

Stadsbyggnadsnämnden 2025-08-27

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2025-08-27

Plats

Kommunhuset, mötesrum 350

Paragrafer

§§ 83-87, 90-100

Justeringsdatum

2025-09-02

Datum då anslaget sätts upp

2025-09-03

Datum då anslaget tas ned

2025-09-26

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2025-09-03 till och med 2025-09-26

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2025-08-27](#)

Överklaga ett beslut

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

Stadsbyggnadsnämnden 27 augusti 2025

	Sid
Stadsbyggnadsnämnden 27 augusti 2025	1
Justering	4
§ 83 Information - Stadsbyggnadsnämnden augusti 2025	5
§ 84 Månadsrapport juli 2025 för Stadsbyggnadsnämnden	7
§ 85 Förtydligande av svar på granskning av kommunstyrelsens och nämndernas styrning och uppföljning av Stadsvisionen	8
§ 86 Yttrande - Remiss Riktlinje fysisk säkerhet	10
§ 87 Revidering av grävbestämmelser för Sundsvalls kommun	12
§ 90 Begäran om revidering av tidplan för återställning av avfallsdeponier att gälla till utgången av 2030	13
§ 91 Förvärv av fastigheten Vagnshjulet 4, Krossvägen 7	14
§ 92 Ändring av Förslag till byggnadsplan för område vid Bergafjärden, (NJU 414), beslut om antagande	16
§ 93 Detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden, Berga 4:91 m.fl. - beslut om antagande	18
§ 94 Detaljplan för Norrmalm 1:24, Flerbostadshus norr om universitetsallén	20
§ 95 Planuppdrag för detaljplan för Stenstaden 1:3, Stora Torget .	21
§ 96 GRANLO 3:256, Granloholm, Beslut om åtgärdsföreläggande ovårdad fastighet (BYGG 2023-000994)	23
§ 97 VÄXLAREN 2, Haga, Beslut om byggsanktionsavgift samt beslut om att lämna ärendet utan åtgärd - Byggande utan startbesked (BYGG 2024-000600)	25
§ 98 Redovisning av delegationsbeslut - Augusti 2025	26
§ 99 Ärenden för kännedom - augusti 2025	30
§ 100 Övriga frågor - Stadsbyggnadsnämnden augusti 2025	32

Stadsbyggnadsnämnden

2025-08-27

2

Tid Kl. 08:30-15:20

Ajournering Kl. 14.25-15.00

Plats Mötesrum 350

Beslutande	Jeanette Hedlund (S)	ordförande
	Magnus Persson (C)	v ordförande
	Frida Burman (S)	
	Torbjörn Karlsson (S)	
	Shabnam Mansourian (S)	
	Daniel Karling (V)	
	Signe Weiss (M)	
	Cecilia Backlund (M)	
	Markus Roach (SD) ersätter	Christer Sjödin (SD)
	Tommy Edström (SD)	
Robert Nordin (KD)		

Ersättare	Adele Flodin (S)	
	Robert Bylund (S)	
	Margareta Jansson (S)	§§ 83-88, 90-100
	Jan-Olof Bredberg (S)	
	Albin Löf (S)	
	Ingrid Möller (V)	
	Alexander Degerfeldt (M)	
Stefan Eriksson (KD)		

Övriga	Andreaz Strömgren	stadsbyggnadsdirektör	
	Patrik Jonsson	nämndsekreterare	
	Maria Jonasson	avdelningschef	§ 83
	Olof Lindstrand	planchef	§§ 83, 95
	Madeleine Blom	verksamhetsutvecklare	§ 87

Protokollet omfattar §§ 83-87 och 90-100

Det noteras att §§ 88-89 justeras omedelbart och anslås separat.

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

Justeras

Följande parter justerar detta protokoll genom elektronisk underskrift.

Jeanette Hedlund
ordförande

Signe Weiss
justerare

Protokollet är skrivet och anslaget av: Patrik Jonsson, nämndsekreterare.

Bevis/anslag

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

Justering

Utöver ordförande Jeanette Hedlund (S) ska Signe Weiss (M) justera dagens protokoll. Ersättare är Tommy Edström (SD).

§ 83 Information - Stadsbyggnadsnämnden augusti 2025

(SBN-2024-01080-26)

Förvaltningsövergripande

Andreaz Strömgren, stadsbyggnadsdirektör ger övergripande verksamhetsinformation.

- 5000 nya jobb
 - Visioner för staden - med intressenter
 - Befolkningsökning 2025
 - Attraktiva allmänna platser
 - Samordning vid evenemang
 - Nya platser för foodtrucks i centrum
 - Elsparkcyklar, ny leverantör har inte kommit igång
 - Husbilsparkering inre hamnen
 - Höstplanteringar
- Klimatneutralt
 - Minskad energiförbrukning – gatubelysning
 - Resande, resvanor
 - Bygdeväg Fillanvägen- underlättar för gående och cyklister
 - Utredning av system för reglering av pendlarparkering
- Socialt hållbart
 - Samarbetet med polisen om trygghetsskapande åtgärder
- En kommun för Sundsvallsborna
 - Kritik på teknik, resultat av undersökningen
 - Standard på gator och vägar
 - Renhet på gator och torg
 - Snöröjning och halkbekämpning
 - Kontakt med kommunen
 - Nytt parkeringsövervakningsavtal 1 september, Aimopark
 - Tillgänglighet gatuparkeringar i stenstan
 - Tillgänglighet parkeringshus
- Engagerade ansvarstagande medarbetare
 - En dag med parkavdelningen
- En ekonomi i balans
 - Översyn investeringar 2026 men nu också 27-28
 - Sommarlovsdelegationer, redovisas i september

Inkomna bygglovsärenden

Maria Jonasson, avdelningschef bygglov, informerar om följande:

- Flerbostadshus Haga
- Flerbostadshus Granlo
- Glädjen 4 och Lyckan 6 – kontor byggs om till bostäder
- Rivning Trafikverket pga dubbelspår

- Foodtrucks (utvärdera) anordnande av uppställningsyta
- Nya plan- och bygglagen någon gång i september – ändringar
- Summering inkomna ärenden
- Avtal Nordanstig, om köp av handläggning av Sundsvall i jävsärenden

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

Olof Lindstrand, avdelningschef plan informerar om följande

- Samråd, Ljusta S:3, Antennvägen genom Östra Birsta
- Samråd, Söderåsen 3:39
- Bidrag för småhustomter och lokalomvandling är beslutat

— — — —

§ 84 Månadsrapport juli 2025 för Stadsbyggnadsnämnden

(SBN-2024-00968-27)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättad månadsrapport för juli 2025, samt

att skicka ärendet vidare till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Ärendet

Prognosen för 2025 uppgår till +1 miljon kronor före eventuella justeringar och kompensation, vilket innebär en oförändrad prognos jämfört med månadsrapporten i maj.

I samband med ärendet om resultatöverföring kommer stadsbyggnadsnämnden att begära kompensation med totalt 5,2 miljoner kronor. Av detta avser 1,7 miljoner kronor kostnader för markvärme och bostadsanpassningsbidrag. Resterande 3,5 miljoner kronor avser kapitalkostnader, där budgeten har utgått från ett prognostiserat belopp, men den tilldelade skattemedelsramen blev 3,5 miljoner kronor lägre än prognosen.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- PM Månadsrapport juli 2025 för Stadsbyggnadsnämnden
- Månadsrapport juli 2025 för Stadsbyggnadsnämnden

— — — —

§ 85 Förtydligande av svar på granskning av kommunstyrelsens och nämndernas styrning och uppföljning av Stadsvisionen.

(SBN-2024-00934-9)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna stadsbyggnadskontorets yttrande *Förtydligande av svar på granskning av kommunstyrelsens och nämndernas styrning och uppföljning av Stadsvisionen* och anta det som sitt eget,

att överlämna yttrandet till KPMG som svar från stadsbyggnadsnämnden.

Ärendet

Ärendet handlar om stadsbyggnadsnämndens svar på KPMG:s rapport som granskat kommunstyrelsens och nämndernas styrning och uppföljning av Stadsvisionen.

Syftet med ärendet är att förtydliga hur stadsbyggnadsnämnden planerar att hantera de rekommendationer som framkommit i granskningen (SBN-2024-00934-4).

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 66 Förtydligande av svar på granskning av kommunstyrelsens och nämndernas styrning och uppföljning av Stadsvisionen.
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-00934-9 - Förtydligande av svar på granskning av kommunstyrelsens och nämndernas styrning och uppföljning av Stadsvisionen.
- SBN-2024-00934-3
Granskning_av_styrning_och_uppföljning_av_Stadsvisionen
1596561_1_1
- SBN-2024-00934-4 Svar på revisorsgranskning av kommunstyrelsens och nämndernas styrning och uppföljning av Stadsvisionen
1610707_4_1

- SBN-2024-00934-8 Komplettering stadsbyggnad och KS
1650019_1_1

— — — —

§ 86 Yttrande - Remiss Riktlinje fysisk säkerhet

(SBN-2025-00385-3)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget, samt**att** överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare hantering.**Ärendet**

Kommunstyrelsekontoret har givit Barn- och utbildningsnämnden, Individ- och arbetsmarknadsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterinämnden, Miljönämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Valnämnden, Vård- och omsorgsnämnden, Överförmyndarnämnden Mitt, möjlighet att lämna synpunkter på bifogat utkast till kommunkoncernens riktlinje för fysisk säkerhet.

De nämnder som väljer att svara på remissen skickar svaret senast den 30 september (förlängd svarstid) till

kommunstyrelsen@sundsvall.se.

Enligt plan kommer kommunfullmäktige att besluta om riktlinjen för fysisk säkerhet i november 2025.

Förvaltningen har tagit del av förslaget till riktlinje för fysisk säkerhet. I samband med remissen har gatu- och parkavdelningen som har verksamhet utanför kommunhuset givits möjlighet att lämna synpunkter. Inga förslag till ändringar föreslås. Förvaltningen har därför inga synpunkter på förslaget till riktlinje för fysisk säkerhet.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 67 Yttrande - Remiss Riktlinje fysisk säkerhet
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00385-3 - Yttrande - Remiss Riktlinje fysisk säkerhet
- Förlängd svarstid Riktlinje fysisk säkerhet
- Missiv Remiss Riktlinje fysisk säkerhet

- Remissversion KS-2025-00358 Riktlinje Fysisk säkerhet

§ 87 Revidering av grävbestämmelser för Sundsvalls kommun

(SBN-2022-01091-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta förslag på reviderade grävbestämmelser,

att stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att följa upp grävbestämmelserna i dialog med ledningsägarna med rapport till kommunstyrelsen första kvartalet 2027 samt

att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att inom de ramar som den reviderade riktlinjen för grävbestämmelser anger, vid behov genomföra mindre justeringar utan att ändra riktlinjens grundläggande innehåll.

Ärendet

Ärendet avser revidering av gällande grävbestämmelser för Sundsvalls kommun.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 68 Revidering av grävbestämmelser för Sundsvalls kommun
- Tjänsteskrivelse - SBN-2022-01091-1 - Revidering av grävbestämmelser för Sundsvalls kommun
- Bilaga 1_ Förslag till reviderade grävbestämmelser för Sundsvalls kommun
- Bilaga 2 Remissvar MSVA Grävbestämmelser Sundsvalls kommun
- Bilaga 3_ Svar på MSVAs remissyttrande 250603
- Bilaga 4_ Remiss grävbestämmelser Sundsvall Elnät
- Bilaga 5_ Svar på SEABs remissyttrande 250603
- Bilaga 6_ Gällande grävbestämmelser

— — — —

§ 90 Begäran om revidering av tidplan för återställning av avfallsdeponier att gälla till utgången av 2030

(SBN-2010-00456-25)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna reviderad tidplan för återställning av avfallsdeponier att gälla till utgången av 2030.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har ett uppdrag av Kommunfullmäktige enligt beslut från Kommunfullmäktige 2011-05-02 att undersöka och vid behov åtgärda gamla kommunala avfallsupplag under perioden 2011–2021 enligt en särskild upprättad plan. 2021-02-22 beslutade kommunfullmäktige, efter en begäran av Stadsbyggnadskontoret, att godkänna en reviderad tidplan för projektet att gälla till utgången av 2025.

Stadsbyggnadskontoret ser ett behov av att revidera tidsplanen för projektet.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 71 Begäran om revidering av tidplan för återställning av avfallsdeponier att gälla till utgången av 2030
- Tjänsteskrivelse - SBN-2010-00456-25 - Begäran om revidering av tidplan för återställning av avfallsdeponier att gälla till utgången av 2030

§ 91 Förvärv av fastigheten Vagnshjulet 4, Krossvägen 7

(SBN-2020-00626-58)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att förvärva fastigheten Vagnshjulet 4 med förutsättningar i huvudsak enligt bifogat köpeavtal (bilaga 1), samt

att bemyndiga stadsbyggnadsnämndens ordförande och stadsbyggnadsdirektören att underteckna ovan nämnt avtal.

Ärendet

Förvärv av fastigheten Vagnshjulet 4 i Gärde, som i ÖP2040 pekas ut som mark för utveckling av verksamheter.

Överläggning

Magnus Persson (C) önskar lämna en protokollsanteckning.

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

Beslutsgång

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

Ordförande godkänner att Magnus Perssons (C) samt Signe Weiss (M) med fleras protokollsanteckningar får lämnas.

Protokollsanteckning

Magnus Persson (C) lämnar följande protokollsanteckning:

Centerpartiet är emot beslutet att lösa in fastigheterna i Gärde i enlighet med det ställningstagande partiet gjorde i kommunfullmäktige 2021-06-28, och vi befarar att kostnaderna i slutändan kommer att bli onödigt höga för kommunen. Flera fastigheter har dock lösts in av kommunfullmäktige varpå Centerpartiet nödgas acceptera att även de återstående fastigheterna behöver lösas in på samma villkor som de redan inlösta.

Signe Weiss (M), Robert Nordin (KD), Tommy Edström (SD) och Markus Roach (SD) lämnar följande protokollsanteckning:

Vi ställer oss positiva till förvärvet av fastigheten. Dock ställer vi oss tveksamma till värderingen.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 72 Förvärv av fastigheten Vagnshjulet 4, Krossvägen 7
- Tjänsteskrivelse - SBN-2020-00626-58 - Förvärv av fastigheten Vagnshjulet 4, Krossvägen 7
- Bilaga 1 - Köpeavtal Vagnshjulet 4
- Bilaga 2 - Värdeutlåtande Sundsvall Vagnshjulet 4

§ 92 Ändring av Förslag till byggnadsplan för område vid Bergafjärden, (NJU 414), beslut om antagande

(SBN-2024-00517-36)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

I november 2024 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med att ändra detaljplaner som redan omfattades av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

Samråd pågick under tiden 10 – 31 mars 2025 och inkomna synpunkter som innebar ändring efter samråd berörde bland annat:

- Tre områden med användningen PARK har undantagits från planen.
- Med anledning av nya byggregler från och med 1 oktober 2025 har vissa redaktionella ändringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan har kompletterats.

Granskning pågick under tiden 30 maj – 20 juni 2025 och synpunkt som innebar ändring efter granskning var bland annat en komplettering av en egenskapsbestämmelse i plankartan (d₂) som medger minsta fastighetsstorlek 800 m².

