

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>
<i>Område som undantas ur planen.....</i>	<i>8</i>
KONSEKVENSER	8
<i>Trafik.....</i>	<i>8</i>
<i>Skola och förskola.....</i>	<i>8</i>
<i>Kulturmiljö.....</i>	<i>9</i>
<i>Landskapsbild.....</i>	<i>9</i>
GENOMFÖRANDETID.....	9
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan.....</i>	<i>9</i>
<i>Kommunens bedömning.....</i>	<i>9</i>
ÄRENDEINFORMATION	10
<i>Planprocessen.....</i>	<i>10</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>10</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>10</i>
<i>Riksintressen.....</i>	<i>10</i>
<i>Naturmiljövärden</i>	<i>11</i>
<i>Radon</i>	<i>11</i>
<i>Strandskydd.....</i>	<i>12</i>
<i>Barnperspektivet</i>	<i>12</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>12</i>
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	13
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	<i>13</i>
<i>Ansökan om lantmäteriärrättning</i>	<i>13</i>
<i>Huvudmannaskap.....</i>	<i>13</i>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	13
BILAGOR	13

ÄNDRING EFTER SAMRÅD	14
ÄNDRING EFTER GRANSKNING.....	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-414)****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sundsvalls kommun 2025-01-31,
rev. 2025-05-19.

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpniu414

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
 Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-414) och planhandling från 1983. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

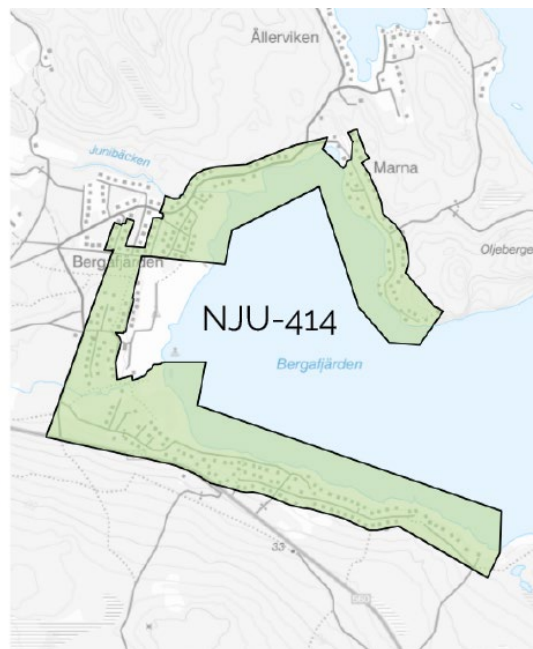
Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-414 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.



Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde



Antagande

Ändring av byggnadsplan för
 Område vid Bergafjärden (NJU-414)
 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).

***Uppllysning:** 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 byggnadslag.

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.

***Uppllysning:** 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.*

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

- **5§ Exploatering av tomtplats**

På med B1 eller B2 betecknad tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och uppta högst 75m² resp 25m² byggnadsarea.

- **6§ Byggnads höjd**

Vind eller källare får ej inredas.

- **7§ Antal lägenheter**

Å med B1 eller B2 betecknat område får byggnad icke inrymma flera än 1 resp 2 lägenheter.

Planbestämmelser som tillkommer

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

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera avstånd mellan byggnader och ersätter prickad mark. Placeringsbestämmelser finns på plankartan för att byggnaderna inte ska hamna för nära gatan eller granntomt/allmän plats och behålla luftighet i området.

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

Motiv till regleringen:

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

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

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål till följd av att området byggs ut med kommunalt vatten och avlopp.

- **e₃** - Största byggnadsarea är 240 kvm inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål inom arrende till följd av att området byggs ut med kommunalt vatten och avlopp.

- **d₂** – Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm.

