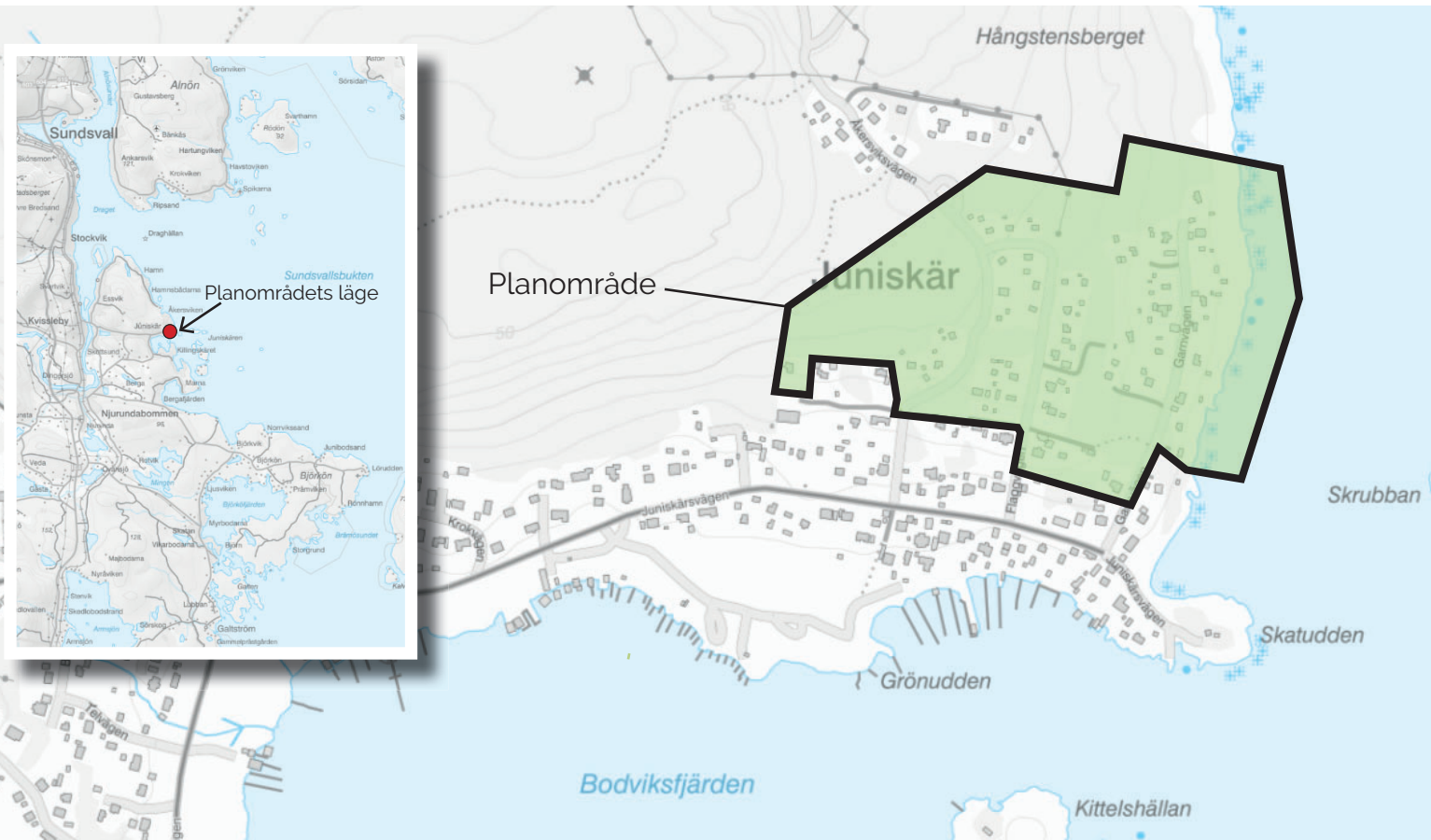




Ändring av

Byggnadsplan för del av Rävsund 1:51 m fl (NJU-18)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2 september 2024

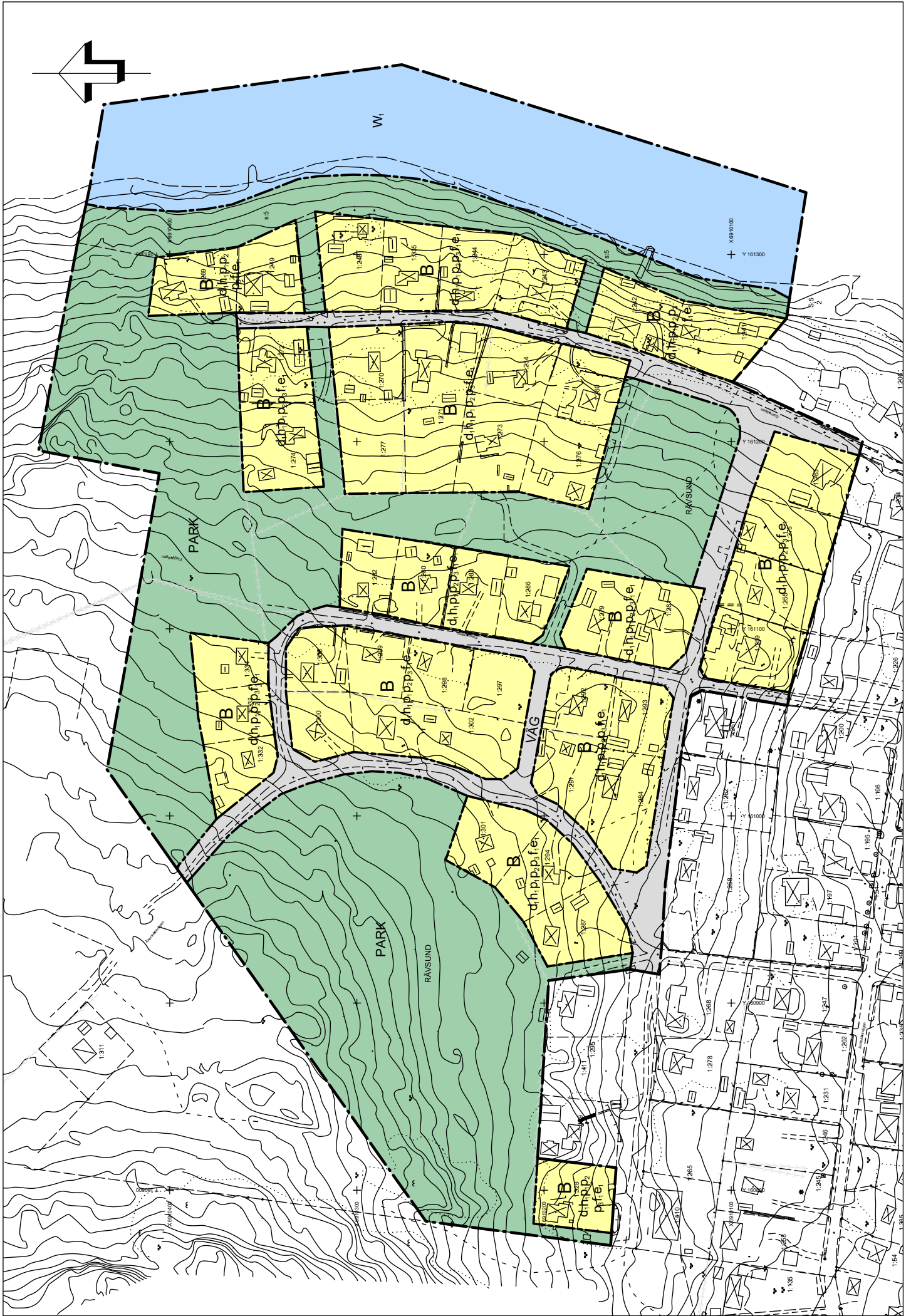
Reviderad 20 januari 2025

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

- ☒ Samråd t o m 18 oktober 2024
- ☒ Granskning t o m 11 december 2024
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 2025
- ☐ Laga kraft # # 202



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — —	Planområdesgräns
— — — — —	Användningsgräns
— — — — —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

PARK	Park (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
VÄG	Väg (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Kvartersmark

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

Vattenområde

W ₁	Öppet vattenområde (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
----------------	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

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

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 8,5 meter. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	--

Placering

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

Utformning

f ₁	Endast friliggande hus (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
----------------	---

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	--

Upplysning

Genomförandetiden för de tillkommande planbestämmelserna är 60 månader från och med laga kraft. (PBL 2010:900)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

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

FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta**BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Sundsvalls kommun* 2024-06-27, rev. 2024-11-13.

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: www.sundsvallvaxer.se/dpnju18

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för del av Rävsvund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av
Byggnadsplan för del av Räv Sund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med de äldre planhandlingarna från 1960. Plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-18 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp delvis är utbyggt i området. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.



Bild till vänster: Översiktsskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

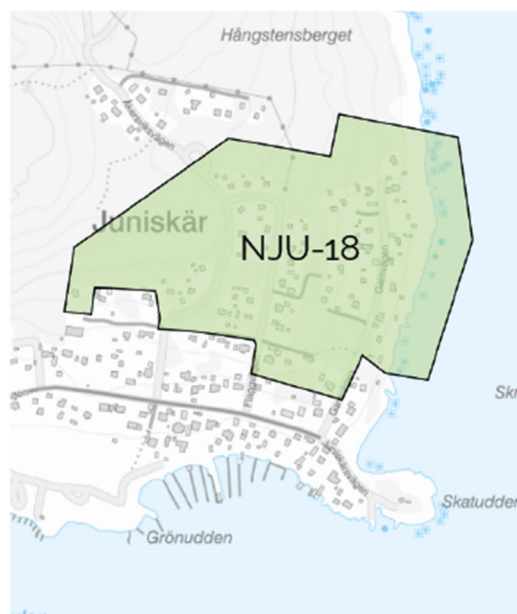


Bild till höger: Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för del av Räv Sund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

Då MittSverige Vatten & Avfall bygger ut kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, från Juniskär till Galtström, genomförs ändringar av samtliga berörda gällande detaljplaner. Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplanen i stället för att upprätta en ny detaljplan. Planen bedöms kunna handläggas som en ändring av detaljplan då ändringen är av begränsad omfattning och endast möjliggör en utökad byggrätt inom den användning marken redan nyttjas för (bostadsändamål).

Upplysning: Byggnadsplan är en äldre typ av plan som idag likställs med en detaljplan.

Information om vad som ändras

Det är enbart de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900). De äldre planbestämmelserna bedöms utifrån 1947 års byggnadsstadga.

För planer som påbörjats efter den 31 december 2021 finns krav i 2 kap. 5a § PBF att detaljplaner ska utformas så att uppgifterna i den kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. I samband med denna ändring av detaljplan har kommunen valt att digitalisera hela detaljplanen. Detta innebär i praktiken att kommunen ritar rent och översätter den ursprungliga planen till dagens system och gör ändringen i den omvandlade versionen. Den digitala informationen i en digitaliserad plan är tolkad information och har ingen juridisk status. För de omtolkade planbestämmelserna är den ursprungliga plankartan juridiskt gällande.

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

Planbestämmelser som utgår**§1. Inledande bestämmelser**

- Mom. 1. Bestämmelserna i 97§ byggnadsstadgan skola gälla endast i den mån nedan särskilt angives.
- Mom. 2. Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användning påkallar anläggandet av avloppsledning.

§3. Mark, som icke får bebyggas

- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§6. Byggnads läge

- För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97§ punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.

§7. Byggnadsyta å tomtplats

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

Planbestämmelser som tillkommer

- **e₁** - Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål.

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

Motiv till regleringen:

Planbestämmelserna syftar till att reglera avstånd mellan byggnader och ersätter tidigare angivelser i byggnadsstadgan § 97.

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

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för del av Rävsvund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Motiv till regleringen:

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

- h_1 – Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål.

Planbestämmelser som tolkas om**§2 Byggnadsplaneområdets användning.**

- Mom. 1. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (sommarstugor).

Tolkas om till ***B – Bostäder***

- Mom. 2. Med V betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbygggor. Mindre båthus må uppföras i den mån byggnadsnämnden finns lämpligt.

Tolkas om till ***W₁ – Öppet vattenområde***

- §4 Byggnadssätt. Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

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

- §5 Tomtplats. Storlek mm. Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 m² Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas.

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

- väg tolkas om till ***VÄG***
- park tolkas om till ***PARK***

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget i Juniskär, cirka 1,5 mil sydost om Sundsvalls centrum. Då planområdet utgörs av fritidshus men främst permanentboende, bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte kommer medföra någon betydande ökning av trafikmängder i området. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Skola och förskola

Med anledning av planändringen som ger en utökad byggrätt kan det leda till att fler bosätter sig permanent i området. Med erfarenhet från liknande områden, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade byggrätten som möjliggjorts. Det fria skolvalet bidrar också till att trycket på närliggande skol- och förskoleplatser inte är lite stort som tidigare.

Kulturmiljö

Enligt upprättad kulturmiljöinventering, framtagen av Sundsvalls museum, har områdena kring Juniskär förtätats och förändrats mycket på senare tid, det har historiskt sett inte utgjorts av sommarstugebebyggelse vilket gör att bebyggelsen är varierad i sin utformning. Delar av aktuellt område utgörs dock av sommarstugebebyggelse och har en relativt orörd och homogen karaktär vilket kan betraktas som en positiv kontrast till Juniskärs olika byggnadstyper. Dock finns det andra liknande områden längs Njurundakusten som är mer bevarandevärda. Med detta som bakgrund gör kommunen den sammantagna bedömningen att den byggrätt som föreslås är acceptabel för området och inga negativa konsekvenser på kulturmiljön bedöms uppstå.

Landskapsbild

Planområdet består av bostadsbebyggelse med varierad utformning, allt från mindre fritidshus i en våning till större permanentboenden i 1-2 våningar. Den sammantagna bedömningen är därför att den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm samt den utökade nockhöjden från 3,5 meter till 8,5 meter (2 våningar) bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-18 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för del av Rävsvund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

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

Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt.

Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planbesked och planläggning erhöles av stadsbyggnadsnämnden 2021-04-21 §69 och detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande.

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig*.

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

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

Detaljplaner

Detaljplaneändringen är en av 25 detaljplaner som stäcker sig från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för del av Rävsvund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planändringen.

Strandskydd

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

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i juni 2024. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer

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

När fler och fler börjar bo året runt i fritidshusområden ökar belastningen på miljö. Det beror på att gamla enskilda avloppsledningarna ofta är av en enkel typ. Det kan också bli problem med dricksvatten i dessa områden.

Det är endast delar av planområdet som omfattas av kommunalt vatten och avlopp. När MittSverige Vatten & Avfall utredde frågorna inför framtagande av Vatten- och avloppsutbyggnadsplanen som beslutades 2020, så gjorde de bedömningen att det inte fanns behov av kommunalt vatten och avlopp inom planområdet och därför utökades aldrig verksamhetsområdet här. Det fanns inte samma miljöskäl inom planområdet ut mot havet som det gjorde i planområden nära de instängda vikarna. En ny bedömning planeras att göras år 2025.

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

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget då planförslaget endast utgörs av en ändring där byggrätten utökas.

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för del av Rävsvund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning bedöms behövas får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret, 2024-06-27.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Texten under rubriken *Planändringens avsikt och huvuddrag* har justerats utifrån att området endast delvis har kommunalt vatten och avlopp.
- Texten under rubriken *Varför ändring av detaljplan valts* har justerats utifrån att området endast delvis har kommunalt vatten och avlopp.
- Texten om *Motiv till regleringen* under rubriken *Planbestämmelser som tillkommer* har justerats utifrån att området endast delvis har kommunalt vatten och avlopp.
- Texten under rubriken *Miljökvalitetsnormer* har justerats utifrån att området endast delvis har kommunalt vatten och avlopp.

Undersökning av betydande miljöpåverkan:

- Texten om *Miljömål – Lokala, Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB. – Vattenförekomster och Föreningar i fisk- och musselvatten*, har justerats.

Ändring efter granskning

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Texten under rubriken *Läsanvisning* har förtydligats.
- För att förtydliga vilka bestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade har det efter varje planbestämmelse på plankartan kompletterats med; *omtolkad bestämmelse* och *ändrad bestämmelse*.
- För att förtydliga vilka planbestämmelser som är omtolkade har rubriken *Planbestämmelser som tolkas om* lagts till i planbeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Antagande

Ändring av
Byggnadsplan för del av Råvsund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

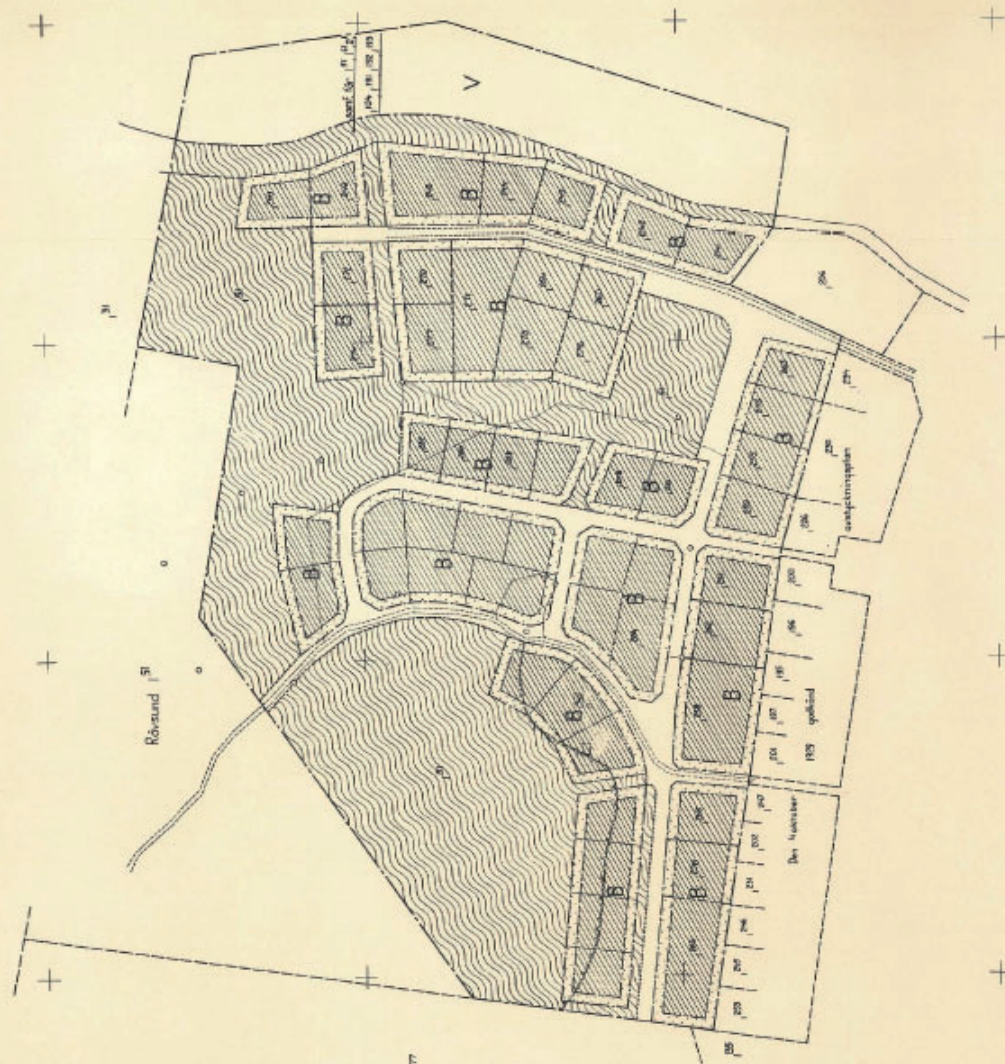
I år 1960 den 1 maj blev den å-
damm kartan uttagen. Byggnads-
plan av länsstyrelsen i Väster-
norrlands län godkänd, vilket
beslut, då klagan därvid till
föll av stadgandet 1 150 § 3 st.
Byggnadsplanen den 30 juni 1967
i Västerbotten. Vidare
beslut: Rönnsund i lands-
kapsplanen.
På tjänstens vägnar:
Olle Sernström

Förslag till byggnadsplan
å del av
Rävsund 1 m.fl.
i Njurunda socken och kommun
i Västerbottens län

upprättad av länsmåsterns distriktsorganisation
år 1959

[Signature]
(Hans Zundberg)
distriktschef

Skala 1:2000



Beteckningar å grundkartan:
— fastighetsgräns
— mindre väg
— gräns för marktyper
— bergkontur
— polygonpunkt

Beteckningar å planförslag

A Gränsbeteckningar

- byggnadsplanegräns
- gräns för väg, byggnads-
mark eller annat område
- bestämmelsegräns
- gränslinjer för avsedda
ett fastställe

B Områdesbeteckningar

Allmänna platser

— väg

— park

— vattenområde

— vatten

Byggnadsmark

— område för bostäder (sommarstugor)

C Övriga beteckningar

— mark, som ej är bebyggd

B5018

Om 132/58 Y 3

NJURUNDA 18

Planbestämmelser som utgår

[Signature]
G. Lundberg

Förv. 01

Avskrift.

Inn 793

NJURUNDA KOMMUN	
BYGGNADSKONTORET	
ANK. 20 MAJ 1960	
BESV.	Sign
HANDL. AV:	

R E S O L U T I O N .

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN prövar, med stöd av 107 § byggnadslagen den 30 juni 1947, skäligt fastställa ett av distriktslantmätaren Nils Ramberg upprättat förslag till byggnadsplan å del av fastigheten Rävsund 1⁵¹ m.fl. i Njurunda kommun, sådant förslaget redovisas å en av Ramberg år 1959 upprättad karta med därtill hörande bestämmelser och beskrivning.

Kartan skall föras med bevis om fastställelsen.

Talan mot förestående beslut må jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen ej föras.

Härnösand i landskansliet den 4 maj 1960.

På länsstyrelsens vägnar:

Sune Lundborg

T. Ljunggren

anvakt
Bestyrkes på tjänstens vägnar:

M. Th. Olsson
Byggnadsnämnden i Njurunda kommun.

Utan avgift.
III G 2-8-59.
M.L.

Avskrift.

B e s k r i v n i n g

över förslag till byggnadsplan å del av RÄVSUND 1⁵¹ m.fl. i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

Nuvarande förhållanden.

Byggnadsplaneområdet är beläget i anslutning till s.k. Juniskärsområdet med sin södra gräns cirka 60 meter norr om allmänna vägen Skottsund-Juniskär med slutpunkt vid s.k. Skatudden (väg nr 566). För närvarande gälla av Länsstyrelsen den 10 maj 1957 för hela Njurunda kommun utfärdade utomplansbestämmelser. Cirka 300 meter väster om nu ifrågavarande planområde har Länsstyrelsen genom resolution den 10 maj 1957 meddelat beslut om upprättande av byggnadsplan samt i avvaktan på planens fastställande utfärdat förbud mot nybyggnad utan Länsstyrelsens tillstånd. Avsikten med nyssnämnda plan torde ha varit att bereda utrymme för utveckling av bebyggelsen med helårsbostäder omkring inre delen av Boviksfjärden. Frågan lär i denna del ha komplicerats av spørsmålet, huruvida den numera i bruk varande pumpstationen för avloppsvätska är av tillräcklig kapacitet för avsedd nybyggnad. Planarbetet lär därför icke ha påbörjats. Området emellan det nu aktuella planområdet och nyssnämnda för helårsbostäder avsedda område har ursprungligen utnyttjats för fiskarebefolkningen och arbetare vid en tidigare på platsen befintlig sågverksindustri. Åtskilliga gamla helårsbostäder synas numera ha övergått till sommarbostäder. Med hänsyn till nyss anförda omständigheter rörande avloppsfrågan lär det ännu icke vara klarlagt, huruvida området öster om det för helårsbebyggelse avsedda området skall förses med enbart vattenledning eller jämväl avloppssystem. Lösandet av detta problem torde huvudsakligen sammanhånga med frågan, huruvida upprätthållandet eller en eventuell utveckling av helårsbebyggelsen utmed landsvägen mot s.k. Skatudden skall förekomma. Den för del av Njurunda kommun upprättade generalplanen upptager i denna del fritidsbebyggelse till och med den å nuupprättat förslag angivna tomtraden 1²⁶⁵ - 1²⁰⁶ och närmast norr därom ett parkbälte om 100-150 meters

Utan avgift.

M.L.

bredd fram till gränsen för generalplaneområdet, som alltså icke innehåller några rekommendationer för dispositionen av den nordligaste delen av nu ifrågavarande planområde. Den för sundsvallsregionen upprättade regionplanen upptager i nu ifrågavarande del ungefärligen lika rekommendationer som generalplanen. Den närmast söder om nu ifrågavarande byggnadsplaneområde befintliga bebyggelsen fram till landsvägen utgöres huvudsakligen av sommarstugor. Till grund för denna bebyggelse har legat en den 4 oktober 1929 godkänd avstyckningsplan.

./.

För de södra och östra delarna av nu ifrågavarande byggnadsplaneområde har distriktslantmätaren Erik Söderberg år 1955 upprättat förslag till byggnadsplan, som varit under Länsstyrelsens prövning (ärende III G 2-18-55, till vilket kartan och handlingarna här bilägges). Ärendet synes ha återkallats av sökanden med hänsyn till de av distriktsingenjören för vatten och avlopp gjorda erinringarna. Förslaget har dock i realiteten fullföljts såväl med avseende på fastighetsbildning som bebyggelse och är numera helt slutexploaterat. Ändamålet med nu företagen planläggning är att bereda utrymme för ytterligare exploatering för fritidsbebyggelse. I planen innefattas jämväl den del, för vilken år 1955 upprättades planförslag.

Utöver vad som anförts i den till 1955 års planförslag upprättade beskrivningen må beträffande de lokala förhållandena anföras ytterligare följande.

Den i planförslaget för bebyggelse avsedda marken begränsas i norr och väster av antingen mer eller mindre storblockig eller bergig mark, som icke lämpligen kan eller bör användas för bebyggelse. Tillfarten till området är ordnad dels genom en bilväg från slutpunkten i öster av allmänna vägen Skottsund-Skatudden och dels genom en bilväg, som utgår från nyssnämnda allmänna väg vid fastigheterna 1²⁴⁷ och 1²⁰¹ och därefter sträcker sig på sätt upptagits

i planförslaget och fortsättningsvis norrut med slutpunkt vid lägenheten Berghem-Åkersviken 1¹ vid s.k. Åkersviken. Stranden mot Bottenhavet är stenig, men övergår i norra delen till släta berghällar, där möjligen friluftsbad kan förekomma vid gynnsamma temperatur- och vindförhållanden. I allmänhet lär friluftsbad förekomma huvudsakligen i de inre delarna av Boviken, där även bottenförhållandena äro mera gynnsamma. Trots att den här ifrågavarande stranden med hänsyn till sin beskaffenhet och det relativt utsatta läget icke ägnar sig för bad, bryggor o.d., synes likväl exploateringen av stranden enligt befintliga förhållanden ha drivits väl långt. Med hänsyn till gjorda försäljningar och investeringar synes det dock ganska utsiktslöst att åstadkomma någon ändring härutinnan. Några mera genomgripande ändringar i 1955 års planförslag har där-för icke ansetts vara tillräckligt motiverade.

Markdispositionen.

Området är uteslutande avsett för fritidsbebyggelse. Redan förekommande bebyggelse inom planområdet är av denna typ. Genom närheten till serviceanordningar inom inre delen av juniskärsområdet erfordras icke avsättande av särskilda områden för handel eller andra speciella ändamål. Frågan om tillfarterna till området har redan tidigare berörts. Det lokala vägnätet har utformats med hänsyn till lämpliga mark- och lutningsförhållanden samt lämplig bebyggelse och fastighetsindelning m.m. Med hänsyn till områdets lättåtkomlighet från Sundsvalls stad och industricentra i Njurunda synes området vara ganska populärt för fritidsbebyggelse. Rent lokalt kan måhända göras den invändningen, att bebyggelsetätheten för här ifrågavarande ändamål blir tämligen stor. Vid en mera översiktlig bedömning med hänsyn till den stora efterfrågan på mark och spridningen av fritidsbebyggelsen utmed kusten synes emellertid i nuvarande läge angeläget med relativt stora gruppkoncentrationer för undvikande av med spridningen förenade olägenheter ur olika synpunkter. Vid planeringen har eftersträfvats en viss öppen-

het såväl inom området som för åtkomst av angränsande fria skogsområden.

Sanitära frågor m.m.

Rörande vad som tidigare förekommit i dettaspoörsmål hänvisas till företagen utredning och avgivna yttranden i det förut åberopade ärendet III G 2-18-55 ävensom hänvisas till vad som här ovan antytts rörande numera föreliggande förhållanden. I sitt den 28 augusti 1956 avgivna yttrande i ärendet har distriktsingenjören för vatten och avlopp utgått ifrån att då föreslagna byggnadsplanebestämmelser medgävo såväl helårs- som fritidsbebyggelse. Rörande vad som senare förekommit i den principiella frågan hänvisas till Länsstyrelsens skrivelse av den 25 juni 1958 nr EÖ 346 till länets kommunal- och byggnadsnämnder m.fl. I första hand måste fastslås, att det i realiteten varken år 1955 eller enligt det nu upprättade planförslaget ifrågasatts bildande av helårsbebyggelse. Det torde dock knappast vara möjligt att enbart genom byggnadsplanebestämmelser helt eliminera risken av att fritidsbebyggelsen övergår till helårsbebyggelse. En nödvändig förutsättning härför torde i första hand vara, att byggnadsplanebestämmelserna kompletteras med särskild hälsovårdsordning, som antages av kommunen och fastställles av Länsstyrelsen. Förutsättningarna för uppkomsten av helårsbebyggelse kunna även i hög grad minskas genom anläggning av sommarvattenledningar i stället för ledningar på frostfritt djup. I det här föreliggande fallet föreligger avsikt från kommunens sida att framdraga vattenledning på frostfritt djup från det inre av juniskärsområdet i riktning mot s.k. Skatudden. Såvitt här är bekant lär frågan huruvida denna ledning skall kompletteras med avloppsledning till pumpstationen ännu icke vara avgjord. Några planer på att förse här ifrågavarande område med avloppsledningar torde ej föreligga och kunna knappast heller förväntas i varje fall icke genom insatser från det allmännas sida. För planområdets vidkommande synes man därför på sin höjd ha att räkna med anläggning av vattenledning, som av ekonomiska och eljest

av ovan anförda skäl lämpligen synes böra utföras såsom sommarvattenledning. Någon särskild utredning härom såsom komplement till byggnadsplaneförslaget torde ej vara erforderlig. Sammanfattningsvis må alltså anföras, att föreslagna byggnadsplanebestämmelser böra kompletteras med enklare hälsovårdsordning, som lämpligen synes böra fastställas samtidigt med byggnadsplaneförslaget och omfatta endast det nu ifrågavarande planområdet i avvaktan på utgången av frågan om avloppsanläggning utmed landsvägen mot s.k. Skatudden.

Sundsvall i januari 1959

Nils Ramberg

distriktslantmätare

Tillhör länstyrelsens resolution denna dag ärende III G 2-8-59.

Härnösand i landskansliet den 4/5 1960.

På tjänstens vägnar:

B-M Thörnberg

enligt
Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Frank Lindblom

Avskrift.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till byggnadsplan å del av fastigheten Räv-
sund 1⁵¹ m.fl. i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

§ 1.

INLEDANDE BESTÄMMELSER.

~~Mom. 1. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan ska gälla endast
i den mån nedan särskilt anges.~~

Planbestämmelsen utgår.

~~Mom. 2. Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars
användning påkallar anläggandet av avloppsledning.~~

Planbestämmelsen utgår.

§ 2.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom. 1. Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål (sommarstugor).

Mom. 2. Med V betecknat område utgör vattenområde, som icke får
utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båt-
bryggor. Mindre båthus må uppföras i den mån byggnadsnämnden finner
lämpligt.

§ 3.

MARK, SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

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

Planbestämmelsen utgår.

Utan avgift.
M.L.

§ 4.

BYGGNADSSÄTT.

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

§ 5.

TOMTPLATS. STORLEK M.M.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 m². Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas.

§ 6.

BYGGNADS LÄGE.

~~För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadestadgen äga tillämpning.~~ Planbestämmelsen utgår.

§ 7.

BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.

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

§ 8.

BYGGNADS YTTRE ANORDNANDE.

Åt byggnads yttre skall givas sådan utformning och färg, som bygg-

nadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetsverkan.

§ 9.

BYGGNADS HÖJD.

~~Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.~~ Planbestämmelsen utgår.

Sundsvall i januari 1959

Nils Ramberg
distriktslantmätare.

Tillhör länsstyrelsens resolution
denna dag ärende III G 2-8-59.

Härnösand i landskansliet den 4/5 1960.

På tjänstens vägnar:
B-M Thörnberg

undt
Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Marjett Lindblom

Ändring av

Byggnadsplan för del av Rävsund 1:51 mfl (NJU-18)

Njurunda, Sundvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-09-02

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 27 september – 18 oktober 2024. Sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Vård- och omsorgsförvaltningen
- Drakfastigheter
- Sundsvall Energi AB, elnät
- Sundsvall Energi AB, Servanet

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

- Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

- Planbestämmelser:

Kommunen har inte tydligt illustrerat hur förändringarna ser ut gentemot den tidigare plankartan. Planhandlingarna ska vara så pass tydliga att det är enkelt att förstå vad som har ändrats och var inom planområdet ändringarna sker. Länsstyrelsen ser gärna att detta förtydligas inför granskningen.

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

- Undersökning om betydande miljöpåverkan:

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

Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran med anledning av föreslagen planändring men lämnar följande information:

Trafikverket är väghållare för väg 566, Juniskärsvägen. Vägen har varit föremål för åtgärder, främst för oskyddade trafikanter. Dessa åtgärder har varit anpassade efter den befintliga bebyggelsen och förutsättningarna i övrigt. Genom åren har det förekommit kundärenden kopplade till Juniskärsvägen, dessa har minskat sedan åtgärderna genomfördes. Trafikverket har i dagsläget inga planerade åtgärder längs Juniskärsvägen.

Med anledning av den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida utveckling.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljönämnden

Miljönämnden bedömer att prickmarken längs vattnet inte ska tas bort då detta inskränker på allmänhetens möjlighet att gå längs vattnet.

Att ta bort prickmark och därmed möjliggöra för byggnationer i den delen av planområdet som vetter mot havet kommer att innebära ytterligare privatisering av den smala strandremsa som finns kvar.

Kommentar: *Prickmarken inom respektive fastighet för bostadsändamål har ersatts med placeringsbestämmelser som uppfyller samma syfte som prickmarken för att bibehålla allmänhetens möjlighet att gå längs vattnet.*

Strandskyddet återinträder inte när en byggnadsplan ändras. Men enligt flygfoton samt platsbesök 2024-10-14 finns det redan uppförda byggnader på prickmark och även privatiserande anläggningar inom parkmarken så som till exempel utekök och uteplatser. Detta måste hanteras innan en ändring görs i gällande byggnadsplan. Om den nya detaljplanen ska vara gällande måste parkmarken längs vattnet vara just parkmark, och inte privatiserat. Så som gällande byggnadsplan är utformad, vilket planändringen inte menar att ändra, ska det vara parkmark längs vattnet och därmed vara möjligt för allmänheten att ta sig ner till stranden och att gå längs denna.

Kommentar: Ändamålet PARK ändras inte utan finns kvar vilket betyder att detaljplanen har de bestämmelser som krävs för att reglera att marken är tillgänglig för allmänheten. Att privatiserade anläggningar såsom utekök och uteplatser finns inom parkmarken närmast vattnet är en tillsynsfråga och inget som hanteras inom ramen för planprocessen.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet. Dock kan det vara värt att notera att en omvandling av byggnadsplanen, från fritidshus till permanentboende, kan göra att behovet av förskole- och elevplatser förändras i området. Förvaltningens bedömning är dock att det går att hantera inom nuvarande kapacitet.

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

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning: Kommunstyrelsekontoret ser det som mycket positivt att utöka byggrätterna då det finns en vilja från invånare att bosätta sig permanent i Juniskär.

Översiktsplanering: Kommunstyrelsekontoret ser inte att utökningen av större byggrätter i området innebär ett betydande avsteg från översiktsplanen. Riktlinjer för området i översiktsplanen med beteckningen SBS anger dock att utbyggnad främst bör ske där anslutning kan göras till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunstyrelsekontorets synpunkter gällande vatten och avlopp framgår under särskild rubrik nedan.

Kommentar: Under planprocessen har remissinstanserna Miljökontoret och MittSverige Vatten & Avfall inte anfört något om problematik gällande enskilt vatten och avlopp. SGUs brunnsarkiv visar på god vattentillgång för enskilda brunnar inom området. Enskilda avlopp hanteras utifrån miljöbalken och planändringen bedöms inte skapa någon ny förutsättning för enskilda avlopp.

I och med att detta inte är någon ny planerad bebyggelse, utan befintlig, bedöms inte intentionerna i samrådsförslaget för vattentjänstplanen vara styrande. Planförslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

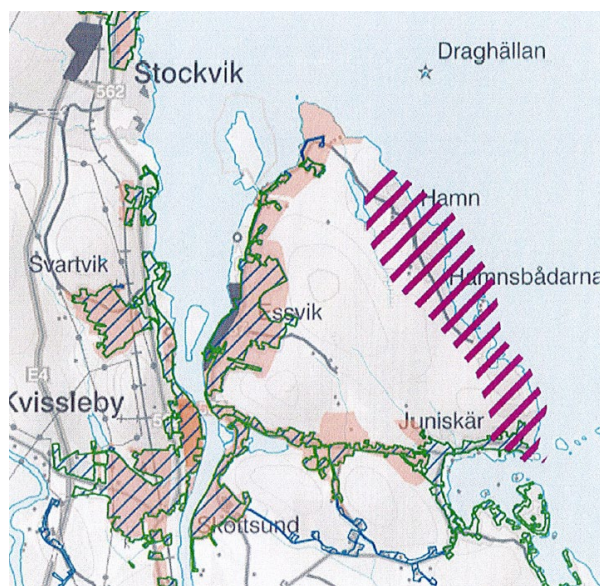
Kollektivtrafik: Närmaste hållplats i förhållande till planområdet är hållplats "Juniskär". Hållplatsen trafikeras av busslinje 127 som går vardagar mellan Kvissleby och Juniskär. Rekommenderat maximalt gångavstånd till närmaste hållplats är 400 meter och det klaras från planområdets södra delar. Mellan hållplatsen och planområdets norra delar blir dock avståndet för stort för att kollektivtrafiken ska anses vara ett attraktivt färdmedelsval.

Turutbud för linje 127 är förhållandevis lågt idag till följd av lågt resandeunderlag. Linjen har inga turer under helger. Detaljplanen förväntas ge ett tillskott av permanentboende i planområdet, vilket ökar resandeunderlaget. Kommunstyrelsekontoret gör, trots det, bedömningen att det inte kan motivera ett ökat turutbud. Med anledning av detta finns det en risk för att detaljplanen kommer att generera ett resande som inte kommer att ske med kollektivtrafiken.

Kommentar: Det är positivt att det finns en busslinje som trafikerar i närheten av planområdet och att det även numera finns ett resecentrum i Njurundabommen som möjliggör ett ökat hållbart resande.

Ekologisk hållbarhet – Vatten och avlopp: Området som byggnadsplan NJU-18 omfattar har inte byggts ut med kommunalt vatten- och avloppsledningsnät i det utbyggnadsprojekt som genomförs längs Njurundakusten. En del av området (de flesta fastigheterna längs Flaggvägen) försörjs dock sedan tidigare med kommunalt vatten och avlopp, se kommunens interna webbkarta. Övriga fastigheter har enskilt vatten och avlopp.

I samrådsversionen daterad 2023-11-20 av Sundsvalls VA-utbyggnadsplan föreslogs det lilastreckade området (se karta nedan) som ett utredningsområde. Området NJU-18 ingår i detta utredningsområde. Med utredningsområde menas i detta fall ett område som kommunen avser att utreda om det finns ett behov av kommunalt VA enligt 6§ Lag om allmänna vattentjänster. I en sådan utredning genomförs studier som visar om det finns miljö- och/eller hälsoskyddsskäl att försörja ett område med VA. I utredningen görs även bedömningen om området finns i ett större sammanhang, vilket är det som avgör om kommunen ska försörja området med VA. VA-utbyggnadsplanen ingår i kommunens vattentjänstplan. Vattentjänstplanen är dock inte beslutad än och därför finns ingen tidsplanering för när utredning av VA-frågorna i området ska genomföras.



Samlad bedömning: Kommunstyrelsekontoret ser inget hinder att byggrätterna utökas i planområdet så länge utökningen inte leder till svårigheter för den enskilda försörjningen av dricksvatten och hanteringen av avloppsvattnet. I annat fall är det bättre att kommunen tar ett samlat grepp och utreder VA-situationen för hela det lilastreckade området ovan och vid behov utökar verksamhetsområdet för kommunalt VA och först därefter utökar byggrätterna.

Kommentar: Under planprocessen har remissinstanserna Miljökontoret och MittSverige Vatten & Avfall inte anfört något om problematik gällande enskilt vatten och avlopp. SGUs brunnsarkiv visar på god vattentillgång för enskilda brunnar inom området. Enskilda avlopp hanteras utifrån miljöbalken och planändringen bedöms inte skapa någon större påverkan gällande det heller.

I och med att detta inte är någon ny planerad bebyggelse, utan befintlig, bedöms inte intentionerna i samrådsförslaget för vattentjänstplanen vara styrande. Planförslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

Beträffande utredning av det markerade området så hänvisar vi till kommunstyrelsekontoret som äger frågan om VA-planering.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Rekreation och friluftsliv: Området har god tillgång till rekreationsområden såväl på land som vatten. I norra delen sträcker sig en vandringsled som anlagts av Juniskärs fastighetsägarförening med stöd från Lokala naturvårdsmedel hos Länsstyrelsen/Naturvårdsverket. Se bifogad skärmdump, med leden som blå streckad linje.

Allmänhetens tillgång till stranden värnas tack vare att marken närmast vattnet planlagts som parkmark. Den marken ägs samfällt av fastigheterna i området, och syftet är strand. De båtanläggningar och bryggor som finns längs stranden kan medföra att den upplevs som privat, och inte tillgänglig. Önskvärt vore en promenadväg/stig längs med stranden för att förtydliga allmänhetens möjlighet att röra sig längs stranden.

Den planerade planförändringen påverkar inte direkt leden eller allmänhetens tillgång till stranden, men nybyggnation av större bostäder kan öka risken för att parkmarken ianspråk tas.

Kommentar: Planändringen innebär enbart en utökad byggrätt inom samma fastighetsindelning enligt nu gällande byggnadsplan. Fastigheterna bedöms vara tillräckligt stora för att klara föreslagen byggrätt. Planändringen medger alltså ingen byggrätt närmare stranden.

Att stranden hålls tillgänglig för allmänheten är en tillsynsfråga för Stadsbyggnadskontoret. Möjlighet finns att söka bidrag för att stranden ska hållas framkomlig och ska i så fall ansökas av samfällighetsföreningen. Det är även samfällighetsföreningens uppgift att sköta strandremsan och se till att den hålls tillgänglig för allmänheten.



Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten föreslår följande text under rubriken Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser *"Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning bedöms behövas får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen."*

Kommentar: *Texten har justerats i planbeskrivningen enligt förslag ovan.*

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan:

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

Enligt 4 kap 30 § PBL framgår att ändringarna i en plan ska vara tydligt redovisade för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Vid ändring kompletteras den ursprungliga planbeskrivningen med en beskrivning av ändringen där detta redovisas. Lantmäterimyndigheten anser ändringarna ska redovisas på den äldre plankartan och att det inte är tillräckligt tydligt redovisat på plankartan vilka ändringar som har gjorts och vilka planbestämmelser som fortfarande gäller. Att ta fram en ny plankarta och där hänvisa till SFS numret anser lantmäterimyndigheten inte tillräckligt tydligt och uppfyller inte reglerna i 4 kap 30 § PBL. Lantmäterimyndigheten anser att planbestämmelser som utgår och är tillkommande ska tydliggöras i plankartan med röda överstrykningar och

en informationsruta med tillkommande planbestämmelser, se bildexempel nedan samt bifogade filer.

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

- Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller. Detta underlättar bland annat för bygglovhandläggarna vid en bygglovgivning och har tagits fram i nära dialog med bygglovavdelningen.
- Genom att hela plankartan digitaliseras blir det smidigt att spara ner både tolkade och nytillkomna planbestämmelser i NGP och därmed har vi en digitaliserad plan som uppnår Boverkets krav.
- Planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att beskriva detaljplanen och där redovisas tydligt vilka planbestämmelser som utgår eller tillkommer.
- Vi har valt att tolka om äldre planbestämmelser från byggnadsstadgan då detta varit ett önskemål från bygglovavdelningen för att underlätta deras efterföljande arbete. När planändringen fått laga kraft så är det hela plankartan som gäller och planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att tydligt beskriva vilka planbestämmelser som utgått respektive tillkommit. Planbeskrivningen är det dokument som beskriver planen.
- För att förtydliga ytterligare har vi valt att bifoga gällande byggnadsplan i planhandlingen.