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 73 Ändring av Förslag till byggnadsplan för område vid Bergafjärden, (NJU 414), beslut om antagande

- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-00517-36 - Ändring av Förslag till byggnadsplan för område vid Bergafjärden, (NJU 414), beslut om antagande
- Antagandehandling NJU-414

— — — —

§ 93 Detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden, Berga 4:91 m.fl. - beslut om antagande

(SBN-2021-00711-102)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i form av friliggande enbostadshus (tex villor). Inom planområdets södra del tillåts också sammanbyggda en- och tvåbostadshus (tex radhus, parhus och kedjehus). Detaljplanen ger utöver detta förutsättningar till centrumändamål som möjliggör servicefunktioner av olika slag, tex kiosk, butik, restaurang, café och laddplatser för bilar.

Inkomna synpunkter på planförslaget har främst rört bebyggelsens geografiska lokalisering, påverkan på omgivningen och påverkan på vägar som sköts av berörd vägsamfällighet. Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan, där området varit utpekad för bebyggelseutveckling och småskalig bebyggelse i kommunens två senaste översiktsplaner: ÖP2021 och i gällande översiktsplan ÖP2040. Ny småhusbebyggelse kommer innebära en förändring av landskapet men bedöms samtidigt tillföra variation och en småskalig struktur som kan harmoniera med omgivningen. Planområdet ligger i utkanten av befintlig fritidsbebyggelse och bedöms inte påverka någon utsikt mot havet.

Framtida ägare till de nya småhustomterna kommer i samband med lantmåteriförrättningar och avstyckningar, behöva ansluta sig till berörd vägsamfällighet och ekonomiskt bidra till skötsel, drift och eventuella förbättringar av den gemensamma vägen.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 74 Detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden, Berga 4:91 m.fl. - beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse - SBN-2021-00711-102 - Detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden, Berga 4:91 m.fl. - beslut om antagande
- Antagande_Planbeskrivning_Berga
- Antagande Berga_4_91 Plankarta A0

— — — —

**§ 94 Detaljplan för Norrmalm 1:24,
Flerbostadshus norr om universitetsallén**

(SBN-2024-00752-17)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna positivt planbesked enl 5 kap 2-5 §§ plan- och bygglagen (2010:900) samt

att uppdra till Stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Diös Projektering AB ansöker om planbesked för del av fastigheten Norrmalm 1:24. Fastigheten är belägen norr om Universitetsallen och väster om NORRMALM 1:29 i närhet av Västermalmsskolan. Sökanden önskar pröva möjligheten att detaljplanlägga östra delen av fastigheten för bostadsändamål med intentionen att bygga flerbostadshus.

Planprocessen bedöms kunna hanteras med ett standardförfarande och skulle kunna påbörjas Q3 2025, med ett antagande i stadsbyggnadsnämnden tidigast Q4 2026.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 75 Detaljplan för Norrmalm 1:24, Flerbostadshus norr om universitetsallén
- Tjänsteskrivelse - SBN-2024-00752-17 - Detaljplan för Norrmalm 1:24, Flerbostadshus norr om universitetsallén
- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Volymstudie
- Bilaga 3 Planbesked – Begäran

— — — —

§ 95 Planuppdrag för detaljplan för Stenstaden 1:3, Stora Torget

(SBN-2025-00502-2)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

att uppdra till Stadsbyggnadsnämnden att påbörja planläggning enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

Ärendet

På stora torget finns två paviljongbyggnader som utgjort lokaler för olika verksamheter sedan mitten på 1980-talet. Under de senaste 10 åren har byggnaderna innehållit restaurangverksamhet.

Den befintliga detaljplanen för området medger inte permanent möjlighet för restaurangverksamhet eller annan verksamhet av karaktären centrumändamål.

En ny detaljplan kan pröva möjligheten till nya användningsområden för långsiktig verksamhet utifrån platsens förutsättningar.

Överläggning

Signe Weiss (M) och önskar lämna en protokollsanteckning, Robert Nordin (KD) instämmer i densamma.

Beslutsgång

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

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

Protokollsanteckning

Signe Weiss (M) och Robert Nordin (KD) lämnar följande protokollsanteckning:

Med tanke på att Stenstan är ett Riksintresse hade det varit önskvärt att Riksintressets betydelse och vikt hade belysts tydligare i tjänsteskrivelsen.

Vi måste ta stor hänsyn till Riksintresset och noggrant utreda frågan, om möjlighet till nya användningsområden för långsiktig verksamhet utifrån Riksintressets förutsättningar, för att klargöra om det kan göra påtaglig skada på detsamma. Hänsyn bör tas också till stadsplanens intention för platsen

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 76 Planuppdrag för detaljplan för Stenstaden 1:3, Stora Torget
 - Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00502-2 - Planuppdrag för detaljplan för Stenstaden 1:3, Stora Torget
 - Kart och bildbilaga
-

**§ 96 GRANLO 3:256, Granloholm, Beslut om
åtgärdsföreläggande ovårdad fastighet (BYGG
2023-000994)**

(SBN-2025-00454-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga Träbaronen Förvaltning Aktiebolag, organisationsnummer 16556487–1969, C/o Advokatfirman Gärde & Partners AB Danderydsgatan 14 med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och hänvisning till bestämmelserna i 8 kap. PBL, att utföra följande åtgärder på fastigheten GRANLO 3:25.

Åtgärderna 1–2 ska vara utförda senast 60 dagar från delgivning av beslutet och åtgärderna 3–4 ska vara utförda senast ett år från delgivning av beslutet.

1. Klippa gräsytor på hela fastigheten, avlägsna växtlighet, träd och grenar i direkt anslutning till byggnadens fasadbeklädnad och bortforsla trädgårdsavfall och grenar från fastigheten.
2. Avlägsna byggmaterial, träskivor, gipsskiva, rör, takplåt, reglar, färghinkar, lappfötter och andra sopor som förvaras mot byggnadens västra fasad.
3. Åtgärda byggnadens fasad genom upprustning av fuktskadad panel, foder och vindskivor samt målning av fasadens trätor.
4. Åtgärda byggnadens tak och takavvattningssystem så att normal funktion uppnås så att regnvatten leds från byggnadens konstruktion via takbeläggningen och takavvattningssystemet utan läckage samt avlägsna växtlighet på tak, takvinklar och i hängrännor. Utlåtande från behörig besiktningsman alternativt dokumentation av åtgärder ska redovisas till stadsbyggnadsnämnden.

Underlåter fastighetsägaren Träbaronen Förvaltning Aktiebolag, organisationsnummer 16556487–1969, att följa ovanstående beslut förpliktigas fastighetsägaren att utge ett vitesbelopp om 10 000 kronor. Vidare förpliktigas fastighetsägaren, ovan, att utge ett löpande vitesbelopp om 5 000 kronor för varje period om en månad, räknat från det att fastighetsägaren senast skulle ha utfört en av åtgärderna i punkten 1–2 eller 3–4 som åtgärderna inte utförts.

Ärendet

Ärendet avser tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för underlåtande att hålla tomt och byggnad i vårdat skick enligt 8 kap 14–15 §§ PBL.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 77 GRANLO 3:256, Granloholm, Beslut om åtgärdsföreläggande ovårdad fastighet (BYGG 2023-000994)
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00454-1 - GRANLO 3:256, Granloholm, Beslut om åtgärdsföreläggande ovårdad fastighet (BYGG 2023-000994)
- Beslutsgrundande handlingar SBN-2025-00454 BYGG 2023-000994

**§ 97 VÄXLAREN 2, Haga, Beslut om
byggsanktionsavgift samt beslut om att lämna
ärendet utan åtgärd - Byggande utan startbesked
(BYGG 2024-000600)**

(SBN-2025-00469-1)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att enligt 11 kap. 53 § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) besluta om att inte ta ut en sanktionsavgift för att ha påbörjat en åtgärd utan startbesked.

att med stöd av bedömning enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL avsluta ärendet utan åtgärd.

Ärendet

Ärendet avser tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att ha påbörjat en bygglovprövad åtgärd utan att startbesked utfärdats för åtgärden samt för misstanke om att åtgärder avviker från givet lov.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-08-13 - § 78 VÄXLAREN 2, Haga, Beslut om byggsanktionsavgift samt beslut om att lämna ärendet utan åtgärd - Byggande utan startbesked (BYGG 2024-000600)
- Tjänsteskrivelse - SBN-2025-00469-1 - VÄXLAREN 2, Haga, Beslut om byggsanktionsavgift samt beslut om att lämna ärendet utan åtgärd - Byggande utan startbesked (BYGG 2024-000600)
- Beslutsgrundande handlingar Bilaga 1 SBN 2025-08-27 Ärende SBN-2025-00469

— — — —

§ 98 Redovisning av delegationsbeslut - Augusti 2025

(SBN-2025-00031-13)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten

Ärendet

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

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

Nämndens beslut i maj om utökad delegation av bygglovsärenden gällande sommaren 2025 redovisas till nämnden i september, efter sommarperioden.

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

Förvaltningsövergripande

- Delegationsbeslut – Ersättare avdelningschef mark- och exploatering sommaren 2025, (enligt delegation, punkt 16.5.1).
- Delegationsbeslut – Ersättare avdelningschef plan sommaren 2025 (enligt delegation, punkt 16.5.1).
- Delegationsbeslut – Ersättare avdelningschef gatu- och park, (enligt delegation, punkt 16.5.1).
- Delegationsbeslut – Ändring attestförteckning 2025 – ny sektionschef på gatu- och parkavdelningen (enligt delegation, SBN-beslut 2024-12-18 § 209).
- Delegationsbeslut – personalärenden, (enligt delegation, punkt 15.5.1 och 15.2.1).

- Delegationsbeslut – Avtal grundutbildning inre ledarskap och mental balans,
(enligt delegation, punkt 15.1).
- Delegationsbeslut – Ersättare avdelningschef gatu- och parkavdelningen augusti 2025,
(enligt delegation, punkt 16.5.1).

Bygglovavdelningen

- Delegationsbeslut - Lov-/Anmälningssak 2025-05-28—2025-08-11, (enligt delegation, punkt 3.3 med flera).
- Delegationsbeslut – Strandskyddsdispens 2025-05-28—2025-08-11,
(enligt delegation, punkt 6.1).
- Delegationsbeslut – Tillsyn 2025-05-28—2025-08-11,
(enligt delegation 3.6.14).
- Delegationsbeslut - Bostadsanpassningsbidrag juni-juli 2025,
(enligt delegation, punkt 7.1).
- Delegationsbeslut – Beslut om rivningslov komplementbyggnad fastigheten TALLEN 4,
(enligt delegation, punkt 1.1.1).

Mark- och exploateringsavdelningen

- Delegationsbeslut – Förlängning av tillträdesdag vid försäljning av fastigheten Varvet 1,
(enligt delegation, punkt 1.1.1).
- Delegationsbeslut – Ta emot delgivning, Beslut om avgift MK 2024–2840,
(enligt delegation, punkt 1.2.1).
- Delegationsbeslut – Fastighetsbildningsåtgärder, avtal om servitut, ledningsrätt med mera,
(enligt delegation, punkt 8.1 och 9.3.3).
- Delegationsbeslut – Upplåtelse av allmän plats,
(enligt delegation, punkt 9.6.1).

Gatuavdelningen

- Delegationsbeslut – tf. sektionschef gatu- och parkavdelningen,
(enligt delegation, punkt 16.5.1).
- Yttrande granskningshandling järnvägsplan – Dingersjö-Kubikenborg, (enligt delegation, punkt 1.11.2).
- Delegationsbeslut – lokala trafikföreskrifter, dispens från lokala trafikföreskrifter,
flytt av fordon med mera.
(enligt delegation, punkt 10.2.3 och 10.3.1).

- Delegationsbeslut – väghållarbeslut, (enligt delegation, punkt 10.2.2).
- Delegationslista – parkeringstillstånd funktionshindrade, (enligt delegation, punkt 10.1.1).

Planavdelningen

- Delegationsbeslut att inte överklaga lantmäteriförrättningar, (enligt delegation, punkt 8.4).
- Delegationsbeslut – Yttrande internremiss koncessionsansökan Hjalta – Ängsberg, (enligt delegation, punkt 1.1.1).

Beslutsunderlag

- PM Redovisning av delegationsbeslut - Augusti 2025
- Delegationsbeslut - tillförordnad avdelningschef MEX sommar 2025
- Delegationsbeslut - tillförordnad avdelningschef MEX vecka 26
- Delegationsbeslut - tillförordnad planchef under sommar 2025
- Delegationsbeslut - tillförordnad avdelningschef gatu- och parkavdelning sommar 2025
- Delegationsbeslut - ändring attestförteckning 2025 att gälla från 2025-09-01--2025-12-31
- Delegationsbeslut - Personalärenden
- Avtal - grundutbildning inre ledarskap och mental balans
- Delegationsbeslut - tf avdelningschef gatu- och parkavdelningen augusti 2025
- Delegationsbeslut - Bygglov 2025-05-28-2025-08-11
- Delegationsbeslut - Strandskydd 2025-05-28-2025-08-11
- Delegationsbeslut - Tillsyn 2025-05-28-2025-08-11
- Delegationsbeslut - Bostadsanpassningsåtgärder
- Delegationsbeslut - Beslut om rivningslov för komplementbyggnad (förråd) på fastigheten TALLEN 4
- Underlag för delegationsbeslut - beslut om rivningslov TALLEN 4
- Delegationsbeslut - Förlängning av tillträdesdag vid försäljning av Varvet 1
- Förlängning av köpeavtal Varvet 1 Wilma
- VB Ärende MK-2024-2840 - E-DELGIVNING Beslut om avgift MK 2024-2840
- Delegationslista - fastighetsbildningsåtgärder köp och försäljning servitut m.m
- Delegationsbeslut - Upplåtelse av offentlig plats
- Delegationsbeslut - tf sektionschef gatu- och parkavdelningen

- Delegationsbeslut - t.f sektionschef gatu- och parkavdelning augusti 2025
- Delegationsbeslut - Yttrande Granskningshandling järnvägsplan Dingersjö-Kubikenborg
- Delegationsbeslut - Dispens LTF och Flytt av fordon
- Delegationsbeslut - beslut om LTF
- Delegationsbeslut - Väghållarbeslut
- Delegationsbeslut - Parkeringstillstånd funktionshindrade
- Delegationsbeslut - beslut att ej överklaga lantmäteriförrättningar
- Delegationsbeslut - Yttrande internremiss koncessionsansökan Hjalta - Ängsberg

§ 99 Ärenden för kännedom - augusti 2025

(SBN-2025-00030-13)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att lägga dokumentationen till handlingarna.**Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden har tagit del av följande dokumentation för kännedom;

KF-beslut 2025-06-23:

- Valärenden.
- Delårsrapport 1 2025 för Sundsvalls kommunkoncern.
- Kompletteringsbudget 2025
- Handlingsplan för psykisk hälsa och suicidprevention.
- Ändring av reseriktlinjer för Sundsvalls kommunkoncern.
- Gemensam varumärkesplattform.

KS-beslut 2025-06-09:

- Redovisning av kostnader för stödfunktioner.
- Förslag på kostnadsbesparingar och budgetförändringar för kollektivtrafiken.
- Analys av ökning av antalet anställda per förvaltning.
- Ett levande Sundsvall med fler evenemang och ett växande nattliv och musikliv – strategisk handlingsplan.

KS Finans- och utvecklingsutskottet 2025-06-02:

- Ekonomiska planeringsförutsättningar för Mål och resursplan 2026 med plan för 2027–2028.

KF-beslut 2025-05-26:

- Sammanställning av avtal om avtalssamverkan 2024.
- Tillägg i de lokala ordningsföreskrifterna avseende pyrotekniska varor samt möjlighet till undantag.
- Antagande av sol- och vindkraft i Översiktsplan Sundsvall 2040.

Beslutsunderlag

- PM Ärenden för kännedom - augusti 2025
- KF-beslut 2025-06-23 - Valärenden
- KF-beslut 2025-06-23 - Delårsrapport januari-april 2025 för sundsvalls kommunkoncern
- KF-beslut 2025-06-23 - Kompletteringsbudget 2025
- KF-beslut 2025-06-23 - Handlingsplan - Psykisk hälsa och suicidprevention
- KF-beslut 2025-06-23 - Ändring av Reseriktlinjer för Sundsvalls kommun
- KF-beslut 2025-06-23 - Gemensam varumärkesplattform
- KS-beslut 2025-06-09 - Redovisning av kostnader för stödfunktioner
- KS-beslut 2025-06-09 - Förslag på kostnadsbesparingar och budgetförändringar för kollektivtrafiken
- KS-beslut 2025-06-09 - Analys av ökning av antalet anställda per förvaltning
- KS-beslut 2025-06-09 - Ett levande Sundsvall med fler evenemang och ett växande nattliv och musikliv - strategisk handlingsplan
- KS-FinU 2025-06-02 - Ekonomiska planeringsförutsättningar för Mål och resursplan 2026 med plan för 2027-2028
- KF-beslut 2025-05-26 - Sammanställning av avtal om avtalssamverkan 2024
- KF-beslut 2025-05-26 - Tillägg i de lokala ordningsföreskrifterna avseende pyrotekniska varor
- KF-beslut 2025-05-26 Antagande av sol- och vindkraft i översiktsplan

**§ 100 Övriga frågor - Stadsbyggnadsnämnden
augusti 2025**

(SBN-2024-01079-26)

Signe Weiss (M) ställer en fråga om Kaptensudden/kaptensvillan och skötselplan. Frågan besvaras av: Andreaz Strömgren, stadsbyggnadsdirektör.

UNDERSKRIFTSSIDA

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



Detaljplan för

Småhusbebyggelse i Bergafjärden

Del av Berga 4:91 m.fl.

Njurunda, Sundsvalls kommun

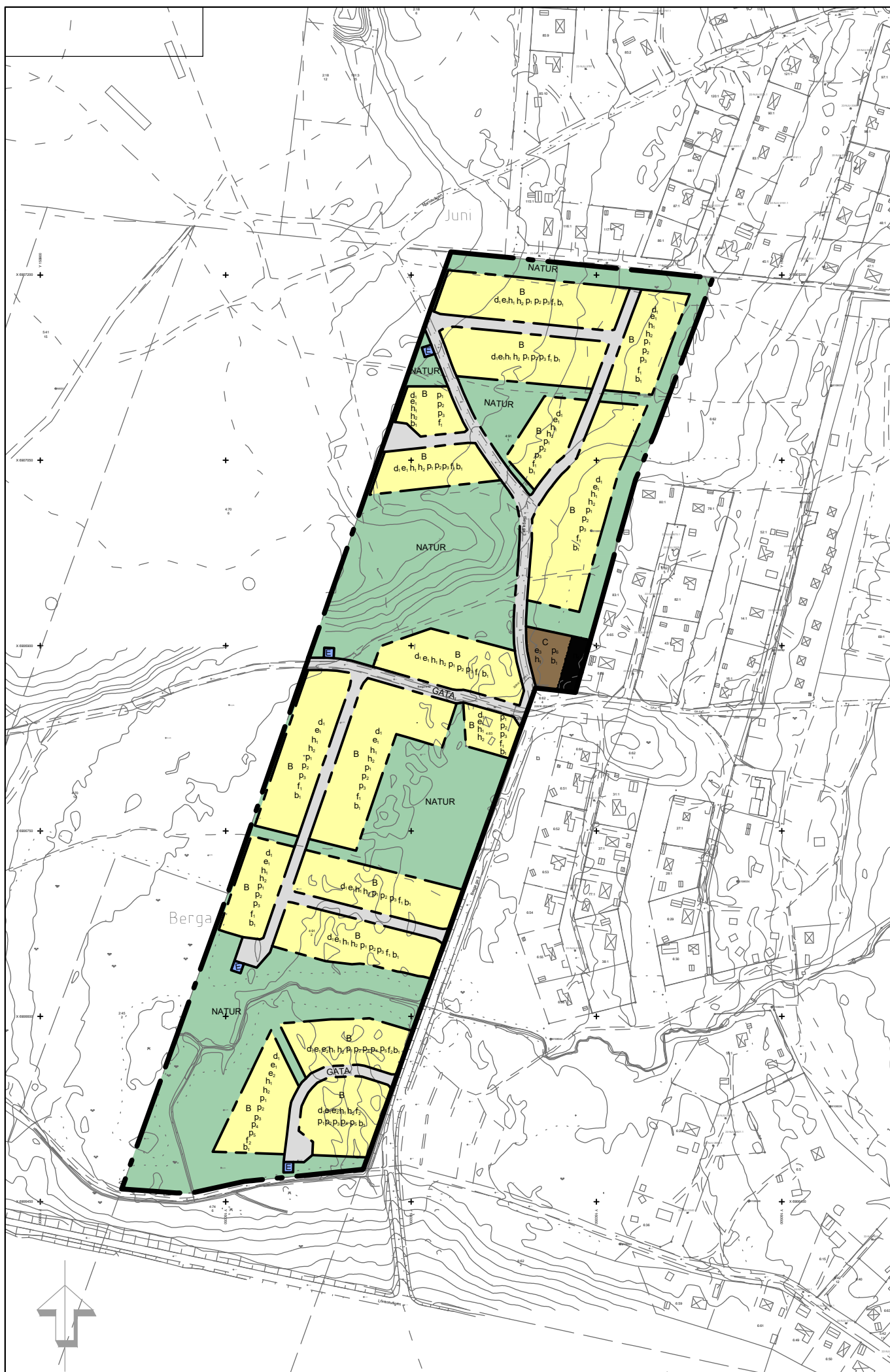
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-06-11

Reviderad: 2025-07-29

Kontaktperson:

Stefan Olsson, telefon 060-19 13 25

- ☒ Samråd t o m 2025-01-31
- ☒ Granskning t o m 2025-07-04
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2025-08-27
- ☒ Laga kraft 2026-02-03



Skala 1:4000

PLANBESTÄMMELSER

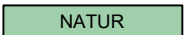
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

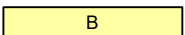
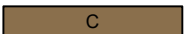
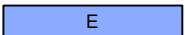
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

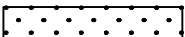
	Lokalgata
	Natur

Kvartersmark

	Bostäder
	Centrum
	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad.
---	-------------------------------------

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ²
-------	---

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.
h_2	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Marken får inte användas för parkering.
-------	---

Placering

p_1	Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
p_3	Framför garageport så ska minst 6 meter uppställningsyta finnas.
p_4	En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns.
p_5	Komplementbyggnad tillhörande sammanbyggda en- och tvåbostadshus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns.
p_6	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Utformning

f_1	Endast friliggande enbostadshus.
f_2	Endast friliggande enbostadshus eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus.

Utförande

b_1	Källare får inte finnas.
-------	--------------------------

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 250 kvadratmeter per fastighet. (får inte kombineras med e_2)
e_2	Största byggnadsarea för sammanbyggda en- och tvåbostadshus är 1/3 av fastigheten. (får inte kombineras med e_1)
e_3	Största byggnadsarea är 150 m ² .

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND	3
<i>Planprocess</i>	3
PLANDATA	4
<i>Områdets läge och areal</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	4
OMRÅDETS HISTORIA OCH NULÄGE	5
PLANFÖRSLAG	8
<i>Bebyggelseområden</i>	16
<i>Trafik</i>	17
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	21
<i>Barnkonventionen</i>	22
<i>Friytor</i>	22
<i>Natur</i>	24
<i>Geotekniska förhållanden</i>	27
<i>Vattenområden</i>	27
<i>Dagvatten och höga flöden</i>	27
<i>Buller</i>	28
<i>Markteknisk undersökning</i>	28
<i>Radon</i>	29
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	29
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB</i>	29
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	29
<i>Strandskydd 7kap MB</i>	31
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	31
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	32
<i>Gällande detaljplaner</i>	32
<i>Översiktsplan (ÖP2040)</i>	33
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	33
<i>Konsekvenser utom planområdet</i>	34
TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
<i>Vatten och avlopp</i>	35
<i>Värme</i>	35
<i>El</i>	35
<i>Avfall</i>	35
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	35
ORGANISATORISKA FRÅGOR	35
<i>Tidplan</i>	35

<i>Genomförandetid</i>	35
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....</i>	36
<i>Avtal</i>	36
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	36
<i>Allmänt</i>	36
<i>Fastighetsbildning</i>	36
<i>Allmän platsmark (enskilt huvudmannaskap)</i>	37
<i>Kvartersmark</i>	37
<i>Gemensamhetsanläggning.....</i>	37
<i>Inverkan på befintlig gemensamhetsanläggning</i>	37
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	38
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	38
<i>Nyttillkomna rättigheter.....</i>	39
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	39
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning.....</i>	39
EKONOMISKA FRÅGOR.....	41
<i>Planekonomi.....</i>	41
ÖVRIGT	41
REVIDERING.....	41
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	43
ÖVRIGA MEDVERKANDE.....	43

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
GRANSKNINGSUTLÅTANDE
SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING - ENDAST KARTA

Detaljplan för
Småhusbebyggelse i Bergafjärden
Berga 4:91 m.fl.
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för bostäder i form av friliggande enbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Syftet är också att tillåta centrumändamål som möjliggör servicefunktioner som exempelvis kiosk, butik, café, restaurang och laddplatser för elbilar med mera. Detaljplanen säkerställer befintlig vägsträckning genom området och möjliggör för ny struktur genom mindre lokalgator. Större områden naturmark föreslås som möjliggör grönsläpp, rekreation, skydd av fornlämningar, skydd av strandskyddsområden och avstånd mot befintlig bebyggelse.

Inom det som föreslås bli naturmark och ej berörs av fornlämningar, så får anläggningar som behövs för service- och småhusens funktioner anläggas. Det kan exempelvis vara allmännyttiga ledningar, samlingsplatser för postlådor, transformatorstationer, pumpstationer med mera, som med fördel kan placeras intill vägområde.

BAKGRUND

Två fastighetsägare önskar planlägga sin fastighet Berga 4:91 för att möjliggöra ny småhusbebyggelse. Det finns idag en efterfrågan på småhustomter i Sundsvall och kommunen har ett mål om att skapa 5000 nya jobb. Tillkomsten av fler småhustomter skapar goda förutsättningar för tillväxt i såväl Njurunda lokalt som i kommunen som helhet. En stor utbyggnation av kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten pågår och därför finns det också goda möjligheter att ansluta framtida bostäder till det nya ledningsnätet. Kommunen har också med anledning av VA-utbyggnaden, startat ett omfattande planarbete som syftar till en utökning av byggrätterna längs kusten, vilket på sikt kan möjliggöra för fler permanentboenden.

Planprocess

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Planen upprättas med ett standardförfarande.

PLANDATA



Figur 1: Karta som ungefärligen visar planområdets geografiska läge i Bergafjärden, beläget ca 4 km (fågelvägen) öster om Njurundabommen.

Fastigheten Berga 4:91 är idag till största delen ett obebyggt kalhygge. I nära anslutning till området i norr och i öster, finns huvudsakligen befintliga fritidsbostäder och skog. Ytterligare ca 200 meter öster om planområdet ligger Bergafjärdens camping. Väster om planområdet fortsätter antalet kalhyggen blandat med skog, i söder angränsar en skogsriddå samt Löransvägen.

Områdets läge och areal

Planområdet är ca 15 hektar stort och är beläget ca 4 km öster (fågelvägen) om Njurundabommen.

Markägoförhållanden

- Berga 4:91 är en privatägd fastighet. Fastighetens ursprungliga beteckning var Berga 4:74 men har sedermera avstyckats och ombildats till en exploateringsfastighet.
- Berga 4:83 är en privatägd fastighet.

OMRÅDETS HISTORIA OCH NULÄGE



Figur 2: Skrafferade ytor visar landmassor, där strandlinjen ungefärligen gick för 2000 år sedan.

När inlandsisen smälte bort för 7–8000 år sedan, reste sig landet sakta ur havet. Kartan ovan visar ungefär var strandlinjen gick för 2000 år sedan. Ljungan mötte havet norrut i Svartviksfjärden som idag, men också österut i Bergafjärden. Byn Berga började så småningom växa fram på södra sidan av ön Bergön och den torrlagda havsbotten kunde succesivt brukas för jordbruk. Byns tidiga bosättningar torde också ha haft koppling till havet och i Berga finns idag en odaterad 1,7m hög runsten. I takt med landhöjningen kom Ljungan att avsnöras från Bergafjärden. Den långa sandstranden i Bergafjärden bedöms ha skapats genom material som älven förde med sig från landskapet uppströms.



Figur 3: Bildkollage visar hur diversifierad den befintliga bebyggelsen idag är i planområdets omgivning. Allt från campingstugor/husvagnar till sommarstugor och modernare hus.

Njurunda kommun förvärvade 1944 och 1946 mark i Bergafjärden. Kommunen investerade i badplats och en enklare campinganläggning. Byggnadsplanen (NJU-16) från 1958 omfattar området från Marna i nordost till området söder om fjärden (Rödbergsområdet) och beskriver att det då fanns ca 150 stugor inom planområdet. I denna plan säkerställdes bevarande av den långa sandstranden och avsattes också ett område för camping i anslutning till badstranden längst inne i fjärden. I planen redovisas ca 160 nya tomter.

Plankartan från 1958 visar endast 6 befintliga fritidshus ovanför badstranden i fjärdens inre del och redovisar en utökning av detta område med ytterligare 30 tomter, varav de 10 närmast badstranden får bebyggas med två lägenheter (camping). Merparten av bebyggelsen i närhet av aktuellt planförslag är därmed uppförd på 1960- och 70-talet. Många av husen har byggts om, några har rivits och ersatts med moderna byggnader. Noterbart är också att det är vanligt med både bostadshus, friggebod, uthus mm. Idag finns ca 300 bostadsfastigheter längs Marnavägen och ca 40 av dessa är permanentbebodda.



Figur 4: Bild med vy över planområdet och kalhygget mot nordöst, hösten 2024.



Figur 5: Bild med vy över planområdet och kalhygget mot sydöst, hösten 2024.

PLANFÖRSLAG



Figur 6: Illustrationsbild som visar ett exempel över hur områdets struktur med tillkommande småhusbebyggelse och placering av centrumfunktioner, skulle kunna se ut när allt är fullt utbyggt.

Planförslaget skapar goda förutsättningar i Bergafjärden för ny småhusbebyggelse i form av friliggande enbostadshus (villor) och i den södra delen av planområdet tillåts sammanbyggda en- och tvåbostadshus (radhus, parhus, kedjehus). Planen reglerar en minsta fastighetstorlek på 1000 kvadratmeter som kan möjliggöra ca 50-talet tomter. Detaljplanen tillåter enbostadshus med en byggnadsarea på högst 250 kvadratmeter per fastighet, samt för sammanbyggda en- och tvåbostadshus en byggnadsarea på högst 1/3 av fastigheten. Planen reglerar också en nockhöjd på 8 meter som möjliggör 1–2 våningar. Mindre lokalgator strukturerar upp föreslagna bostadsområden tillsammans med ett antal vändplatser med en radie på 11 meter som kan användas av sopbilar och övriga fordon.