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att i framtiden möjliggöra att befintlig fastighet styckas av till två fastigheter.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, väg tolkas om till **GATA₁** – Lokalgata*
- *Allmän plats, väg tolkas om till **GATA₂** – Huvudgata*
- *Allmän plats, park (land resp. vatten) tolkas om till **PARK** och **W** – Vattenområde*

- **1§ Planområdets användning**

1 mom Byggnadsmark

b) Med B1 eller B2 betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Tolkas om till **B** - *Bostäder*

2 mom Specialområden

a) Med Bf betecknat område får användas endast för bostäder och samhöriga fiskebodar. Nybyggnad må medgivas endast i enstaka fall, där byggnadsnämnden med hänsyn till befintlig miljö och andra omständigheter finner detta kunna ske utan olägenhet. (Tomtplatser får ej avstyckas)

Tolkas om till ***B₁ - Bostäder med samhöriga fiskebodar***

Tolkas om till ***e₂ - Högsta antal tomter är en styck***

b) Med Rc betecknat område får användas endast som tältplats och för därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om till ***N₁ - Camping***

- **2§ Mark som icke får bebyggas**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om till ***Marken får inte förses med byggnad***

- **3§ Byggnadssätt**

Å med B1 eller B2 betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

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

- **4§ Tomtplats areal**

Inom med B1 och B2 betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 1200 m². Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal.

Tolkas om till ***d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm. Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal.***

- **6§ Byggnads höjd**

Å med B1, B2, Bf eller H betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m. Vind eller källare får ej inredas.

Tolkas om till ***h₁ - Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter***

Område som undantas ur planen

Tre områden med tillhörande byggnader inom planområdet undantas på grund av att de strider mot gällande detaljplan.

- Två områden med användningen PARK har undantagits från planen, Marnavägen 170 (Juni 63:1) och Marnavägen 194 (del av Juni 122:4).
- Ett område, del av Berga s:4, med två byggnader intill Marna fiskeläge med användningen PARK har undantagits från planen.

Konsekvenser**Trafik**

Planområdet är beläget runt Bergafjärden vid kusten cirka 3 mil söder om Sundsvall och cirka 5 kilometer öster om Njurundabommen. Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området och därmed krävs inga åtgärder gällande vägnätet. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

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

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

Skola och förskola

Med anledning av planändringen som ger en utökad bygg rätt 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 bygg rätten som möjliggjorts.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet är redan idag varierad från sommarstugor och äldre hus, till campingstugor och moderna hus. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Fiskeläget Marna som ligger i nordöstra delen av planområdet ges ingen utökad byggrätt då området lyfts fram som ett område med visst kulturhistoriskt värde och därför bör bevaras intakt så långt som möjligt.

Landskapsbild

Planområdet består av ett fritidshusområde där allt fler fritidshus har byggts ut och byggts om och omvandlats till permanentbostäder. Bostäderna ligger runt en havsvik, Bergafjärden och i väster planeras ett nytt område för småhus. I mitten av planområdet ligger Bergafjärdens campingområde. Marken inom planområdet är delvis kuperad med högsta höjd i söder, lägsta i väster för att sedan stiga österut igen.

Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter bibehålls.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-414 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

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

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

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhöles av stadsbyggnadsnämnden 2024-11-20 §194 och detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande.

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig*.

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

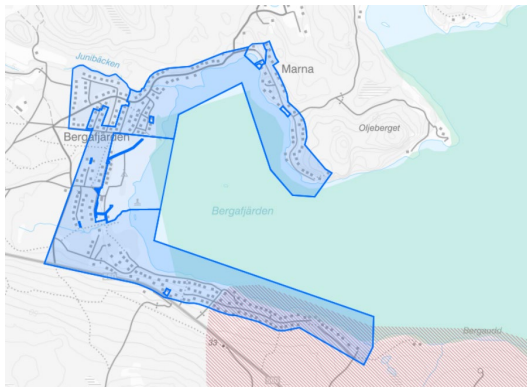
- Gemensamt är att områdena kan erbjuda en kvalitet och en boendemiljö som ofta är god utifrån miljö- och hälsoperspektiv.
- Utveckling bör i första hand ske inom befintliga detaljplaner.
- Tillkommande bebyggelse bör ansluta till det lokala bebyggelsemönstret i respektive delområde. I kuperade områden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