Digital information vid ändring av detaljplan:

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

Lantmäterimyndigheten anser att ändringen behöver tydliggöras och att det tydligare framgår vad som har digitaliserats.

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

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

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

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av insända handlingar i ärendet och har inga särskilda synpunkter att lämna mer än att det hade varit önskvärt med en till brandpost i området om det är möjligt, då man ändå håller på med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Kommentar: Ytterligare brandposter i området är inget som kan regleras i planändringen men vid en framtida utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp bör MittSverige Vatten & Avfall kontaktas.

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

MittSverige Vatten & Avfall AB

Med anledning av ovanstående ärende vill Sundsvall Vatten AB betona följande:

- Området har inte ingått i Njurundaprojektet för kommunalt VA.
- Delar av området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten/spillvatten. Det finns i dagsläget inga utbyggnadsplaner i området.
- Vissa fastigheter inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten/spillvatten är inte anslutna. Dessa kommer att åläggas att ansluta sig vid nya beviljade bygglov på fastigheten.
- Sundsvall Vatten har inget att erinra mot utökade byggrätter inom planen.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Företag:

E.ON

Inom området har E:ON låg- och mellanspänningskablar både i mark- och luft, med tillhörande transformatorstationer, se bifogad karta.

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

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

E.ON yrkar för att byggnadsplanen kompletteras med att vår transformatorstation skyddas med E-område 6x9 m, samt att vår inmätta mellanspänningskabel som går ned från denna transformatorstation skyddas med u-område.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: *"Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*.

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

Kommentar: *Det södra läget för transformatorstation ligger på en privat fastighet och utanför detaljplanelagt område. Det norra läget för transformatorstation ligger på parkmark och därmed finns förutsättningar att pröva bygglov för uppförandet av en transformatorstation inom användningsområdet allmän plats, PARK. Beträffande ledningar så ligger de i gatumark och därmed behövs inget u-område då det redan är allmän platsmark.*

TeliaSonera/ TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

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

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: Planavdelningen tackar för informationen men planändringen innebär inte att några ledningar behöver flyttas.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Det är bra att byggnadsplanen från 1960 uppdateras i en ny detaljplan. Men det borde göras mer i den nya detaljplanen än en omvandling från fritidshus till permanentboende på de befintliga tomterna. Stadsbyggnadsnämnden har som mål att det skapas minst 40 nya småhustomter per år i kommunen. Då ni ändå ska göra en ny detaljplan skulle en ändring av den mark som står som park i den gamla byggnadsplanen till byggbar mark kunna möjliggöra ett antal nya tomter i ett attraktivt område.

Kommentar: Syftet med planändringen är att utöka befintlig bygg rätt. För att ändra markanvändningen från PARK till BOSTÄDER krävs ett upprättande av en helt ny detaljplan. Då går det inte att enbart att göra en planändring som i detta fallet. För närvarande planeras det för en nybyggnation av ett 30-tal småhus i närheten av Bergaffjärden, Njurunda.

Privatperson 2

Som påtalas i planbeskrivningen är försörjningen av kommunalt vatten och avlopp en nyckelfaktor i omställningen från fritidshusområde till område för permanentboende.

I realiteten har den omställningen redan påbörjats, vad som när byggnadsplanen antogs utgjorde ett fritidshusområde är i dag i hög omfattning ett område för permanentboenden - det gäller även Garnvägen, en gata i planområdet.

Trots detta omfattas inte Garnvägen av det pågående projektet med försörjning av kommunalt vatten och avlopp längs Njurundakusten (i kontrast till vad som anges i miljökonsekvensbeskrivningen). Särskilt allvarligt är det eftersom Garnvägen är en strandnära gata och kustvatten riskerar orsakas miljöskada. Idag finns det enbart sommarvatten längs Garnvägen.

Den synpunkt jag vill framföra är att det mot bakgrund av såväl områdets faktiska utveckling som den i planförslaget avsedda utvecklingen står tydligt att även Garnvägen ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Inom ramen för den pågående ändringen av byggnadsplan måste således planens utredning om sanitetsfrågor omprövas med hänsyn till de faktiska förhållandena på Garnvägen.

Kommentar: Under planprocessen har remissinstanserna Miljökontoret och MSVA inte anfört något om problematik gällande enskilt vatten och avlopp. SGUs brunnarsarkiv visar på god vattentillgång för enskilda brunnar inom området. Enskilda avlopp hanteras utifrån miljöbalken och planändringen bedöms inte skapa någon större påverkan gällande det heller.

I och med att detta inte är någon ny planerad bebyggelse, utan befintlig, bedöms inte intentionerna i samrådsförslaget för vattentjänstplanen vara styrande. Planförslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan är justerad efter ovan nämnda synpunkter. Se bilaga 1.

När MittSverige Vatten & Avfall utredde frågorna inför framtagande av Vatten- och avloppsutbyggnadsplanen som beslutades 2020, så gjorde de bedömningen att det inte fanns behov av kommunalt vatten och avlopp inom planområdet och därför utökades aldrig verksamhetsområdet här. Det fanns inte samma miljöskäl här ut mot havet som det gjorde i planområden nära de instängda vikarna.

Det kommunala vatten och avlopps nätet som finns i Juniskär är äldre och har inte byggts ut nu. Förslaget är dock att det i kommande vatten- och avloppsutbyggnadsplan, (ej beslutad än, men förhoppningsvis under 2025) görs en ny bedömning för Juniskär innan nästkommande VA-utbyggnadsplan.

Privatperson 3

Handlingarna i samrådet kunde få vara fylligare. Nu är det svårt att ha några detaljerade synpunkter. Framgår av handlingarna att området har en "homogen karaktär". Varför inte försöka behålla denna? 240 m² byggnadsyta och 8,5 meter höga hus kan justeras till 150 m² och 4,5 meter. Komplementbyggnad

tillåts stå 1,5 meter från tomtgräns. Det innebär att komplementbyggnader kan komma att stå 3 meter från varandra. Vad anser brandskyddsmyndigheten om detta?

Kommentar: Kommunen har med bakgrund av kulturmiljöinventeringen gjort bedömningen att det finns områden utmed Njurundakusten som är mer bevarandevärda vad gäller sommarstugekaraktären än Juniskär. Kommunen bedömer därmed att den förslagna utökade byggrätten på 240 m² med 8,5 meter i nockhöjd är acceptabel. Det är således inte något krav att utnyttja full byggrätt men det ger en möjlighet. Fastigheterna är i den storlek att de klarar av en sådan byggrätt. Räddningstjänsten har inga synpunkter på att komplementbyggnader hamnar endast 3 meter från varandra.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för
Del av Rävsund 1:51 m fl (NJU-18)
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