Den befintliga bostadsfastigheten Berga 4:83 införlivas i detaljplanen och föreslås få samma byggrätt och regleringar som den omgivande småhusbebyggelsen i planförslaget.

Planen föreslår betydande ytor naturmark som balanserar upp ny bostadsbebyggelse med grönska som i framtiden kan utgöra rekreationella värden för boende. Två befintliga stigar planläggs som naturmark och utgör ett grönt stråk som säkerställer öst/västliga kopplingar genom planområdet. Ett ca 15 meter brett avstånd med naturmark införs också mot befintlig bebyggelse i planområdets östra och i norra delar.

Centrumändamål föreslås på en strategisk plats vid en korspunkt intill det befintliga vägnätet. Användningen inrymmer olika typer av servicefunktioner som på sikt kan bidra till att stärka platsen och området som helhet. Även inom centrumändamålet föreslås en ca 15 meter bred zon som utgör ett avstånd mot intilliggande bebyggelse i öster. För att säkerställa avståndet föreslås prickmark samt en bestämmelse som inte tillåter parkering inom zonen.

<u>Planbestämmelser</u>	<u>Syftet med planbestämmelsen</u>
	Allmän plats
GATA ₁	<i>GATA₁ – Lokalgata</i> Den befintliga väg som sträcker sig från Löransvägen och löper genom planområdet till korsningen mot Marnavägen, säkerställs i planförslaget genom att föreslås bli lokalgata. Även en befintlig väg som korsar planområdet västerut mot Bergavägen föreslås bli gata. Vägområdets bredd längs de befintliga vägar som löper genom planområdet föreslås bli ca 10m breda. De nya lokalgator som föreslås i anslutning till bostäderna planläggs med en bredd på ca 9m. Inom GATA är det möjligt att förlägga allmännyttiga ledningar, transformatorstationer mm.

NATUR (allmän plats)	<i>NATUR</i> Planförslaget föreslår relativt stora ytor naturmark som utgör en balans mellan grönska och ny bebyggelse. Naturområdena säkerställer två befintliga öst/västliga stigar inom planområdet och möjliggör för gröna kopplingar. Det finns ett identifierat gravfältsområde (fornlämningsområde) i den norra delen av planområdet som inte får bebyggas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen men för att ytterligare värna om gravfältet så utökas naturmarksområdet till att också omfatta fornlämningsområdet. Kommunen har under planarbetet fört en dialog med Länsstyrelsen, som bedömt att naturmarkens storlek över fornlämningsområdet är tillräcklig. Inom det som föreslås bli naturmark och inte omfattas av fornlämningar, så får anläggningar som behövs med anknytning till småhusbebyggelsen anläggas. Det kan exempelvis vara samlingsplatser för postlådor transformatorstationer, pumpstationer, allmännyttiga ledningar mm. I övrigt bidrar naturmarken till en förbättrad infiltration av dagvatten från tillkommande bebyggelse, ger rekreationsmöjligheter, samt säkerställer ett ca 15 meter brett avstånd till angränsande bebyggelse i öster och i norr.
---------------------------------	---

	Kvartersmark
B (kvartersmark)	<i>Bostäder</i> Med användningen bostäder avses boenden med varaktig karaktär. I användningen ingår också komplementbyggnader/bostadskomplement av olika slag som är till för de boendes behov. Det kan exempelvis vara garage eller carport. Planförslaget möjliggör för cirka 50 småhustomter i 1–2 våningar. En mindre del av planområdet möjliggör också för sammanbyggda en- och tvåbostadshus såsom parhus, radhus och kedjehus. Miljöhus och miljörum för sopsortering som tillhör småhusbebyggelsen avses förläggas inom kvartersmark. Postlådor och samlingsplatser för postlådor ska i möjligaste mån förläggas inom kvartersmark. Samlingsplatser för postlådor får dock även vid behov förläggas inom naturmark (läs NATUR ovan).
C (kvartersmark)	<i>Centrum</i> Planen föreslår centrumändamål på en strategisk plats inom planområdet som syftar till att möjliggöra för framtida service av olika slag. Inom markanvändningen inryms exempelvis kiosk, café, restaurang, butik, laddstolpar för fordon och annan service. Med anledning av kommunens pågående utbyggnation av vatten- och avlopp längs Njurundakusten tillsammans med ett pågående detaljplanearbete som syftar till utökade byggrätter längs Njurundakusten, så kan nya servicefunktioner av olika slag stärka upp området.

E (kvartersmark)	<i>Tekniska anläggningar</i> Detaljplanen föreslår inom planområdet ett antal platser för tekniska anläggningar på ca 8x8 meter. Tekniska anläggningar möjliggör exempelvis transformatorstationer som säkerställer att området i framtiden kan försörjas med el. Det pågår också en omfattande utbyggnation av kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, och för att möjliggöra en framtida anslutning av planområdet så krävs även markytor för eventuella pumpstationer. Inom det som föreslås bli naturmark och inte omfattas av fornlämningar, så får anläggningar som behövs med anknäring till småhusbebyggelsen vid behov förläggas. Det kan exempelvis vara transformatorstationer eller pumpstationer.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Prickmark (begränsning av markens utnyttjande)	<i>Marken får inte förses med byggnad.</i> En ca 15 meter bred zon med prickmark införs i den östra delen av centrumändamålet. Detta säkerställer dels in/utfart för den befintlig fastigheten Berga 6:66, dels utgör zonen ett avstånd för befintlig bebyggelse i öster. Ett avtalsservitut har upprättats mellan fastigheten Berga 4:91 och fastigheten Berga 6:66 gällande in/utfart.
d ₁ (Fastighetsstorlek)	<i>Minsta fastighetsstorlek är 1000 m².</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa ett minsta antal fastigheter. Fastighetsstorlekarna kan dock med fördel variera för att möjliggöra ett mer dynamiskt bostadsområde.
h ₁ (höjd på byggnadsverk)	<i>Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.</i> Nockhöjden möjliggör för småhusbebyggelse upp till två våningar. Höjregleringen införs även för ytan som möjliggör serviceverksamheter.
h ₂ (höjd på byggnadsverk)	<i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter.</i>

	Planbestämmelsen syftar till att begränsa höjden på komplementbyggnader (tex garage), så att dessa inte tar över och dominerar landskapsbilden.
n ₁ (markens anordnande och vegetation)	<i>Marken får ej användas för parkering.</i> Planbestämmelsen säkerställer en ca 15 meter bred zon som utgör ett avstånd mot bebyggelsen i öster och tillåter inte parkeringsplatser. Infarter/utfarter tillåts.
p ₁ (placering)	<i>Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.</i> Avståndet 4 meter syftar till att dels försvåra brandspridning, dels för att skapa en luftighet mellan bebyggelsen.
p ₂ (placering)	<i>Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.</i> Avståndet 2 meter syftar till att möjliggöra för underhåll av byggnader utan att behöva beträda grannfastigheten.
p ₃ (placering)	<i>Framför garageport så ska minst 6 meter uppställningsyta finnas.</i> Avståndet 6 meter säkerställer så att det finns en fri uppställningsyta för fordon framför ev. garage inom den egna fastigheten.
p ₄ (placering)	<i>En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns.</i> Planbestämmelsen tillåter en- och tvåbostadshus att sammanbyggas- i gemensam fastighetsgräns. Anledningen till att "tomtgräns" också ingår i bestämmelsen, har att göra med att upplåtelseformen kan variera för tex radhus, parhus kedjehus.
p ₅ (placering)	<i>Komplementbyggnad tillhörande sammanbyggda en- och tvåbostadshus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns.</i> Planbestämmelsen tillåter endast komplementbyggnader som tillhör sammanbyggda en- och tvåbostadshus att sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Anledningen till att "tomtgräns" också ingår i bestämmelsen, har att göra

	med att upplåtelseformen kan variera för tex radhus, parhus kedjehus.
p ₆ (placering)	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.</i> Avståndet 4 meter syftar till att dels försvåra brandspridning, dels för att skapa en luftighet mellan bebyggelsen inom centrumändamålet.
f ₁ (utformning)	<i>Endast friliggande enbostadshus</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa så att huvuddelen av fastigheterna bebyggs som friliggande småhus (tex villor).
f ₂ (utformning)	<i>Endast friliggande enbostadshus eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus.</i> Planbestämmelsen möjliggör för både enbostadshus (villor) och sammanbyggda en- och tvåbostadshus som exempelvis radhus, parhus och kedjehus.
b ₁ (utförande)	<i>Källare får inte finnas.</i> Grundvattnet är ytligt inom planområdet och för att begränsa påverkan under marknivå, så säkras detta upp i detaljplanen genom att inte tillåta källare.
e ₁ (utnyttjandegrad)	<i>Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 250 m² per fastighet.</i> Byggnadsarea (BYA) är den area en byggnad upptar på marken (markavtrycket) inklusive utkragande byggnadsdelar. Utnyttjandegraden gäller för friliggande enbostadshus. Planbestämmelsen får inte kombineras ihop med e ₂ .
e ₂ (utnyttjandegrad)	<i>Största byggnadsarea för sammanbyggda en- och tvåbostadshus är 1/3 av fastigheten.</i> Planbestämmelsen möjliggör för sammanbyggda en- och tvåbostadshus såsom radhus, parhus och kedjehus. Utnyttjandegraden gäller för sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Planbestämmelsen får inte kombineras ihop med e ₁ .

e ₃ (utnyttjandegrad)	Största byggnadsarea är 150 m². Planbestämmelsen föreslår ett markavtryck som möjliggör för olika typer av serviceverksamheter.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft. Läs mer under rubriken ”genomförande frågor” längre ned i planbeskrivningen.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. Planområdet ligger i ett perifert läge inom ett större geografiskt område där kommunen idag inte har något väghållaransvar. Området domineras av samfälligheter som sköter den lokala väghållningen. Utgångspunkten är därför att både befintliga och nya vägar inom planområdet fortsatt ska vara enskilda. Den framtida skötseln av den naturmark som föreslås i planförslaget avses också säkerställas genom samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Detta sammantaget bedöms utgöra särskilda skäl till att kommunen åberopar att enskilt huvudmannaskap ska gälla för samtliga allmänna platser i denna detaljplan. Se också rubriken ”Ansvarsfördelning och huvudmannaskap” längre ned i planbeskrivningen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen reglerar så att området får bebyggas med småhusbebyggelse i form av enbostadshus (tex villor) och i mindre omfattning sammanbyggda en- och tvåbostadshus (tex radhus, parhus, kedjehus) med en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter. Enbostadshus ges en byggrätt på högst 250 kvadratmeter räknat i byggnadsarea (BYA). Vid sammanbyggda hus så ges en byggrätt där högst 1/3 av fastigheten får bebyggas (BYA) med en tillåten nockhöjd på högst 8 meter. Enbostadshus ska byggas friliggande med en tillåten nockhöjd som också är högst 8 meter. För komplementbyggnader (exempelvis garage och förråd) tillåts en nockhöjd på högst 5 meter.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt regleras även så att minst 6 meters fri uppställningsyta för fordon ska finnas inom den egna fastigheten vid tex garage. Föreslagen småhusbebyggelse tillsammans med tilltagna naturområden, bedöms kunna smälta in på ett bra vis i landskapet. Planen möjliggör förutom enbostadshus (villor) även för sammanbyggda en- och tvåbostadshus (radhus, parhus och kedjehus), som föreslås förläggas i den södra delen av planområdet närmast Löransvägen, vilket är en plats som idag inte har någon omgivande bebyggelse i nära anslutning och som bedöms lämpa sig väl för den typen av hus.

Serviceverksamheter

Planförslaget möjliggör nära central vägkorsningspunkt inom planområdet, markanvändning för centrumändamål som tillåter olika typer av servicefunktioner och verksamheter såsom exempelvis kiosk, café, butik, restaurang, laddplatser för elbilar etc. Med anledning av att kommunen dels har en pågående utbyggnation av kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, dels har en pågående översyn av äldre detaljplaner för utökade byggrätter längs kusten, så är bedömningen att befolkningen i Bergafjärden på sikt kan komma att växa, samtidigt som behovet av servicefunktioner kan komma att öka. Utifrån framtida behov och tillväxt av området med omnejd, så är bedömningen att planförslaget bör möjliggöra för serviceverksamheter.

Trafik

Planområdet ligger beläget norr om Löransvägen (väg 560) och för att ta sig till området så finns en befintlig (ej namngiven) väg från Löransvägen. Den befintliga vägen sträcker sig norrut från Löransvägen genom planområdet innan den ansluter mot Marnavägen. Inom planområdet så trafikförsörjs föreslagna bostäder via lokalgator som på vissa ställen får vändplatser med en radie på ca 11 meter. De befintliga vägar som löper västerut och nordväst genom området säkerställs genom att planläggas som allmänna gator.

En trafikutredning har tagits fram (Trafikutredning, Tyréns, 2025-05-19) för att pröva lämpligheten gällande kapaciteten i korsningen vid Löransvägen och den ej namngivna vägen (benämns i trafikutredningen som "Marnavägen"), som leder norrut mot planområdet. I utredningen så har en uträkning gjorts utifrån ca 50 nya villatomter i kombination med trafik under högsäsong (sommarhalvåret) och maxtimme. Utredningen uppskattar att totalt ca 420 fordon ankommer/avgår i korsningen Marnavägen/Löransvägen under högsäsong och maxtimme. Hänsyn har också tagits inför en ev. omvandling till permanentboenden längs Njurundakusten. Det har tidigare skett en liknande omvandling på Alnö och

utifrån erfarenheter där, så har ett antagande i detta fall gjorts med ett tillskott på ca 10 nya permanentbostäder per år. Sammantaget så konstaterar utredningen att planområdet genererar ett trafiktillskott på ca 240 fordon ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik).

Slutsatsen är att detaljplanen ger upphov till en relativt liten andel trafik och att den alstring som sker (även uppräknade siffror inför år 2045) ryms väl inom korsningens kapacitet, vilket innebär att ingen trafikstörning förväntas uppstå. Utifrån resultatet så bedömer också stadsbyggnadskontoret att det inte krävs några särskilda åtgärder inom planområdet för framkomligheten.

Kollektivtrafik



Figur 7: Kartbild visar busshållplatsens avstånd (i rött) till planområdet (i gult).

Kollektivtrafik (busslinje 126) passerar söder om planområdet längs Löransvägen, där närmaste busshållplats ligger i närhet till korsningen mot planområdet. En mätning från Löransvägen vidare längs befintlig väg norrut visar att det är ca 180m till planområdets södra delar och upp till ca 850m till planområdets nordligaste delar. Njurundabommen ligger belägen ca 4 km bort (fågelvägen) och har ett resecentrum som ger möjligheter att färdas via både buss och tåg.

Gång- och cykel



Figur 8: Kartbild visar ett exempel på en koppling (röd färg) västerut ut från planområdet som skulle kunna fungera som en enklare gång- och cykelväg som ansluter mot Bergavägen. Det går sedan att ta sig vidare mot Mörtvägen Mjösundsvägen och Njurundavägen (blå färg). Kopplingen gör det möjligt för gående och cyklister att från Bergavägen vidare västerut, färdas i blandtrafik mot Njurundabommen. En total sträcka som uppgår till ca 4.4km.



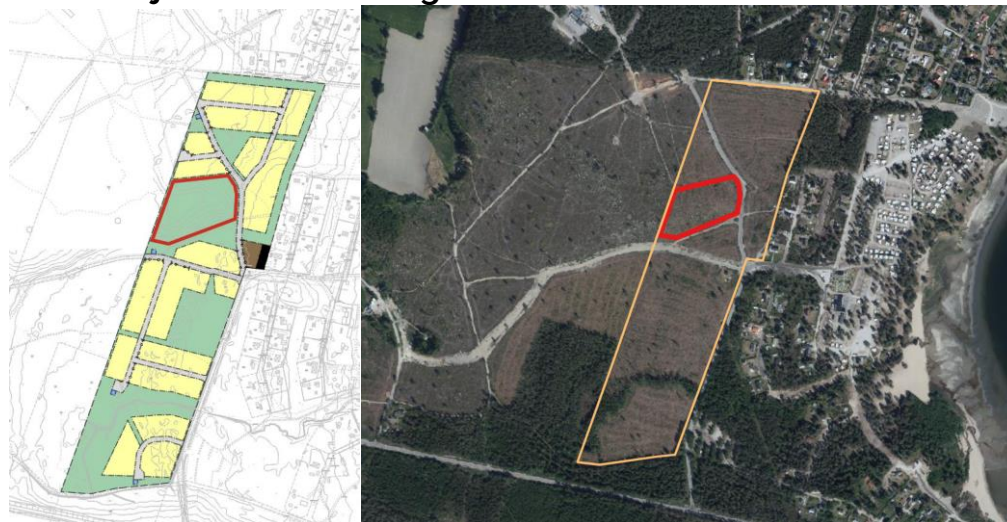
Figur 9: Kartbild visar ett annat exempel på en koppling ut mot Bergavägen som skulle kunna fungera som en enklare gång- och cykelväg, där en befintlig stig kan nyttjas utanför planområdets södra del som mynnar ut mot Bergavägen på två ställen (röd linje och grön linje i figur 9). Det är sedan möjligt att ta sig vidare mot Mörtvägen Mjösundsvägen och Njurundavägen (blå färg). Från Bergavägen vidare västerut är det sedan möjligt för gående och cyklister att färdas i blandtrafik till Njurundabommen. En total sträcka som uppgår till ca 4.5km.

Det saknas idag en gång- och cykelväg längs Löransvägen (väg 560). Kommunen tillsammans med exploatören undersöker olika möjligheter till en eventuell koppling från planområdet västerut som ansluter mot Bergavägen. En möjlig anslutning vore att nyttja en befintlig väg i mitten av planområdet som sträcker sig västerut och mynnar ut i en mindre stig innan den ansluter mot Bergavägen (röd linje i figur 8). En annan möjlighet vore att utnyttja en befintlig stig som finns utanför planområdets södra del och utreda var anslutningen lämpligen bör ansluta mot Bergavägen (röd linje eller grön linje i figur 9). Bergavägen sträcker sig sedan vidare västerut och mynnar ut vid Mörtvägen som ansluter till Mjösundsvägen, från Mjösundsvägen är det slutligen möjligt att ta sig sydväst till Njurundavägen för att slutligen nå Njurundabommen (blå linje i figur 8). Den totala vägsträckan skulle med en sådan koppling uppgå till ca 4,4 km. Fotgängare och cyklister kommer att från Bergavägen och vidare västerut behöva färdas i blandtrafik till Njurundabommen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en koppling från planområdet (röd linje) som ansluter västerut mot Bergavägen skulle kunna fungera som ett alternativ för cyklister och fotgängare som vill ta sig i riktning mot Njurundabommen, vilket ur ett övergripande perspektiv kan gynna stora delar av Bergafjärden med särskilt stor potential för nyttjande under sommarhalvåret, då området befolkas av sommarstugeboende, campinggäster och badgäster som önskar bruka den kommunägda badplatsen/stranden öster om campingområdet.

Den alternativa gång- och cykelkopplingen västerut från planområdet med anslutning mot Bergavägen (röd och grön linje i figur 8 och figur 9), är ännu inte fastställd och utgör inte en förutsättning för detaljplanen. Inför en framtida exploatering av området kan denna fråga utredas vidare.

Kulturmiljö och fornlämningar



Figur 10: Vänster bild visar moränhöjdens och gravfältets placering i plankartan och att det i planförslaget utgör naturmark. Höger bild visar ett ortofoto över samma plats.

En kulturmiljöutredning (steg 1 utredning) utfördes under 2022 (Kulturmiljöutredning, Kulturmark, 2022) som syftade till att fastställa förekomsten av okända fornminneslokaler inom planområdet. Förutom redan registrerade fornminneslokaler hittades inga nya. Vissa delar av området bedömdes dock kunna ha möjliga boplatsslagen knutna till områdets identifierade fornlämningslokaler. En arkeologisk utredning (steg 2 utredning) med utgrävningar utfördes därför under 2023 på begäran av Länsstyrelsen (Arkeologiskutredning, Västernorrlands museum, 2023-10-31). Förutom förekomsten av en kolbotten och vissa kolningsgropar som av arkeologerna bedömdes vara sentida övriga fornlämningar, så påträffades inga ytterligare fynd.

Utredningen konstaterar dock att särskild hänsyn behöver tas till en tidigare registrerad fornlämningslokal som utgör ett "gravfält", beläget på en moränås som sträcker sig från öst till väst inom planområdet. Detaljplanen skyddar därför gravfältet och moränåsen genom att planlägga området som naturmark. En dialog har förts med Länsstyrelsen gällande naturmarkens omfattning och storlek över gravfältet. Utifrån dialogen så har myndigheten bedömt att planförslaget tagit god hänsyn till fornlämningsområdet/gravfältet. Länsstyrelsen har därför angivit att de inte har ytterligare synpunkter i denna specifika fråga.

Barnkonventionen

Inom aktuellt planområde som idag utgörs av ett obebyggt kalhygge finns idag inga målpunkter för barn. Under sommarhalvåret kan antalet vuxna, ungdomar och barn öka i närområdet på campingen i öster, men dessa grupper bedöms huvudsakligen hålla sig inom campingområdet och nära stranden. Gröna öst/västliga kopplingar och större ytor naturmark föreslås i planen och kan i framtiden utgöra rekreationella värden för barn och ungdomar. Den närmaste förskolan ligger belägen i Mjösund ca 2,5 km västerut (fågelvägen) medan den närmaste grundskolan ligger belägen i Njurundabommen ca 4 km västerut (fågelvägen). Skolskjuts för framtida permanentboende med barn kan bli nödvändigt.

Förutsättningarna till en god bostadsmiljö för barn är goda i området, där tillkommande bebyggelse inte bedöms utgöra några negativa konsekvenser för barn och ungdomar. Ytterligare analys gällande barn och ungdomars påverkan bedöms inte krävas.

Friytor

Lek och rekreation

Stadsbyggnadsnämnden har antagit en grönytestrategi med rekommendationer om tillgång till grönytor. Planförslaget uppfyller inte rekommendationerna om avstånd till bostadsnära grönska inom 200m, kvarterspark inom 250m eller stadsdelspark inom 800m. Planförslaget uppfyller dock riktlinjen om rekreatiomsområde inom 1000 meter (Checklista Grönytestrategi, 2024-11-28).



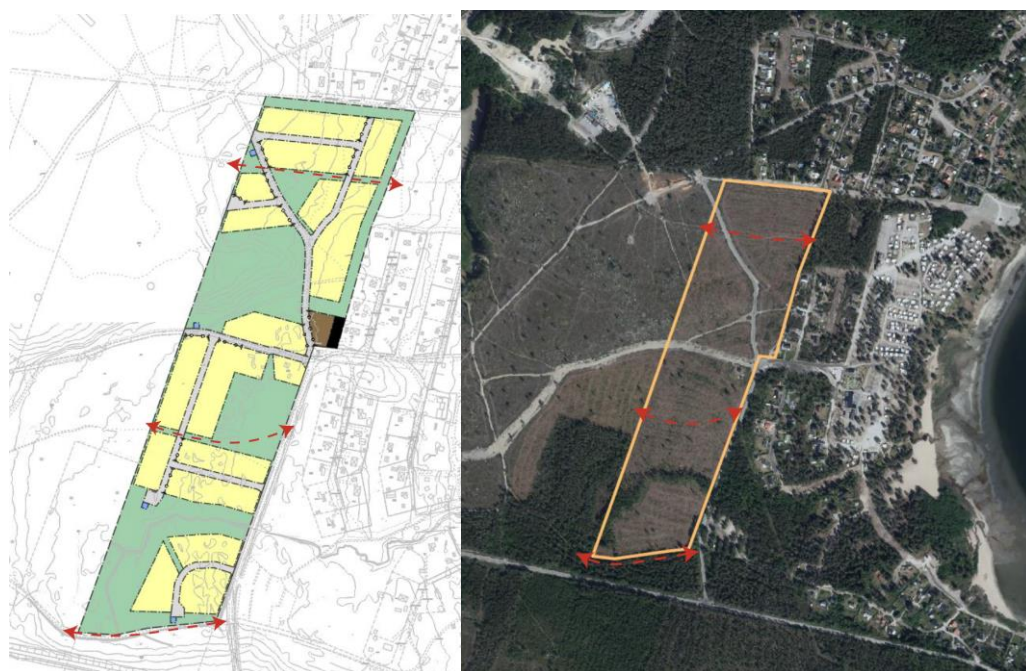
Figur 11: Bild över planområdet och kalhygget. Kommunen äger ett skogsområde intill planområdets nordöstra del (rödmarkerat) som tillkommande bebyggelse skulle kunna nyttja som naturnära grönska.

Enligt kommunens grönytestrategi så ligger det aktuella planområdet inom ett utpekat kärnområde för rekreation med ett mycket högt värde. Det utpekade rekreatiomsområdets omfattning kommer att minska något i samband med exploatering, men stora delar av utpekat rekreatiomsområde kommer att kvarstå tillsammans med bevarade naturpassager. Marken som är aktuell i detta planförslag har efter grönytestrategins framtagande, avverkats och utgörs nu till stora delar av ett kalhygge. Bedömningen är därmed att betydande delar av markens och områdets natur & rekreationella värden har försvunnit.

Bostäderna kommer ha egna tomter med trädgårdar och planförslaget föreslår förhållandevis betydande ytor naturmark, som möjliggör rekreation och platser för boende att träffas på. Kommunen äger ett skogsområde intill planområdets nordöstra del som framgent skulle kunna nyttjas som naturnära grönska av tillkommande bebyggelse. Två stigar som identifierats som viktiga för allmänhetens och friluftslivet möjligheter att ta sig vidare i öst/västlig riktning säkerställs i planen genom naturpassager. En tredje stig längst söderut nära Löransvägen har avgränsats till att ligga utanför planområdet med anledning av att bevara naturvärden. En ca 15 meter bred naturmarksyta införs längs detaljplanens norra och östra sidor.

Natur

Stigar



Figur 12: Vänster bild med pilar visar stigar som bevaras i planförslaget och utgör öst/västliga grönstråk genom området. Bilden till höger visar motsvarande kopplingar på ett ortofoto.

I syfte att värna om friluftslivet och bibehålla närhet till omkringliggande naturområden så säkerställs två befintliga stigar som planläggs som naturmark och utgör öst/västliga kopplingar. Dessa ämnar att så långt som möjligt knyta an till befintliga stigsystem. Planområdet har med anledning av naturvärden avgränsats i den södra delen, och undviker därför också att inkräkta på en befintlig stig som ofta används vid hästridning och promenader. Stigen skulle däremot kunna nyttjas och eventuellt förbättras för att användas som enklare gång- och cykelväg västerut för att ansluta mot Bergavägen.

Sammantaget så bedöms de viktigaste öst/västliga kopplingar säkerställas i planförslaget och kan framgent användas av friluftslivet i området.

Naturvärdesinventering



Figur 12: Bilden visar ett utdrag ur naturvärdesinventeringen, Sundin, 2025. Gul färg längs vattendraget/bäcken visar klassningen "påtagligt naturvärde", orange och ljusblå färg visar båda klassningen "visst naturvärde".

En naturvärdesinventering har tagits fram (Naturvärdesinventering, Sundin, rev 2025) enligt SIS 199000:2023. Naturvärdesinventeringen har påvisat förekomst av tre naturvärdesobjekt och tre naturvårdsarter. Det har identifierats ett naturvärdesobjekt med klassningen "påtagligt naturvärde" och två naturvårdsobjekt med klassningen "visst naturvärde". Samtliga fynd är lokaliserade i planförslagets södra del i närhet av befintlig bäck/vattendrag och våtmark, samt ett skogsområde nära Löransvägen. Planförslaget har därför dels avgränsats till att inte omfatta skogsområdet med "visst naturvärde" längs Löransvägen, dels föreslås marken med visst- och påtagligt naturvärde längs den befintliga bäcken, samt vid våtmarken utgöra naturmark i förslaget. Naturmarken syftar till att bevara identifierade naturvärden. Utifrån naturvärdesinventeringen och de åtgärder som vidtagits så bedöms planområdet som lämpligt för tilltänkta ändamål.

Fåglar

Naturvärdesinventeringen har efter samrådet kompletterats gällande fåglar. Två ytterligare platsbesök har av utredaren gjorts under våren 2025: den 21 april och den 19 maj. Inga rödlistade fågelarter har påträffats och inom planområdet så har endast ett fåtal fåglar noterats: några bofinkar, talgoxe och kråkfåglar. I norr och i

väster om planområdet noterades två trädlärkor på det större kalhygget. Under fältbesöket 2023 noterades en Talltita nära planområdets sydligaste del som ej återfanns vid besöken 2025.

Naturvärdesinventeringen hänvisar till SLU:s artportal och att det under åren 2023, 2024 och 2025 finns noteringar om häckande trädlärka vid ett större kalhygge nordväst om aktuellt planområde, samt vid den närliggande Lomyran. Utredaren har via information som tillhandahållits från Naturvårdsverket och SLUs artdatabank, konstaterat att trädlärkan gynnas av upptagna kalhyggen och på sandig grund. Trädlärkan är varken rödlistad eller nationellt hotad. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Utifrån att omkringliggande skog i landskapet kvarstår, samtidigt som betydande ytor kalhyggen fortsatt finns nordväst om planområdet, så är Stadsbyggnadskontorets bedömning att tillräcklig hänsyn tagits. Även efter en exploatering återstår stora kalhyggen väster om planområdet där trädlärkan kan verka och leva.

Fladdermöss

Naturvärdesinventeringen har efter samrådet kompletterats gällande fladdermöss. Utredaren placerade den 24:e och den 25:e maj 2025, ut en ljudupptagare (AudioMoth, (detekteringsområde 30 kHz -100 kHz) inom planområdet, centralt utplacerad vid vattendraget/bäcken. Ljudupptagning skedde strax före solens nedgång 22:10 till dess uppgång 03:30. Efter analys av ljudfilerna fastställs att inget ljud från fladdermöss hittats. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Utredaren konstaterar utifrån samtal med närboende att fladdermöss tidigare iakttagit i skogen vid planområdets södra del, men att fladdermössen verkar ha försvunnit efter den avverkning som genomfördes 2023. Denna bedömning överensstämmer med liknade iakttagelser som gjorts vid andra skogsavverkningar, där fladdermössen då söker sig till nya biotoper. Utredaren har även utfört en inventering av den skogsridda som lämnats kvar på ömse sidor av bäcken/vattendraget men inga boträd för fladdermöss har hittats. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram (Geoteknik PM, Tyréns, rev 2025-05-12) och resultatet visar att marken inom undersökt område huvudsakligen består av finsand och grovsand med låg till medelhög relativ fasthet. I de södra delarna av området så underlagras sanden av kohesionsjord i form av lera med varierande mängd silt. Utredningen bedömer området som lämpligt för planerade ändamål och grundläggning bedöms kunna ske genom platta på mark ovan packad fyllning. Utredaren konstaterar också att lutningar inom planområdet generellt ligger under 10° för de fåtal slänter som finns, vilket också med god marginal är under de lutningar som för siltiga slänter på (18,4 °) respektive för sandslänter (26,5°), skulle kunna orsaka spontana skred.

Den geotekniska utredningen har efter samrådet uppdaterats och förtydligats. En lutningskarta har tagits fram som visar att en absolut majoritet av planområdet har en lutning på 17 ° eller flackare, vilket även omfattar området utanför detaljplaneområdet. Utredningen bedömer också att området saknar förutsättningar för ras och skred, samt att stabilitetsproblem inte föreligger vare sig inom eller i anslutning till området. Den sammantagna helhetsbedömningen är att det för planområdet inte föreligger stabilitetsproblem eller geotekniska risker, varken inom eller vid närliggande områden. (Geoteknik PM, Tyréns, rev 2025-05-12)

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

Grundvattennivån inom delar av planområdet är generellt ytlig. Grundvattenrör har inom planområdet installerats i 8 punkter och grundvattennivån varierar mellan cirka 0,4–1,2m under markytan (Dagvattenutredning, Tyréns, rev, 2025-05-12). Utifrån den ytliga grundvattennivån bör grundläggning av källarplan under marknivå undvikas. Med anledning av detta så föreslår planförslaget att införa en planbestämmelse (b₁) som anger att tillkommande småhusbebyggelse inte tillåts ha källare.

Dagvatten och höga flöden

Markavvattnings

Tillstånd för markavvattnings bedöms ej erforderligt.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Dagvattenutredning, Tyréns, rev, 2025-05-12). Med anledning av att det inte finns något utbyggt dagvattennät i området så finns inget behov av fördröjning. Utredningen förordar därför ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive fastighet eftersom marken i huvudsak domineras av sand med gynnsamma egenskaper för infiltration. Påtryckande dagvatten väster och norrifrån bedöms kunna ledas inom området och kan uppnå en trög avrinning genom vägar, diken och naturmark.

Erosion

Dagvattenutredningen har uppdaterats efter samrådet. Utredningen konstaterar att planområdets generellt flacka lutning medför låg erosionsrisk. Vattendraget i områdets södra del har låg naturlig vattenföring, vilket bidrar till låga vattenhastigheter och därmed låg erosionsrisk. Utifrån resultatet från den uppdaterade utredningen, så är stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning att planområdet omfattas av låg erosionsrisk. (Dagvattenutredning Tyréns, rev, 2025-05-12)

Buller

Planområdet har inte någon större bullerkälla i sin närhet. Den närmaste bullerkällan är Löransvägen (väg 560). Enligt framtagen trafikutredning (Trafikutredning, Tyréns, rev 2025-05-19) så uppgår ÅDT (årsdygnstrafiken) till 740 fordon för Löransvägen, medan Löransvägen under högsäsongen på sommarhalvåret kan ha upp till ca 1200 fordon per dygn. Norr om Löransvägen återfinns en skogsridd och avståndet till närmast byggbara mark i den södra delen av planområdet ligger på mellan ca 80-100m. Utifrån trädridån och avståndet så är bedömningen att buller inte utgör ett problem. Det enda buller som kan påverka de nya bostäderna är det buller som uppstår av förbipasserande fordon på gatan inom och intill planområdet. Utifrån småhusbebyggelsens struktur och placering möjliggörs dock tysta sidor. Sammantaget bedöms antalet fordon och hastigheten vara så pass låg att en bullerutredning inte anses behövligt för området.

Markteknisk undersökning

En markteknisk undersökning (MUR) har utförts i området med provtagningar i fem undersökningspunkter (Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, rev, 2025-04-15). Utförda jordanalyser med avseende på föroreningar visar inte några förhöjda halter av föroreningsämnen inom området. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att området är lämpligt för tilltänkta markanvändningar.

Radon

Efter samrådet så har markradonmätningar utförts i 5 mätpunkter på olika platser inom planområdet. Resultatet visar att marken ligger på halter som klassas som "Normalradonmark". (Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, rev 2025-04-15 samt Geoteknik PM Tyrens rev 2025-05-12)

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 inte av några kända riksintresseområden.

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

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Planen föreslår cirka 50 småhustomter som bedöms ge en viss men acceptabel påverkan vad gäller trafikrörelser inom området. Området ligger skogs- och naturnära där planförslaget möjliggör en balans mellan ny bebyggelse, gröna stråk och naturområden. Detaljplanen prövar markens lämplighet för bostadsändamål och centrumändamål med tillhörande gator. Övrig mark planläggs som natur. Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammantaget inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft nämnvärt.

MKN Buller

Mindre kommuner under 100 000 invånare (Fastighetsregistret i Sundsvall: 99 041 invånare, 2024-12-13) ska eftersträva att begränsa buller och följa tillhörande miljö kvalitetsnormer. Målsättningsnormen innebär en strävan efter att omgivningsbuller inte ska medföra skadlig effekt på människors hälsa. En mellan 40-90m bred skogsidå ligger belägen ut mot Löransvägen, från väggkant utan hänsyn till skogen så är avståndet till närmast byggbara mark ca 80m. Planförslaget kan innebära en något ökad bullernivå från fordon i och med ökad

aktivitet i området, men bedöms varken bidra till nämnvärda bullernivåer eller strida mot miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

MKN Vatten

Namn	Vattentyp	Ekologisk status	Kemisk status	Kvantitativ status
Kråksta - Bergafjärden	Grundvatten	-	God.	God.
Juniskär - Bergafjärden	Ytvatten	God.	Uppnår ej god. Pga. Dioxiner, PBDE* och Hg**.	-

* Polybromerade difenyletrar

** Kvicksilver och kvicksilverföreningar

Figur 13: Utdrag från dagvattenutredningen, Tyréns, 2024-10-22 som visar statusklassning för recipienterna.

Planområdet berör två recipienter där den primära recipienten är ”Grundvattenmagasinet: Kråksta – Bergafjärden” och den andra är ”Ytvatten: Juniskär – Bergafjärden”.

Recipienten för Kråksta – Bergafjärden har miljökvalitetsnormer fastställda för god kemisk och god kvantitativ status.

Recipienten för Juniskär – Bergafjärden har miljökvalitetsnormer fastställd för god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status, samt saknar kvantitativ status.

Framtagen dagvattenutredning (Dagvattenutredning, Tyréns, rev, 2025-05-12) konstaterar att det inte finns något behov av fördröjning och att det är möjligt att omhänderta dagvattnet lokalt (LOD) inom respektive fastighet, där rening sker genom infiltration. Marken inom planområdet domineras av finsand och grovsand och bedöms av utredaren ha goda infiltrerande egenskaper.

Grundvattenrecipienten Kråksta – Bergafjärden är inte en dricksvattentäkt men skulle kunna utgöra reservvattentäkt. Markanvändningen och föroreningsbelastningen från tilltänkt bebyggelse bedöms av dagvattenutredningen som sammantaget liten, men eftersom rening inom området sker via infiltration, så har kontakt därför tagits med VA-huvudmannen MittSverige Vatten & Avfall, som fått tagit del av dagvattenutredningen. Utifrån

framtagen utredning tillsammans med vattenbolagets egna interna utredningar, så bedömer MittSverige Vatten & Avfall att infiltration från tillkommande bebyggelse inte medför någon föroreningsproblematik för grundvattenrecipienten. Sammantaget är bedömningen att planförslaget inte negativt påverkar fastställda miljökvalitetsnormer för vatten.

Strandskydd 7kap MB

Strandskyddet är upphävt (Länsstyrelsens ärendebeteckning: 511-28-2023).

Ett strandskyddsområde på 20 meter kvarstår längs befintligt vattendrag/bäck, samt en strandskyddszon på 50 meter längs ett våtmarksområde. Detaljplanen säkerställer avståndet genom planläggning av allmän plats, NATUR som anpassats i omfattning med hänsyn till det kvarvarande strandskyddet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras.

5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från. Detaljplanen bedöms utgöra ett s.k. annat stadsbyggnadsprojekt.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram och bifogas detaljplanen (Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-11-28)

Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.
- Identifierade naturvärden inom planområdet tillsammans med vissa stigar säkerställs i planförslaget genom att utgöra naturmark.
- Det bedöms varken finnas enskilda eller kumulativa faktorer som är av den omfattning att det skulle utgöra betydande miljöpåverkan.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ i miljöbedömningsförordningen, samt de kriterier som framgår i 10–13§§ i miljöbedömningsförordningen, så bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd enligt 6 kap. 6§ MB har genomförts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att myndigheten delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ett särskilt beslut om att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan har upprättats av kommunen.

En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i miljöbalken och plan- och bygglagen kommer därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner



Figur 14: Bild visar var den nya detaljplanen ersätter byggnadsplanerna NJU-414 och NJU-16 (röd linje).

Det finns inom planområdet två äldre byggnadsplaner som gäller tillsammans: NJU-414 och NJU-16. Ursprungsplanen NJU-16 fastställdes 1958 medan den andra byggnadsplanen NJU-414 är en ändringsplan som fastställdes 1983. I den nordöstra delen av fastigheten 4:91, så överlappar de gamla byggnadsplanerna fastigheten och anger där en väg som aldrig blivit byggd. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att sträckningen av vägområdet idag inte är aktuell och att den inte uppfyller något känt behov. Den nya detaljplanen kommer att ersätta vägområdet som huvudsakligen blir till naturmark i den nya detaljplanen.

Översiktsplan (ÖP2040)



Figur 15: Bild visar markanvändningen för landsbygd (LBY) och småskalig bebyggelse, utvecklad (SBS-u) från gällande översiktsplan (ÖP2040)

Översiktsplan (ÖP2040) pekar ut området för ”småskalig bebyggelse, utvecklad” (SBS-u). En mindre del av området är också utpekad som ”landsbygd” (LBY). ÖP2040 anger också att: *”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.”*

Sammantaget bedöms detaljplanen med föreslagen småhusbebyggelse och centrumändamål, stämma väl överens med översiktsplanens intentioner.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att ett obebyggt kalhygge tas i anspråk för att huvudsakligen bli bostäder i form av småhustomter och i något mer begränsad omfattning radhus, parhus och kedjehus. Även ny vägmark i form av lokalgator tillkommer tillsammans med möjligheten till nya servicefunktioner såsom exempelvis kiosk, butik, restaurang och laddplatser för elbilar.

Med anledning av att området är obebyggt idag så kommer landskapsbilden förändras gentemot dagens kalhygge. Utifrån placeringsbestämmelser och

höjddregleringar tillsammans med den omfattande naturmark som föreslås inom planområdet, så kan tillkommande bebyggelse upplevas som luftig och naturnära.

Planområdet ligger inom en plats som pekas ut som ett kärnområde för rekreation. I samband med exploateringen av området så kommer rekreatjonsområdet oundvikligen att minska något. Detta bedöms dock vägas upp eftersom området numera i huvudsak utgörs av ett kalhygge, samtidigt som planen föreslår relativt stora ytor naturmark, som dessutom avser bevara gröna väst/östliga naturpassager för boende, allmänheten och friluftslivet.

MittSverige Vatten & Avfall bygger just nu ut kommunalt vatten- och avlopp längs hela Njurundakusten och utifrån en pågående dialog med vattenbolaget så finns det goda möjligheter att ansluta den tillkommande bebyggelsen inom planområdet till det nya kommunala VA-systemet.

Konsekvenser utom planområdet

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fler människor att flytta till Bergafjärden och en viss trafikökning att ske. Trafikutredningen konstaterar dock att den trafikstring som planområdet medför kommer bli relativt liten. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att planförslaget inte medför nämnvärd trafikpåverkan.

Allmänhetens möjligheter att ta sig vidare i öst/västlig riktning genom planområdet säkerställs genom planlagda naturpassager i den norra och södra delen av området. Ytterligare en stig utanför planområdet i söder kvarstår eftersom plangränsen medvetet avgränsats till förmån för de naturvärden som finns i de södra delarna.

Möjligheten till en alternativ gång- och cykelväg genom planområdet västerut mot Bergavägen bedöms vara till stor nytta för bebyggelsen inom planområdet. Utifrån ett övergripande perspektiv så bör också en sådan koppling vara till nytta för huvuddelen av bebyggelsen norr om Löransvägen med omnejd. I den södra delen av planområdet nära Löransvägen, finns i öster kommunägd mark som används som parkeringsplats och rymmer ca 130–150 fordon. En stig leder sedan nordöst mot en kommunal badplats intill campingen. En koppling ut mot Bergavägen bedöms kunna gynna campinggäster, boende & besökare, och kan främja ett hållbart resande, särskilt under högsäsongen på sommaren.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

MittSverige Vatten & Avfall har bedömt att en exploatering på platsen är godtagbar. En dialog har under planarbetet förts med vattenbolaget, som utmynnat i att det är möjligt att ansluta planområdet till kommunens nya vatten- och avloppsnät (VA). En plats har inom planområdet reserverats för en pumpstation som är nödvändig för tillkommande bebyggelse.

Värme

Det finns möjligheter till olika uppvärmningsformer bergvärme, solceller mm. Fjärrvärme är dock inte möjligt i nuläget.

El

En dialog har förts med E:ON som äger ledningar i området. Tre platser för tekniska anläggningar reserveras i plankartan som syftar till att möjliggöra för transformatorstationer som kan strömförsörja ny bebyggelse. Vid behov så får även anläggningar som behövs med anknytning till småhusbebyggelsen anläggas inom naturmark. Det kan exempelvis vara transformatorstationer.

Avfall

Avfall ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas Q3 2025.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Planområdet ligger i ett perifert läge inom ett större geografiskt område där kommunen idag inte har något väghållaransvar. Området domineras av samfälligheter som sköter den lokala väghållningen. Utgångspunkten är därför att både befintliga och nya vägar inom planområdet fortsatt ska vara enskilda. Den framtida skötseln av den naturmark som föreslås i planförslaget avses också säkerställas genom samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

Detta sammantaget bedöms utgöra särskilda skäl till att kommunen åberopar att enskilt huvudmannaskap ska gälla för samtliga allmänna platser i denna detaljplan.

Avtal

Ett avtalsservitut har upprättats mellan fastigheten Berga 6:66 och Berga 4:91, gällande ut/infart över mark som tillhör Berga 4:91.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**Allmänt**

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

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

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte

till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän platsmark (enskilt huvudmannaskap)

Allmän platsmark (GATA1 och NATUR) utgörs av del av fastigheten Berga 4:91. Den mark som ingår i allmän plats kan genom avstyckning från Berga 4:91 bilda en eller flera marksamfälligheter.

Inom allmän platsmark (GATA1) finns redan en marksamfällighet, Berga s:10, för vägar, till förmån för delägande fastigheter i Berga byalag.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Berga 4:91.

Del av Berga 4:91 kan avstyckas för tekniska anläggningar (E).

Del av Berga 4:91 kan avstyckas för centrumändamål (C).

Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

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

Inverkan på befintlig gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Berga ga:3. Blivande fastigheter (B och C) inom planområdet kommer att anslutas genom anläggningsåtgärd 42a § anläggningslagen.

Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmåteriförrättning.

Utom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Berga ga:4. Blivande fastighet (C) inom planområdet kommer att anslutas genom anläggningsåtgärd 42a § anläggningslagen.

Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom planområdet kommer troligtvis flera gemensamhetsanläggningar att inrättas. Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

- Gemensamhetsanläggning för lokalgata (GATA₁) inom blivande marksamfälligheter.
- Gemensamhetsanläggning för NATUR inom blivande marksamfälligheter.

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

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

Servitut för väg till förmån för Berga 4:83 belastande Berga s:10, akt 2281K-F-2716.

Gemensamhetsanläggning för väg till förmån för Berga ga:3 belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande marksamfällighet (GATA₁).

Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten AB belastande Berg s:10 och Berga 4:91, akt 2281K-2019/225, kommer att belasta blivande marksamfällighet och eventuellt Berga s:10.

Avtalsrättighet, 13/7275, för elledning till förmån för E.ON belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.

Nyttjanderättighet, D-2020-00326645:1, för optofibernet till förmån för Skanova belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats 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:

Inom allmän platsmark (GATA₁ och NATUR) kan ledningsrätt för allmännyttiga ledningar inrättas.

Inom kvartersmark (C) kan utfartsservitut (avtalsservitut eller officialservitut) bildas till förmån för Berga 6:66.

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

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för tekniska anläggningar (E), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egen fastighet.
3. Mark för centrumändamål (C), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egen fastighet.
4. Mark för allmän platsmark (GATA₁ och NATUR), inom Berga 4:91, kan avstyckas till egna marksamfälligheter.
5. Berga s:10, för vägar, inom allmän platsmark (GATA₁) kan genom fastighetsreglering överföras till blivande marksamfällighet.
6. Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för lokalgata (GATA₁) inom Berga 4:91 och Berga s:10 och (NATUR) inom Berga 4:91.
7. Berga 4:83 kommer att inträda i blivande gemensamhetsanläggning för GATA₁ och NATUR.
8. Ledningsrätter för allmännyttiga ledningar kan bildas inom allmän platsmark (GATA₁ och NATUR).
9. Servitut för väg till förmån för Berga 4:83 belastande Berga s:10, akt 2281K-F-2716, kommer att upphävas när Berga 4:83 inträder i blivande gemensamhetsanläggning för lokalgata.
10. Gemensamhetsanläggning för väg till förmån för Berga ga:3 belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande marksamfällighet (GATA₁). Alla blivande styckningslotter (B) kommer att anslutas till Berga ga:3 genom anläggningsåtgärd, 42a § anläggningslagen. Eventuella ersättningar regleras i fastighetsbildningsåtgärd.
11. Blivande styckningslott (C) kommer att anslutas till Berga ga:3 och Berga ga:4 genom anläggningsåtgärd, 42a § anläggningslagen. Eventuella ersättningar regleras i fastighetsbildningsåtgärd.
12. Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Sundsvall Vatten AB belastande Berg s:10 och Berga 4:91, akt 2281K-2019/225, kommer att belasta blivande marksamfällighet och eventuellt Berga s:10.
13. Servitut för utfart kan bildas till förmån för Berga 6:66 som belastar styckningslott (C).
14. Avtalsrättighet, 13/7275, för elledning till förmån för E.ON belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.
15. Nyttjanderättighet, D-2020-00326645:1, för optofibernet till förmån för Skanova belastande Berga 4:91 kommer att belasta blivande styckningslotter som är delägare i blivande belastande marksamfällighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kostnad för upprättandet av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan Sundsvalls kommun och exploatören.

Planavgift ska inte tas ut för detaljplanen.

ÖVRIGT

Inför planläggning så har ett antal utredningar och underlag tagits fram:

- Bilaga 1 – Trafikutredning, Tyréns, rev, 2025-05-19
- Bilaga 2 – Geoteknik PM, Tyréns, rev, 2025-05-12
- Bilaga 3 – Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, rev, 2025-04-15
- Bilaga 4 – Kulturmiljöutredning, Kulturmark, 2022
- Bilaga 5 – Arkeologiskutredning, Västernorrlands museum, 2023-10-31
- Bilaga 6 – Dagvattenutredning, Tyréns, rev, 2025-05-12
- Bilaga 7 – Naturvärdesinventering, Sundin, rev, 2025
- Bilaga 8 – Checklista Grönytestrategi, 2024-11-28
- Bilaga 9 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-11-28
- Bilaga 10 – Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 2025-06-04

REVIDERING

Efter samrådet så har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankarta:

- Samtliga utfartsförbud har utgått då de inte bedöms behövas.
- Mindre korrigeringar har gjorts av användningsgränserna till förmån för naturmark kring vattendraget/bäcken inom planområdet.
- För att underlätta för framtida infarter, så har en mindre justering av användningsgränserna inom planområdets södra delar ut mot befintlig väg i öster, där kvartersmark ersätter mindre delar naturmark ut mot fastighetsgränser.
- Den mittersta vändplanen utökas marginellt norrut och ersätter en mindre del naturmark.

Planbeskrivning:

- Rubriken "Radon" har lagts till i planbeskrivningen med en kort sammanfattande text.
- Rubriken "Undersökning av betydande miljöpåverkan" har uppdaterats med en kort text kring det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan.
- Allmännyttiga ledningar har tillkommit i planens syfte för att ytterligare tydliggöra att dessa kan förläggas inom naturmark.
- Rubriken geotekniska förhållanden har uppdaterats med en kort text gällande stabilitet och risk.
- Text under rubriken "Gång- och cykel" samt under "Figur 8" har förtydligats gällande att cyklister och fotgängare färdas i blandtrafik.
- Figur 9 har tillkommit med förslag på att nyttja en befintlig stig utanför planområdets södra del, som skulle kunna utgöra en enklare gång- och cykelväg som ansluter mot Bergavägen.
- Utfartsförbud har utgått ur planbestämmelsetabellen.
- För planbestämmelsen n₁ tydliggörs nu i planbestämmelsetabellen att infarter/utfarter tillåts.
- Planbestämmelsen "E – Tekniska anläggningar", har i planbestämmelsetabellen förtydligats med att transformatorstationer eller pumpstationer vid behov får anläggas inom naturmark.
- Rubriken "Fåglar" har lagts till i planbeskrivningen med en sammanfattande text.
- Rubriken "Fladdermöss" har lagts till i planbeskrivningen med en sammanfattande text.
- Text under rubriken "Avtal" har uppdaterats.
- Text under rubriken "Geotekniska förhållanden" har uppdaterats.
- Rubriken "Erosion" har lagts till i planbeskrivningen tillsammans med en kort sammanfattande text.
- Redaktionella ändringar.

Efter granskningssamrådet så har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankarta:

- Vändplatsernas radie har utökats från 9 till 11 meter för att möjliggöra en bättre standard.
- Planbestämmelsen p₁ har omformulerats och tydliggör nu att "Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns".

- Planbestämmelsen p₄ har tillkommit som anger att ”En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns.”
- Planbestämmelsen p₅ har tillkommit och lyder: ”Komplementbyggnad tillhörande sammanbyggda en- och tvåbostadshus, får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns.”
- Planbestämmelsen p₆ har för markanvändningen centrumändamål, ersatt den nu omformulerade bestämmelsen p₁. p₆ har samma lydelse som tidigare ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.”

Planbeskrivning:

- Vändplanernas radie har uppdaterats till 11 meter i planbeskrivningen.
- Planbestämmelsen p₁ har i planbestämmelsetabellen omformulerats och förtydligats med att ”Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns”.
- Planbestämmelsen p₄ har tillkommit i planbestämmelsetabellen som anger att: ”En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns.”
- Planbestämmelsen p₅ har tillkommit i planbestämmelsetabellen som anger att ”Komplementbyggnad tillhörande sammanbyggda en- och tvåbostadshus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns/tomtgräns”.
- Planbestämmelsen p₆ har tillkommit i planbestämmelsetabellen och ersatt den nu omformulerade bestämmelsen p₁. p₆ har samma lydelse som tidigare och anger att: ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns”.
- Redaktionella ändringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Stefan Olsson, Planarkitekt

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Konsult - Pelle Sjölander, Arkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Stefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för

Småhusbebyggelse i Bergafjärden

Berga 4:91 m.fl.

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-06-11

SAMRÅDSREDOGÖRELSE – Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 2024-12-18 till 2025-01-31.

Svar han inkommit från:

Statliga myndigheter och bolag:

Länsstyrelsen

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för bostäder i form av friliggande enbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Syftet är också att tillåta centrumändamål som möjliggör servicefunktioner som exempelvis kiosk, butik, café, restaurang och laddplatser för elbilar. Detaljplanen säkerställer befintlig vägsträckning genom området och möjliggör för ny struktur genom mindre lokalgator. Större områden naturmark föreslås som möjliggör grönsläpp, rekreation, skydd av fornlämningar, skydd av strandskyddsområden och avstånd mot befintlig bebyggelse.

Inom det som föreslås bli naturmark och ej berörs av fornlämningar, så får anläggningar som behövs för service- och småhusens funktioner anläggas. Detta kan exempelvis vara samlingsplatser för postlådor transformatorstationer, pumpstationer med mera, som med fördel kan placeras intill vägområde.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Granskning

Detaljplan för Småhusbebyggelse i Bergafjärden
Berga 4:91 m.fl.
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse

Miljökvalitetsnormer för vatten

Genomförandet av detaljplanen berör kustvattenförekomsten Juniskär-Bergsfjärden, WA99830934, och grundvattenförekomsten Kråksta-Bergafjärden, WA88809993.

Med utgångspunkt i nuvarande vattenstatus och de normer som gäller för vattenförekomsterna påminner Länsstyrelsen om att:

- Det inte är tillåtet att sprida ytterligare av de föroreningar som nu orsakar att en vattenförekomst inte uppnår ”god kemisk status”.
- Det inte är tillåtet att orsaka en sådan försämring av en vattenförekomsts vattenkvalitet som innebär att någon klassificeringsgräns passerar för någon parameter eller kvalitetsfaktor.
- Det är inte tillåtet att belasta en vattenförekomst på ett sådant sätt som innebär att möjligheterna att nå de föreskrivna miljökvalitetsnormerna äventyras eller omöjliggörs.

Länsstyrelsen välkomnar vidare utredning av möjlighet till infiltration av dagvatten till grundvattnet tillsammans med kommunens VA-huvudman då infiltrationen i delat av planområdet berör vattenförekomst med miljökvalitetsnorm av intresse för framtida vattenförsörjning.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för era synpunkter. En dialog har tidigare förts med VA-huvudmannen MittSverige Vatten & Avfall, som tidigare tagit del av dagvattenutredningen. Utifrån framtagna utredning tillsammans med vattenbolagets egna interna utredningar, så bedömer MittSverige Vatten & Avfall att infiltration från tillkommande bebyggelse inte medför någon föroreningsproblematik för grundvattenrecipienten.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI).

Länsstyrelsen anser att det finns en del oklarheter gällande de geotekniska säkerhetsfrågorna som kommunen behöver förtydliga i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Kommunen behöver ta ett bredare grepp kring de geotekniska riskerna genom att se över närliggande områden som kan påverka planområdets stabilitet. Även stabiliteten hos omgivande slänter och risker för blocknedfall bör beaktas. För detaljer se SGI:s synpunkter som bifogas detta yttrande.

Kommentar: Den geotekniska undersökningen har uppdaterats och förtydligats och en dialog har förts med Länsstyrelsen. En lutningskarta över planområdet med omnejd har bland annat tagits fram (ligger längst bak i Geoteknik PM Tyrens, rev 2025-05-12), som visar att merparten av området tillsammans med närliggande mark har en lutning på 17 grader eller flackare.

Utredningen bedömer att det varken föreligger skred/rasrisker eller risk för erosion och slamströmar. Dagvattenutredningen har också uppdaterats gällande erosion och konstaterar att området generellt flacka lutning medför låg erosionsrisk och att vattendraget i områdets södra del har låga vattenhastigheter, vilket bidrar till låg erosionsrisk. (Geoteknik PM Tyrens, rev 2025-05-12 samt Dagvattenutredning Tyrens, rev 2025-05-12).

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Fornlämningar

Intill området för detaljplanen finns ett gravfält (L1935:2854). En arkeologisk steg 2-utredning genomfördes för hela planområdet 2023. Då framkom några moderna lämningar, men inga ytterligare fornlämningar. Gravfältet ligger på en höjd i landskapet som enligt strandlinjeförskjutning legat vid vattnet under folkvandringstid omkring 400–550 e.Kr. och gravfältet tolkades under utredningen att troligtvis ha tillkommit under den tiden.

Vid senare samråd med kommunen har Länsstyrelsen önskat att höjden ska bevaras från bebyggelse då den tillhör gravfältets kulturmiljö. Detaljplanen har anpassats därefter och höjden med gravfältet kommer enligt plankartan att lämnas som naturområde.

Ur kulturmiljösynpunkt har kommunen tagit god hänsyn för fornlämningsområdet och Länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Naturmiljö

Större delen av den aktuella ytan är avverkad. Det finns inte några planerade områdesskydd i eller intill området. Myren, tillika naturvårdsobjektet 81085, i sydväst verkar naggad av avverkningar, i så fall är det önskvärt att en kantzon tillåts växa upp igen och att den får bli kvar över tid. Liksom att de naturliga hydrologiska förhållandena bibehålls.

Kommentar: *Området längs vattendraget/bäcken samt marken intill myren i sydväst skyddas genom att utgöra naturmark i detaljplanen.*

I övrigt avser planen utformas så att bäck och våtmarksmiljöerna utgör naturmark samt avgränsas mot skogsområdet nära Löransvägen. På så sätt undviks skada på identifierade naturvärden i planområdet. Länsstyrelsen anser att detta är bra och lämplig hänsyn till dessa naturmiljöer och identifierade naturvårdsarter.

Skyddade arter

Naturvärdesinventeringen, som utfördes den 9 juli och 30 juli 2023, enligt SIS 199000:2023 är gjord inom lämplig inventeringsperiod. Ingen fågelinventering är dock utförd och inga fåglar har redovisats i utdraget från Artportalen. Gällande påverkan på fridlysta samt andra särskilt hänsynskrävande arter kan påverkansområdet ofta vara större än själva verksamhetsområdet exempelvis i

form av ökad mänsklig närvaro och buller. Länsstyrelsen vill upplysa om att det enligt Artportalen på intilliggande skifte, väster om planområdet, häckar, till exempel trädlärka. En art som i länet inte har en tillfredställande populationsnivå. Kommunen behöver försäkra sig om att en genomförande av planen inte medför en förbjuden störning på arten.

Kommentar: Naturvärdesinventeringen har uppdaterats efter samrådet. Enligt SLU:s artportal finns det under åren 2023, 2024 och 2025 noteringar om häckande trädlärka vid ett större kalhygge nordväst om aktuellt planområde, samt vid den närliggande Lomyran. Utredaren har via information som tillhandahållits från Naturvårdsverket och SLUs artdatabank, konstaterat att trädlärkan gynnas av upptagna kalhyggen och på sandig grund. Trädlärkan är varken rödlistad eller nationellt hotad. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Utifrån att omkringliggande skog i landskapet kvarstår, samtidigt som betydande ytor kalhyggen finns nordväst om planområdet, så är Stadsbyggnadskontorets bedömning att tillräcklig hänsyn tagits. Även efter en exploatering återstår stora kalhyggen där trädlärkan kan leva och verka. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

I övrigt så har utredaren inte påträffat några rödlistade fågelarter inom planområdet utan endast noterat ett fåtal såsom: bofink, talgoxe och kråkfåglar. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Gång- och cykelväg

En koppling för gång och cykel har utretts. Det är viktigt att säkerställa genomförandet av gc-vägen så att den kan nyttjas när bostäderna tas i bruk.