Detaljplaner

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

Riksintressen

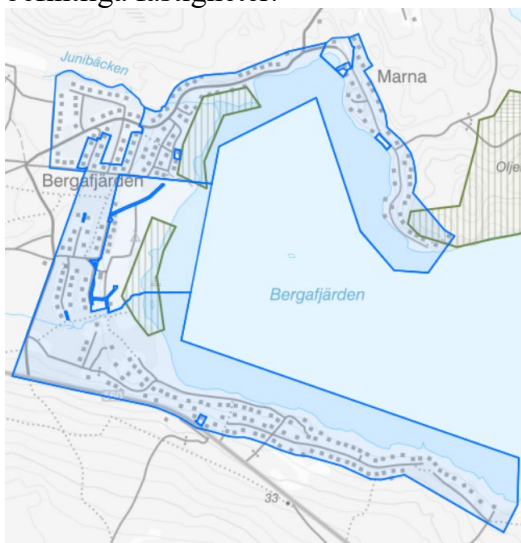
Delar av planområdet ligger inom riksintresse för *Kulturmiljövård* (röse) samt riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar riksintresse för Kulturmiljövård (rödbrun färg) och Yrkesfiske (grön färg).

Naturmiljövärden

Inom planområdet finns tre naturvårdsobjekt med högt naturvärde, se kartbild nedan. Naturvårdsobjekten berörs ej då gällande markanvändning förblir densamma och det endast är den utökade byggrätten som förändras inom befintliga fastigheter.



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar de tre naturvårdsobjekten (grön skrafferad yta) som finns inom planområdet.

Radon

Miljökontoret menar att det kan finnas risk för förhöjda radonvärden inom planområdet. Radon styrs av Boverkets byggregler (BBR) och behöver därför inte regleras i plankartan. I samband med bygglov så ska den som bygger redovisa hur

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

byggnaden uppfyller radonskyddet. Enligt Boverket ansvarar byggherren och fastighetsägaren för att byggnaden inte får för höga radonhalter inomhus. Det gäller både när du uppför en ny byggnad och när du gör ändringar i en befintlig.

Strandskydd

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

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i februari 2025. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap med undantag för väg 560 (GATA₂) som är statlig väg och där Trafikverket är väghållare och del av parkmarken för fastigheterna Berga 13:1 och Berga 6:62. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-01-30, rev. 2025-05-19.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankartan:

- Två områden med användningen PARK har undantagits från planen, Marnavägen 170 (Juni 63:1) och Marnavägen 194 (del av Juni 122:4).
- Ett område, del av Berga s:4, med två byggnader intill Marna fiskeläge med användningen PARK har undantagits från planen.
- Plankartan har korrigerats utifrån synpunkter som inkommit från lantmäterikontoret ang. fel användning. Se synpunkt från lantmäterikontoret i samrådsredogörelsen.
- Väg 560 har fått benämningen **GATA₂** – Huvudgata.
- Planbestämmelserna **s₁**, och **s₂** utgår på grund av att nya byggregler börjar gälla från och med 1 oktober 2025 vilket innebär att vind kommer att kunna inredas. Plankartan har justerats utifrån detta nya beslut och därmed har planbestämmelsen om vind tagits bort.
- Planbestämmelsen **b₁** om att *Källare får inte inredas* utgår.
- En redaktionell ändring har gjorts på plankartan gällande planbestämmelsen **e₁** och **e₃** som utgår i fiskeläget Marna i nordöstra delen av planområdet på grund av områdets kulturhistoriska värde som bör bevaras intakt så långt som möjligt.
- Planbestämmelsen **e₄** utgår helt.

Planbeskrivningen:

- Rubriken *Område som undantas ur planen* har tillkommit.
- Texten om *Huvudmannaskap* har kompletterats med att väg 560 är Trafikverkets väg.
- En text om *Radon* har lagts till.
- Planbeskrivningen har justerats utifrån att **s₁**, **s₂** och **b₁** utgår.

Undersökning av betydande miljöpåverkan:

- Texten har uppdaterats under rubriken *Förändring på landskaps- och stadsbild*
- Texten om *Föroreningar i utomhusluft* har uppdaterats.
- En text om *Radon* har lagts till.

Ändring efter granskning

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Rubriken *Huvudmannaskap* har kompletterats.
- Rubriken *Planbestämmelser som tillkommer* har kompletterats med planbestämmelsen **d2**.

Plankarta:

- Planbestämmelsen **d2** har lagts till på plankartan för fastigheten Juni 6:62.

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
Område vid Bergafjärden (NJU-414)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning