt hus. De finns inte registrerade någonstans

I detaljplanen står det: Byggnaden med störst ljusförorening placeras i den södra delen-byggnadens belysning kommer då inte ha så stor negativ påverkan. Och även: En grundförutsättning för att skapa trygghet är en väl upplyst utemiljö.

All belysning från belysningsstolpar, utebelysning på balkonger och fasader påverkar fladdermöss negativt! De parar sig i augusti och flyttar söderut i september, de går även i vid dvala den tiden.

Fladdermusinventeringen bör göras under en längre tidsperiod, då Nordfladdermusen har sin aktiva tid från juni-september. Och då ingen vet säkert var de bor,(vi har haft bon under vårt tak) så finns det säkert hål i träddungen där de kan bo, eftersom fladdermöss gärna bor i grova träd m.håligheter.

Fladdermössen är skyddade enligt lag!

Vi anser att den föreslagna detaljplanen för Njurunda Prästbol 1:124 inte kan godkännas, att det fortfarande finns felaktigheter i beskrivningar och sakfel som bör undersökas närmare.

Kommentar: Fastigheten 1:124 är privatägd och regleras genom en stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten och grönområdet. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten. Planförslaget reglerar att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta innebär att betydande delar av markytan inom fastigheten kommer att förbli gröna.

Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriäl och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse till den befintliga. Den föreslagna byggrätten för flerfamiljshuset begränsas i nockhöjd till 11m, vilket tillsammans med begränsningen av takvinklar bedöms möjliggöra för högst två våningar med inredd vind. Respektavståndet utökades efter samrådet från 4m till 8m utmed den sydvästra

delen av Bomhusgatan. Efter granskningen så har även respektavståndet utmed plangränsens södra del utökats från 4 till 8 meter med prickmark, vilket sammantaget bedöms begränsa påverkan på omgivningen och bidra till småskalighet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen.

Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm för bostadsändamål som utgör ca 12% av fastighetens storlek på ca 7600 kvm. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor, samt de anpassningar och begränsningar som införts så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Angående dagvatten säkerställer planbestämmelser att tillräckliga ytor reserveras för infiltration och fördröjning av dagvatten. Planbestämmelsen reglerar procentuellt hur stor del av kvartersmarken som ska vara genomsläpplig. Den reviderade dagvattenutredningen anger att det finns en lågpunkt men att den inte bedöms utgöra ett instängt område. Detta eftersom markens sammansättning och infiltration dels är mycket god, dels därför att lågpunktens höjdskillnad bedöms vara så liten att det inte ger någon större påverkan. Dagvattenutredningen har gjort bedömningen att den naturliga topografin inom aktuellt planområde medför att flödet rinner mot Ljungan och därför så långt som möjligt bör bevaras.

Den fågelinventering som utfördes under juli 2022 bedöms utgöra en bra utgångspunkt kring vilka fågelarter som finns och som häckat inom området. Att någon annan skyddad art har häckat på fastigheten, fått flygga ungar och lämnat området före 14/7 samt inte observerats i området under de senaste 5 åren bedöms mindre troligt.

Efter granskningen har en kompletterande fågelutredning under 2023 utförts. Den tidigare tidpunkten för kompletteringsinventeringen som utfördes 11-24 juni, medförde att få ungar hade blivit flygga och lämnat boet. Hos de holkhäckande arterna kunde dock säkra häckningar konstateras eftersom fågelungar hördes i holkarna. Den tidigare utredningen från 2022 har därför utgjort en bra utgångspunkt kring vilka av årets (2023) observerade arter som troligen häckar på fastigheten.

Under kompletteringsinventeringen år 2023, observerades 15 av de 19 fågelarter som vid inventeringen år 2022 bedömdes häcka på fastigheten, alternativt inte häckade men var möjliga häckfåglar i området. Detta visar att de häckande arterna är ungefär samma från år till år. Nya arter som bedömdes häcka på fastigheten var ärtsångare och svarthätta. Båda arterna observerades längs lövträdsridån mot älvbrinken på norra sidan av

fastigheten. Arter som bedömdes häcka 2022 men som saknades 2023 var grå flugsnappare och lövsångare. Fyra nya arter som inte bedömdes häcka på fastigheten var tornseglare, gråsparv, grönsiska och steglits. Observerade arter som inte bedömdes häcka 2022 och som saknades 2023 var grönfink och ladusvala. Läs mer i "Komplettering av fågelinventering, Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar, 2023-10-05" samt i Fågelinventering inom detaljplan Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar 2022-12-08.

Vid den första inventeringen i juli 2022 observerades inga tornseglare på fastigheten. Vid den kompletterande fågelinventeringen i juni 2023 kunde tornseglare observeras vid tre inventeringstillfällen. Tornseglare tillbringar nästan hela sina liv flygande och ses ofta födosökande på hög höjd i bebyggelse. I bebyggelsen kan de häcka under taktegel eller andra håligheter i byggnader vilka är de vanligaste häckningsplatserna. Tornseglarna anländer i andra halvan av maj, värper ägg i månadsskiftet maj-juni, ruvar 20 dagar och sedan är ungarna i boet cirka 40 dagar. Om det hade funnits häckande tornseglare på fastigheten bör alltså de fortfarande ha matat ungar vid tiden för den första inventeringen. Att det har setts många tornseglare i området är ett tecken på att det finns gott om föda där vilket är bra. En nybyggnation bedöms inte missgynna tornseglare. Montering av anpassade fågelholkar på byggnadens fasader kan gynna tornseglare.

Vidare gällande fladdermöss så kan belysning påverka fladdermöss och många andra djur. Av den anledningen föreslås att exploateringen planeras så att belysning helst undviks i de områden som är viktiga för fladdermössen. Den nya belysningen inom planområdet regleras i detaljplanen med skärmad och nedåtriktad armatur, vilket minimerar ljusföroreningar för fladdermöss och andra nattaktiva arter och gör samtidigt utemiljön upplyst och trygg.

Då det gäller fladdermusinventeringen är bedömningen att den täcker in de arter som födosöker och finns mer regelbundet i området. Inventeringen visade att nordfladdermusen är den helt dominerande arten i området. Ingen koloniplats kunde konstateras på fastigheten. Vid fågelinventeringen eftersöktes bohål i träden på fastigheten. Den trädunge som nämns består till största delen av lövträd i gott skick utan bohål. På de äldre barrträden, gran och tall, kunde heller inga bohål hittas. Bedömningen är att träden inte nyttjas av någon fladdermuskoloni. Var fladdermöss övervintrar och går i dvala är en av de saker som ingen riktigt vet. Nordfladdermusen tros övervintra inom 15 mils radie från sina koloniplatser, vilket innebär att de rör sig över stora områden.

Sakägare 3:

Inkommet 1:

Hej. Det här får ni göra rätt å göra om på. Det är ju bedrövligt hur ni håller på :

Vi har som sakägare mottagit ett missiv ang. Granskning gällande detaljplan för bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124 m fl. Njurundabommen, Sundsvalls kommun.

1. Som sakägare har vi inte på något sätt blivit informerade om detaljplanens fortskridande efter det att samråd genomförts. I tidslinjen som beskriver förfarandet finns en hållpunkt Underrättelse, vilket inte har skett till oss.

Vi anser att kommunen brustit i förfarandet då vi inte blivit underrättade. Ett förtydligande till vad denna hållpunkt avser i ett standardförfarande vill vi få från kommunen.

2. Att granska en så viktig sak som en detaljplan innebär att alla handlingar i detaljplanen skall göras tillgängliga för sakägare.

Att som nu hänvisa till att sakägare skall gå in på kommunens hemsida och personligen plocka fram 12 st. olika handlingar, omfattande mer än 144 sidor, och skriva ut dessa på egna skrivare är ett förfarande som inte kan anses som realistiskt. Det är inte alla förunnat att dels ha kunskapen i att via hemsidor hämta hem dokument och dessutom ha personliga resurser för att skriva ut dessa sidor.

3.

	Ant sid	
TRAFIKBULLERUTREDNING PRÄSTBOL 1:124,		13
Solstudie	9	
Fladdermusinventering	13	
Historisk beskrivning	2	
Planbeskrivning	33	
DAGVATTENUTREDNING	20	
TEKNISK PM STABILITET	12	
Fågelinventering	13	
Plankarta	1	
VIBRATIONSUTREDNING	17	
PM GEOTEKNIK	8	
Trafikalstring	3	
S:a	144	

5.

6.

Att begära av lekmän att sitta framför en dataskärm, granska och förstå en sådan mängd viktiga handlingar är inte acceptabelt.

Vi anser att alla sakägare skall tillställas samtliga ingående dokument i detaljplaneförslaget i skriftlig form.

7. Mot bakgrund av ovan anser vi också att tiden för Granskning skall förlängas till den 2023-04-30.

Vänligen bekräfta ovan.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret mottog synpunkterna den 8:e mars och besvarade detta via e-post den 9:e mars:

"Hej! Nej, ingen annan sakägare eller övrig privatperson har fått någon ytterligare information sedan samrådet. "Underrättelse" syftar på det missiv

som ni erhållit per post och som hänvisar till handlingarna på detaljplanens hemsida på nätet där de finns tillgängliga för alla intresserade av ärendet samt inför granskningen ska kommunen i en underrättelse på kommunens anslagstavla informera om förslaget till detaljplan. Se anslag på kommunens officiella anslagstavla.

I missivet som ni erhållit framgår också att om ni har frågor eller vill ha handlingarna utskrivna och hemskickade kan man höra av sig till planhandläggaren. (Handlingarna är nu utskrivna och postade).

Granskningstiden är från den 9 - 31 mars 2023 vilket innebär längre granskningstid än vad PBL rekommenderar för ett standardförfarande, Plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 18§ ”

Planhandlingar inklusive bilagor skickades ut omgående från stadsbyggnadskontoret med post, vilket medfört att sakägaren har haft mer tid att lämna synpunkter på planförslaget än vad lagstadgad granskningstid anger.

Inkommet 2:

Hej.

Eftersom framtagandet av denna detaljplan EJ överensstämmer med ÖPL 2040 Kapitel 4. Kräver jag att det ändras från standardförfarandet, till utökat förfarande.

Kommentar: Se svar nedan.

Inkommet 3:

Gällande SBN-2020-00927.

Enl. ÖPL 2040 4.2.3 så strider detta detaljplanförslag , mot vad som beskrivs här:

4.2.3 Mångfunktionell bebyggelse, stadslivsstråk /lokalt centrum (MBC)

Områden för mångfunktionell bebyggelse, stadslivsstråk/lokalt centrum, har stads- och tätortsmässig karaktär och innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning vid lokala centrum och utvalda stråk där service, kollektivtrafik, handel, etc. redan finns. Genom att nyttja befintliga markresurser mer effektivt kan fler ta del av handel och service i närområdet samtidigt som underlaget för dessa verksamheter växer.

Tillskott av bostäder, servicefunktioner och handel är positivt för att stärka dessa platser och stråk.

Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska **bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området besitter.** En

förutsättning för trygghet, handel och naturliga möten är att vägar och allmänna platser strategiskt samlar och inte sprider ut människor.

Inom markanvändningen ingår också bostadsnära grönska.

Vidare finns ett flertal aspekter i detta stycke som det inte tagits hänsyn till:

4. Landskapsbild och stadsbild är viktiga aspekter för att skapa attraktivitet och kunskap om platser. Utformning av offentliga rum, parker och byggnader i stads- och kommundelscentrum påverkar inte bara de som ska nyttja platsen utan alla som vistas i och besöker dessa områden. *Kommunen ska därför:*

- beakta centrala platsers belysning, gestaltning och tillgänglighet, i alla kommun- och stadsdelar.
- uppmuntra konst, kulturella inslag och kulturella mötesplatser för många olika målgrupper i den offentliga miljön.
- värna om kulturhistoriska värden och **främja arkitektoniska värden i den byggda miljön.**
- ta hänsyn till stadens gröna kulturmiljövärden, såsom alléer, murar, kyrkogårdar, fornlämningar och dess närområden samt parker.
- **värna om det ursprungliga landskapets större element och terräng, rörelsestråk med lång hävd samt spår av kulturlandskapets framväxt och lokala byggnadstraditioner.**
- värna om det öppna odlingslandskapets värden.

Markområdet som detaljplanförslaget gäller ligger dessutom inom:

Ändrad markanvändning, TIJ-ä

Ändrad markanvändning används där ny sträckning av järnvägen planeras eller där det finns riksintresse för framtida järnväg.

Ostkustbanan

Ostkustbanan mellan Sundsvall och Gävle är Sveriges mest trafikerade enkelspår och har därmed stora kapacitetsproblem som blir allt större. Kapacitetsbristen på järnvägen innebär att tåg inte får plats. Detta medför att person- och godstransporter som skulle kunna ha gått på järnväg istället tvingas gå på väg.

Detta motverkar regionförstoring, minskar det kollektiva resandet, leder till ökade CO₂-utsläpp samt leder till stora kostnader för både samhället och näringslivet. Därför är det angeläget att ett dubbelspår med god standard byggs snarast. Trafikverkets förstudie visar att järnvägen bör byggas utmed befintlig sträckning mellan Sundsvall och Njurundabommen. Här finns alltså redan en järnväg,

men korridoren har markerats med TIJ-ä eftersom den nya järnvägen kommer att ta mer mark i anspråk. Det finns en linjestudie framtaget och projektering pågår. Dubbelspåret kan möjliggöra en utveckling av framtida trafikering och bör därför vara utformat så att nya stationslägen möjliggörs i strategiska lägen.

Så med hänvisning till dessa stycken så motsätter jag mig föreslagen Detaljplan.

Kommentar: När detaljplaneprocessen för aktuell detaljplan påbörjades var översiktsplan 2021 (ÖP2021) gällande. Under denna pågående planprocess har en ny översiktsplan (ÖP2040) vunnit laga kraft.

Det som i ÖP2021 var utpekad som

”bebyggelseutveckling/kommundelscentrum”, har inom aktuellt planområde utgått medan järnvägsreservatet som omfattar riksintresset för kommunikationer - ”framtida järnväg” och ”planerad järnväg” kvarstår inom merpartern av planområdet och benämns som TIJ-ä (transportinfrastruktur, järnväg, ändrad markanvändning) i ÖP2040. I planområdets västra del så har ”mångfunktionell bebyggelse, stadslivsstråk/lokalt centrum, utvecklad markanvändning” (MBC-u) i mindre omfattning tillkommit, vilket bedöms stämma med planförslaget.

Sydöst om planområdet så har det närliggande stationsområdet med tågplattform utgått ifrån Trafikverkets järnvägsplan och är sedan några år tillbaka färdigbyggt. Varken Länsstyrelsen eller Trafikverket som bevakar utpekad riksintresse för kommunikationer/planerad järnväg/framtida järnväg har efter granskningen haft synpunkter på planförslaget utifrån planområdets lokalisering i riksintressekorridoren. Utifrån att gränsdragningen mellan områden i översiktsplanen är på en grov nivå samt att stationsområdet och järnvägens anspråk är utrett i järnvägsplanen, finns inte riksintresseanspråket inom aktuellt planområde. Stadsbyggnadskontoret bedömer det därför som möjligt att gå vidare med ett antagande av planförslaget. Läs också under rubriken ÖP2040 i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsekontoret som har uppdraget att bevaka så att inriktningen i gällande översiktsplan följs, har i sitt yttrande uttryckt att planförslaget ska följa den översiktsplan som gällde vid planläggningsbeslutet (ÖP2021).

Boverket som är den nationella myndigheten för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende har gjort ett skriftligt uttalande gällande PBL 5 kap. 7§: ”Om kommunen påbörjat ett detaljplanearbete med standardförfarandet, behöver kommunen dock inte växla till utökat förfarande om översiktsplanen blir inaktuell under detaljplaneprocessens gång. Ärendet kan då avslutas med standardförfarandet”. Utifrån detta så gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen ska kunna fullföljas med standardförfarande. Men, för att ytterligare hantera förändringen mellan ÖP2021 och ÖP2040, så gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen ska antas i högsta beslutande instans, kommunfullmäktige.

Sakägare 4:SBN-2020-00927Bostäder och centrumändamål i "gamla Prästgården" Njurunda Prästbol 1:124
Njurundabommen, Sundsvalls kommun

Vi ser att några viktiga synpunkter inte beaktats i det nya dokumentet.

Vi vill framföra följande synpunkter

- Byggnaderna är för stora för att ligga så nära befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse är småskalig till skillnad från den föreslagna byggnaden. Vi tycker att den stora byggnaden inte alls är småskalig (900 m² och med en nockhöjd 11 meter hög + markhöjning 1 meter). Det är som skogsbolagen som kallar kalhyggen för föryngringsytor men de är lika fullt kalhyggen och samma sak gäller i detta fall det är inte småskaligt. Ska man bygga ett stort hus borde det ligga där Gamla Pastorsexpeditionen ligger men den hade fortfarande inte passat in i omgivningen.
Vårt förslag: lägre takhöjd och längre in på tomten.
- Det står att det ska vara utkörsförbud mot Bomhusgatan, men det räcker inte, det ska också vara förbjudet för infart. Sen räcker det inte med förbudsskyltar utan det ska inte gå att köra till/från Bomhusgatan med bil annars kommer det ändå att bli trafik.
- Det finns inte många grönområden kvar i Njurundabommen och på planområdets södra del finns ett av de kvarvarande områdena med uppvuxna träd, växter, djur och fåglar. Forskningen visar på vikten av grönområden för människors välbefinnande. Dessa träd måste bevaras, kunde man rädda almarna i Kungsträdgården genom att ändra i planeringen så måste det vara möjligt att rädda träden på södra sidan.

Vi vill att kommunen avstyrker detaljplanen med hänvisning till ovanstående skäl.

Kommentar: Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm för bostadsändamål som utgör ca 12% av fastighetens totala storlek på ca 7600 kvm. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor samt de anpassningar och begränsningar som införts så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriäl och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse för att uppnå en småskalighet mer lik den befintliga. Den befintliga

stadsplanen medger 8,5 m byggnadshöjd inom nuvarande byggrätt utan varken begränsning i nockhöjd eller takvinklar. Detta bedöms möjliggöra för byggnader som är betydligt högre än 11m i nockhöjd, vilket inte längre blir aktuellt i och med detta förslag till detaljplan.

Med hänsyn till närliggande fastigheter så utökades respektavståndet efter samrådet från 4m till 8m utmed den sydvästra delen av Bomhusgatan. Efter granskningen så har även respektavståndet utökats utmed plangränsens södra del från 4 till 8 meter med prickmark, vilket sammantaget bedöms begränsa påverkan på omgivningen och bidra till småskalighet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen.

Stadsbyggnadskontoret avser inte att stänga Bomhusgatan. Föreslagen planbestämmelse innebär ett utfart- och infartsförbud för motorfordon från planområdet (fastigheten 1:124) mot Bomhusgatan. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande angående detta.

Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten. Planförslaget reglerar att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta innebär att en betydande del av ytorna inom fastigheten kommer att förbli gröna.

Sakägare 5:

Yttrande gällande Dnr: SBN-2020-0097 Njurunda Prästbol 1:124

Vi anser att den föreslagna detaljplanen för Njurunda Prästbol 1:124 inte kan godkännas.

Motivering:

Med en så stor och hög fastighet kommer vår frihetskänslan försvinna helt och hållet när vi vistas både inom och utomhus.

Hade vi velat bo i en stadsmiljö då hade vi valt att bygga vårt hus i centrala Sundsvall. En sådan höghus skulle innebära att vi skulle få väldigt stor insyn på vår tomt och fastighet. Vår utsikt mot den trevliga skogsdungen skulle förstöras, vilket vi absolut inte vill. Grönområden ligger precis i anknytning till vår tomtgräns och ger en naturlig avgränsning mot vårt hus och utomhusmiljö. Skogsdungen är det enda grönområdet som finns i närheten av vårt hus. Vi upplever att skogsdungen har en bullerdämpande effekt, som vi vill behålla!

Ökad trafik runt vår fastighet är ytterligare en orsak till varför vi opponerar oss helt och hållet mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm som utgör ca 12% av fastighetens totala storlek på ca 7600 kvm. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor samt de anpassningar och begränsningar som införts så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriäl och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse för att uppnå en småskalighet mer lik den befintliga. Den befintliga stadsplanen medger 8,5 m byggnadshöjd inom nuvarande byggrätt utan varken begränsning i nockhöjd eller takvinklar. Detta bedöms möjliggöra för byggnader som är betydligt högre än 11m i nockhöjd, vilket inte längre blir aktuellt i och med detta förslag till detaljplan.

Med hänsyn till närliggande fastigheter så har respektavståndet efter granskningen utökats i den södra delen av planområdet från 4 meter till 8 meter med prickmark, vilket sammantaget bedöms begränsa påverkan på omgivningen och bidra till småskalighet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen. Planförslaget reglerar att minst 46% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig, vilket nästan motsvarar halva fastigheten. Detta bedöms också medföra att betydande delar av planområdet även fortsättningsvis kommer ha grönska.

Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten.

Sakägare 6:

Yttrande gällande Dnr: SBN-2020-0097 Njurunda Prästbol 1:124

Vi motsäger oss helt och hållet förslaget av den nya detaljplanen!

Vi har bott i vårt hus sedan 1997 och valde att bosätta oss här på grund av den privata känsla samtidigt som tomten ligger så pass centralt som den gör. Att bygga ett sådant stort hyreshus och så nära vår tomtgräns som detaljplanen visar, är för oss förödande. Trafiken på Torggatan är i dagens läge redan högt trafikerad av både bilister, bussar samt lastbilar som har ärenden till ICA, konditori, bilverkstad och det nya reserectrummet. Torggatan fungerar även som en genomfart för bilister som inte har ärenden till någon av företagsverksamheterna. Det innebär att vår enda möjlighet till en rofylldhet, vila och lugn är mot vår baksida. Där ligger vår inglasade altan och vår uteplats, nära skogsdungen och som endast är två meter ifrån tomtgränsen, som

vi valt att bygga på baksidan på grund av lugnet från skogen och kvittret från fåglarna samt brist från trafiken. Att då istället se en stor bred vägg på 12 meters nockhöjd kommer kännas fruktansvärt. Det finns inga åtgärder som kommer ta hänsyn till vår insyn på tomten, då inga plank eller liknande kan hjälpa mot insynen eftersom vårt hus och vår tomt dessutom ligger högre med slutande mark mot 1:124 vilket kommer resultera i fri insyn på vår tomt och framförallt in i vår bostad. En sådan stor byggnad som detaljplanen visar passar inte in i miljön eller omgivningen. Om något måste byggas ska det vara småskaligt, närmare den gamla prästgården och bevara grönområdet. Granskningen benämns som centrumändamål men att bygga på baksidan av ett bostadsområde bestående av hus bidrar inte till något centrumändamål. Om byggnaden ska passa in i området ska den byggas bestående av villor med en bevaring av grönområdet då det bidrar till en trevligare livsmöjlighet.

Ritningarna är mycket missvisande även att den benämns som ungefärlig stämmer den inte överens med verklighetens skalor. Ritningen visar en illustration om hur bostaden är tänkt men ingen utförlighet om hur hyreshuset har tänkt utformas. Illustrationen beskriver även att huvudsyftet är att möjliggöra en grön och öppen utemiljö för de boende av den nya bostaden med ett bullerplank för att skapa en god ljudnivå som bidrar till en ökad trivsel för de boende i det tänkta hyreshuset. Allt det som nämns som huvudsyfte och för att möjliggöra så god miljö och trivsel som möjligt för de boende av hyreshuset är exakt det som bygget kommer beröva oss. Om ni värdesätter det för de tänkta hyresgästerna är det något som ni ska värdesätta för oss med. Vidare beskriver detaljplanen att med hänsyn till de boende på väst- och östsidan om tänkta bygget ska det hållas ett avstånd på åtta meter medan de boende på sydsidan endast ges ett avstånd på 4,5 meter. Även här tar ni hänsyn till andra boende i och runt om det tänkta bygget men inte hänsyn till oss eller det vi värdesätter.

Grönområdet omfattas inte av strandskyddet men är något som bör respekteras och tas hänsyn till ändå. Ni vill erbjuda de tänkta hyresgästerna ett grönområde men tänker bygga mitt i ett vilket inte kommer bevara något grönt kvar och som kommer beröva allt grönt för andra boenden runt om grönområdet. Grönområdet består av en biologisk mångfald och är något som ska bevaras. Jordbruksverket (2023) beskriver att den biologiska mångfalden ska bevaras och att alla arter har ett egenvärde och rätten att finnas, där stora som små djur har betydelse för människor och deras mående. Vidare beskriver Jordbruksverket att en biologisk mångfald är en försäkring för människors existens eftersom det är osäkert hur stor roll och påverkan den har för oss människor. Fågelinventeringen genomfördes inte under full häktningstid vilket kan resultera i ett missvisande av inventeringen av de arter som är bofasta och på genomfart i området. Grönfink var en art som uppmärksammades under inventeringen och är en art som är rödlistad men avskedades på grund av en synvinkel om att arten endast är födosökande. Grönfink är art som nästintill dagligen är på besök hos oss och består av ett flertal, eftersom grönfinken drabbats av en sjukdom som lett till en minskning i antal av arten och vilket borde innefatta en ännu större hänsyn till de områden de befinner sig i (Artfakta, 2020). Och som Jordbruksverket nämnde att alla arter har ett eget

värde med rätten till att finnas till. Vidare belyser fågelinventeringen om att gamla träd bör bevaras för att främja fågellivet men det enda träd som planerats att bevaras är linden, där det nämns att den bör om möjligt bevaras vilket betyder att det inte finns en plan för att bevara den utan endast kanske.

Fladdermössinventeringen är gjord med hjälp av ultraljud där placeringen endast skett åt öst och väst och observerade fyra arter varav en anses vara nära hotad. Vi anser att det inte gjorts en tillräcklig och lång period eller utvidgat område. Artfakta (2020) beskriver Nordfladdermusen föda är insekter och under fågelinventeringen benämns linden vara den största källan till insektsproduktion men nämns endast som om möjlig bevaras. Vidare anser vi att gällande det tänkta bygget tas ingen hänsyn till vare sig boende eller den biologiska mångfalden där allas likvärdighet och rätten till att finnas till ignoreras. Ännu en gång påpekar vi att vi motsäger oss helt det tänkta bygget av Njurunda Prästbol 1:124. Detaljplanen kan inte godkännas då vi anser att det fortfarande finns ett stort antal oklarheter samt felaktigheter kring byggnationen som bör undersökas och tydliggöras ytterligare.

Kommentar: Utbyggnaden av resecentrum i Njurundabommen ger goda utvecklingsmöjligheter och orten väntas växa inom de kommande åren. Förtätning i lägen där befintlig infrastruktur kan nyttjas ligger i linje med kommunens utvecklingsmål.

Planförslaget föreslår ett fotavtryck på 900 kvm för bostadsändamål, vilket utgör drygt 12% av fastighetens storlek på ca 7600 kvm. En planbestämmelse reglerar också att minst 46% av marken ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten, vilket innebär att betydande markytor kommer förbli gröna. Utifrån planområdets lokalisering, fastighetens storlek, säkerställandet av grönytor samt de anpassningar och begränsningar som införts, så har planförslaget tagit fasta på möjligheten att komplettera området med ny centrumnära bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Vilket utgör grunden för hållbart byggande. Bedömningen är att konsekvenserna av planförslaget är i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt.

Utformningsbestämmelser har i samråd med byggnadsantikvarie införts som reglerar takvinklar, fasadmateriäl och färg för en bättre anpassning av ny bebyggelse för att uppnå en småskalighet mer lik den befintliga bebyggelsen. Den befintliga stadsplanen medger 8,5 m byggnadshöjd inom nuvarande byggrätt utan varken begränsning i nockhöjd eller takvinklar. Detta bedöms möjliggöra för byggnader som är betydligt högre än 11m i nockhöjd, vilket inte längre blir aktuellt i och med detta förslag till detaljplan.

Illustrationsbilden visar endast enkla volymer som ett exempel på hur ett maximalt utnyttjande av föreslagen byggrätt inom fastigheten skulle kunna se ut.

Med hänsyn till närliggande fastigheter så har respektavståndet efter granskningen utökats från 4 meter till 8 meter i den södra delen av planområdet. Omgivande villabebyggelse har tomter med uppväxta träd och denna förutsättning finns även inom planområdet. Det större respektavståndet både i sydväst och i söder, omfattar den del av planområdet där den största delen av den befintliga växtligheten inom fastigheten är belägen.

Fastigheten 1:124 är privatägd och belägen inom en gällande stadsplan. Den befintliga markanvändningen inom fastigheten är inte allmän platsmark utan klassas som en äldre typ av kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte kan anses ha fri tillgänglighet till fastigheten. Fastighetsägarna har rådighet över den grönyta som tillhör fastigheten.

De två fågelinventeringarna som gjorts under åren 2022 och 2023 bedöms ge en bra bild kring vilka fågelarter som finns inom området och som häckat där. Det bedöms som mindre troligt att någon annan skyddad art har häckat på fastigheten, fått flygga ungar och lämnat området före 14/7, samt inte observerats i området senaste 5 åren eller senare.

Grönfinken är en utsatt art men trots att den är bedömd som starkt hotad är bedömningen att uppförande av bostäder på fastigheten inte påverkar grönfinkspopulationen negativt på ett betydande sätt. I Njurundabommen och dess omgivning finns utmärkta häckningsmöjligheter för grönfink. Läs mer i ”Komplettering av fågelinventering, Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar, 2023-10-05, samt i Fågelinventering inom detaljplan Njurunda Prästbol 1:124, Pippi på fåglar 2022-12-08. Utifrån det kompletterande underlaget från 2023 och tidigare inventering från 2022, bedöms en exploatering i området som möjlig utan någon betydande negativ påverkan på de arter som identifierats.

Då det gäller fladdermusinventeringen så är utredarens bedömning att den täcker in de arter som födosöker och finns regelbundet i området. Detektorplaceringarna bedöms vara tillräckligt bra för att detektera de fladdermöss som rör sig på fastigheten. Ett utvidgat område för inventeringen bedöms inte påverka detta ärende. Insektsproduktionen bedöms vara stor på hela den norra sidan av fastigheten med trädridån längs tomtgränsen och slänten ner mot Ljungan.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planförslaget har upprättats av planarkitekterna Fredrika Säfström, Jacob Andersson, och Patrik Svärd, WSP Sverige AB.

Helene Svang
T.f. Planchef

Stefan Olsson
Planarkitekt

Siv Nordin
Planingenjör

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

- Njurunda Prästbol 1:99
- Njurunda Prästol 1:31
- Njurunda Prästbol 1:51
- Njurunda Prästbol 1:52
- Njurunda Prästbol 1:23
- Njurunda Prästbol 1:15
- Miljöförvaltningen



Detaljplan för
Bostäder och centrumändamål vid "gamla Prästgården"
Njurunda Prästbol 1:124 m.fl.
Njurundabommen, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Favi
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
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.