Kommentar: Kommunen utreder tillsammans med exploatören olika alternativ till en enklare gång- och cykelväg som ansluter mot Bergavägen. Via Bergavägen kan sedan fotgängare och cyklister färdas i blandtrafik vidare mot Njurundabommen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Statens geotekniska institut (SGI) – bilaga till Länsstyrelsens yttrande

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska

förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

I planbeskrivningen samt i PM/Geoteknik ges resonemang kring områdets stabilitet med hänsyn till planområdets marklutningar och dess förhållande till kritiska lutningar i sand- och siltslänter. Även om tumregler är starka argument inom geotekniken, så bör beläggen styrkas innan de betraktas som sanningar. I underlaget saknas stabilitetsberäkningar för att uppskatta säkerheten mot ras och sked. SGI anser att bedömningarna behöver stödjas med beräkningar och att stabiliteten för planområdet behöver utredas enligt SGI Vägledning 8 för befintliga och planerade förhållanden i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt "Vägledning 8 – utredning av släntstabilitet" och IEG rapport 6:2008.

I PM/Geoteknik ges i sammanfattningen följande mening: "Stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom detaljplaneområdet med hänsyn till att befintliga slänter är väldigt få till antal och består av antingen blockrik morän eller har en flackare lutning än 10°". SGI är visserligen enig i befintliga moränslänter är stabila, men ställer sig frågande till argumenten som beskrivs. Varför blir antalet slänter avgörande? På vilket sätt skulle antalet slänter göra områdets brantaste slänt mer stabil? Visst är slänter med blockrik morän ofta att betraktas som stabila, men det är i det geotekniska underlaget ej bekräftat att det är blockrik morän. Någon blockrik morän framgår ej heller i SGUs jordartskarta. Slutligen, vid användandet av tumregler (här jämförelse med 10°) bör källan framgå.

Avseende eventuell förekomst av blockrik morän i omgivande terräng, finns det risk för blocknedfall i området? Angående risken för slamströmmar framgår det i PM/Geoteknik att det ej föreligger risk eftersom det inte finns några raviner eller särskilda svackor i området. SGI rekommenderar Sundsvalls kommun att i det fortsatta planarbetet, exempelvis i dagvattenutredningen, beakta omgivande terräng och potentiell ytavrinning som sker genom planområdet. Vatten från tre håll (söder, väster, norr) kan passera dalen och planområdet på vägen mot havet. Vid kraftig nederbörd bör således erosionsrisker beaktas.

I den geotekniska utredningen har en konceptuell bild av jordlagerföljd byggts upp utifrån sonderingsresultat. SGI rekommenderar att en sådan uppskattning bör ha en tydligare koppling till, information från SGUs jordartskarta (även om underlaget är av översiktlig karaktär). I den geotekniska utredningen särskiljs ej sanden som påträffats i norr med sanden som påträffats i söder. Men enligt SGUs jordartskarta tillhör sanden två olika geologiska enheter med olika bildningssätt. Det kan således förklara övriga skillnader i stratigrafi och grundvattennivåer. Är t.ex. den påträffade leran samma ler-enhet som finns i markytan väster om planområdet (ca 500m väster om planområdet)? SGI anser att den geotekniska utredningen bör inkludera geologi (och geoteknik) från omkringliggande terräng för att bättre bedöma de geotekniska riskerna i

planområdet (eftersom planområdet ligger som i en dal i förhållande till omgivande terräng).

Beträffande det påvisade skiktet med lös sand med finsandig dy anser SGI att detta skikt bör beaktas ytterligare avseende dess utbredning, skjuvhållfasthet och potentiellt vattenförande egenskaper. Kan lagret potentiellt stå i kontakt med högre belägna inströmningspunkter, och således vara anledning till högre portryck i planområdets undergrund?

Det är uppenbarligen en stor skillnad i grundvattennivå i planområdets norra respektive södra del. Kan även denna skillnad vara pga. de olika jordarterna enligt SGUs jordartskarta? Med hänsyn till de olika bildningssätten och tillhörande jordartsföljd, finns det risk för icke-hydrostatiska tryck i områdets södra del? Kan inflöde från omgivande (högre belägen) terräng vara anledning till de högre grundvattennivåerna i söder? Och kan detta innebära höga porvattentryck (artesisikt?) som försämrar grundläggningen i planområdet?

SGI anser att kommunen behöver ta ett bredare grepp kring de geotekniska riskerna genom att se över närliggande områden som kan påverka planområdets stabilitet. Även stabiliteten hos omgivande slänter och risker för blocknedfall bör beaktas. Om det krävs åtgärder utanför plangränsen och kommunen inte har för avsikt att utvidga planområdet måste det tydligt framgå av planbeskrivning hur åtgärdernas genomförande ska säkerställas.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för era synpunkter. Den geotekniska utredningen, dagvattenutredningen och den marktekniska undersökningsrapporten har alla uppdaterats och förtydligats (Geoteknik PM Tyrens, rev 2025-05-12, Markteknisk undersökning Tyrens, rev 2025-04-15 samt Dagvattenutredning Tyrens, rev 2025-05-12)

En dialog kring SGIs synpunkter har förts med Länsstyrelsen. Se också svar ovan till Länsstyrelsen.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Berga 4:91, Sundsvall kommun"

Det aktuella området ligger i Bergafjärden, väg 560 (Löransvägen) leder till området. Vägen är smal och saknar i princip vägrenar. ÅDT är 750 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen ligger mellan 40 – 80 km/h från Njurunda centrum till det aktuella området. Trafikverket har förståelse för att kommunen vill exploatera och bygga bostäder i den här typen av områden när kommunalt VA anläggs. Nya bostäder leder ofta till nya behov i

infrastrukturen. Trafikverket som är väghållare för väg 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs sträckan.

När det gäller ny statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, brister utredas och åtgärder prioriteras innan åtgärder (finansiering) kan beslutas i den regionala transportplanen. Behoven av åtgärder är stora längs det statliga vägnätet i länet och det finns många sträckor som konkurrerar om åtgärder i den regionala transportplanen. Om kommunens planering leder till att fler personer väljer att bosätta sig kring Njurundakusten kan en översyn av väghållarskap övervägas så att kommunen själv förfogar över lämpliga åtgärder kopplat till bebyggelseutvecklingen. Trafikverket har tidigare yttrat sig i tidig dialog och ansåg då att det bl.a. behövdes en säker trafiklösning för oskyddade trafikanter till och från det nya området.

Trafikverket konstaterar att en gc-koppling har utretts, viktigt är att säkerställa genomförandet av gc-vägen så att den kan nyttjas när bostäderna tas i bruk. Del av gc-sträckan går längs med statlig väg 563 (Mjösundsvägen) – sträckan har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder för gc-trafik.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för era synpunkter och instämmer i att det hade varit positivt med en ny gång- och cykelväg längs Löransvägen. Med anledning av att Trafikverket framfört att en sådan sannolikt ligger många år bort i tiden, så undersöks olika alternativ till en enklare GC-koppling västerut med anslutning mot Bergavägen. Exploatören tillsammans med kommunen kommer fortsatt att utreda olika alternativ till gång-och cykelkoppling.

Postnord

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på **utdelningsforbattringar@postnord.com** för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för era synpunkter och informationen vidarebefordras till exploatören. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Post- och telestyrelsens allmänna råd (PTSFS 2022:20) inte föreskriver lådsamlingar. Myndigheten tydliggör detta i 4 §, som anger att utdelning av postförsändelser ska ske i postmottagarens postanordning. Tillhandahållaren kan anvisa till en ny plats för postanordning om det uppfyller vissa krav enligt 6 §. Är detta inte möjligt så ska utdelningen ske enligt 4 § (PTSFS 2022:20).

Planförslaget ger möjligheter till att skapa gemensamma lådsamlingar för bostäder, där också skötseln för en sådan plats kan regleras via en anläggningsförrättning. I de fall förutsättningarna för att tillgodose en gemensam lådsamling bedöms bli svåra, så bör utdelning i stället ske i individuella postanordningar i enlighet med 4 §.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

Drakfastigheter

Inga synpunkter från Drakfastigheter.

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning

Detaljplanen skapar förutsättningar för fler småhus, vilket överensstämmer mycket väl med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och särskilt riktlinjen ”Kommunen ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden”.

Riktlinjerna anger att det är önskvärt att skapa en variation av bostäder och bostadsformer. I detta område ser kommunstyrelsekontoret det dock som naturligt att planen skapar förutsättningar för enbostadshus. Detta eftersom enbostadshus är den bostadsform som passar in i området utifrån omkringliggande förutsättningar och planering. Det är dock positivt att intentionerna i planen är att medge en variation av småhus, både friliggande och sammanbyggda, då det ändå kan bidra till viss variation.

Översiktsplanering

Kommunstyrelsekontoret anser att planen följer översiktsplanens intentioner för SBS-områden, som kännetecknas av småskalig bebyggelse med enfamiljshus och fritidshus i kommunens bebyggda kustområden. Utveckling kan ske i SBS-områden som har betecknats som "utvecklade", vilket inkluderar

Bergafjärden, där närheten till allmän service och infrastruktur i Kvissleby och Njurundabommen gör området lämplig för havsnära bostadsbebyggelse.

Landsbygdsutveckling

Detaljplanen med småhusbebyggelse i Bergafjärden skapar förutsättningar för bostadsförsörjning med en balans mellan utveckling och bevarande av landsbygdens värden. Nybyggnation kan främja lokal befolkningstillväxt, stödja näringsliv och stärka områdets attraktionskraft. Det är viktigt att skydda jordbruksmark, kulturmiljöer och natur samtidigt som en hållbar infrastruktur kan utvecklas. Det är med fördel att nuvarande naturliga stråk för friluftsliv och rekreation samt fornminnen bevaras.

Småhusbebyggelse samt möjlighet till en centrumfunktion (butik, mötesplats) ökar möjligheten till en ökad social och ekonomisk hållbarhet.

Kollektivtrafik

Omedelbart söder om detaljplaneområdet finns kollektivtrafik i form av linje 126 som trafikerar Löransvägen. Linjen trafikerar vardagar med fem turer som i huvudsak är anpassade efter skol- och arbetspendlingstider. En av turerna är anropsstyrd och behöver förbeställas. Det finns ingen kollektivtrafik i närområdet under vardagskvällar eller under helger.

Närmaste hållplats, i förhållande till detaljplaneområdet, är Bergafjärden. Hållplatsen är belägen i korsningen Löransvägen/Marnavägen och är utrustad endast med hållplatsstolpe vid väggkant. Hållplatsen är inte utformad med bussficka och väderskydd och är heller inte belyst. Löransvägens typsektion har två körfält med smal vägren. Skyltad hastighet är 60 km/h och siktförhållandena är goda. Anslutande gång- och cykelvägnät saknas.

Trafikverket ansvarar för Löransvägen medan Marnavägen är enskild väg.

Planhandlingarna beskriver att gångavstånden till närmaste hållplats är 180 – 850 meter från planområdet. Detta innebär att rekommenderat maximalt gångavstånd (400 m) överskrids för planområdets norra delar.

Det låga antalet bussturer i kombination med hållplatsens läge och utformning gör att förutsättningarna för att resa kollektivt till och från planområdet, är bristfälliga även om möjligheter finns att resa med linje 126. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i och vid korsningen är låg, i synnerhet under vintertid då resenärer behöver stå på vägbanan och vänta på bussen.

Samtidigt har kommunen begränsad rådighet över att förbättra förutsättningarna i och med att varken Löransvägen eller Marnavägen faller under kommunalt väghållaransvar. Även om kommunen skulle ha rådighet så kan inte det utökade antalet bostäder, som planen kommer att ge upphov till, sägas motivera en utökad turtäthet eller ombyggnad av busshållplatsen.

Eftersom det finns behov av fler bostäder i kommunen och denna plan ger möjligheter till det i ett väldigt attraktivt läge, ser kommunstyrelsekontoret att planen bör fortgå trots de bristande förutsättningarna för hållbart resande.

Kommunstyrelsekontoret anser dock att stadsbyggnadskontoret bör genomföra övergripande områdesstudier för Njurundakusten för att i dessa belysa området i sin helhet och utifrån det identifiera olika strategiska behov av till exempel utbyggd kollektivtrafik. Och i samband med dessa studier föra dialog med berörda aktörer för att lyfta fram behoven. Detta eftersom enskilda detaljplaner i sig kanske inte kan motivera till exempel en utbyggd kollektivtrafik, men sammantaget i en större skala kanske behovet blir tydligt.

Social hållbarhet

Närheten till havet är en boendekvalitet som lockar många och som möjliggör ett gott liv med närhet till naturupplevelser och rekreation, vilket också är gynnsamt för folkhälsan. Samtidigt konkurrerar boendevärdena ibland om utrymmet med andra långsiktigt viktiga värden, såsom allmänhetens möjlighet till friluftsliv och rekreation på samma plats. I Sundsvalls kommuns Kustplan finns en värdering med riktlinjer utifrån fyra klasser där Bergafjärden klassas enligt klass 3, vilket innebär att det redan finns påverkan från markanvändning men att området innehåller delar som är värdefulla för natur, rekreation och kultur. Strandtillgänglighet och framkomlighet längs strandzonen ska beaktas liksom befintliga grönstråk och närrekreationsmark.

I Kustplanen klassas området för detaljplanen som värdefullt för friluftsliv och rekreation. Bergafjärden har ett friluftsbad som nyttjas av många och vattnet utanför kusten är även riksintresse för yrkesfiske av lax, sik och strömming. Dykning förekommer sporadiskt i vattnet utanför Bergafjärden. Det är viktigt att allmänhetens tillgång till området inte begränsas.

Samlad bedömning

En väl genomförd plan, som möjliggör småskalig bostadsutveckling i ett havsnära område och främjar lokal tillväxt samtidigt som natur- och kulturmiljöer beaktas. Närheten till havet bidrar till boendekvalitet och folkhälsa genom rekreativsmöjligheter, men området har även höga värden för friluftsliv och rörligt friluftsliv, vilket måste beaktas. Det är viktigt att allmänhetens tillgång till området säkerställs.

En utmaning är de begränsade förutsättningarna för hållbart resande, med bristande kollektivtrafik och osäkra cykel- och gångvägar.

Kommunstyrelsekontoret anser att planen bör fortgå men rekommenderar en områdesstudie för Njurundakusten för att förbättra infrastrukturen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Med anledning av att området ligger geografiskt perifert, med ett invånarantal som är säsongsbetonat och varierar förhållandevis kraftigt under året, så är det en ekonomisk utmaning att möjliggöra för en kollektivtrafik med högre turtäthet.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig emellertid positiv till en framtida områdesstudie med fokus på infrastrukturen längs Njurundakusten. Bedömningen är dock att det inte bör göras inom ramen för en enskild detaljplan, utan i stället bör utföras som ett uppdrag på en mer övergripande nivå.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Planförslaget har gott om planlagda naturmiljöer samt bra gröna stråk som följer befintligt stignät och med goda anslutningar mot befintliga stigar och vägar i skogsområdet västerut.

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län (Dintur)

Kommunalförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län, nedan kallad KTM, har tagit del av samrådet innehållande samråd gällande detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden Berga 4:91 mfl. och lämnar följande yttrande.

I planeringen för planområdet är det viktigt ur ett tillgänglighets och miljöperspektiv att ha kollektivtrafikförsörjning av området i åtanke. I dagsläget finns det endast kollektivtrafikförsörjning på Löransvägen. Hållplats Bergafjärden ligger i korsningen Löransvägen och den väg som senare kopplar samman med Marnavägen. Linje 126 försörjer Lörudden och Galtsröm med kollektivtrafik och kan behöva utöka sin turtäthet i framtiden om det tillkommer fler boende i området. Linje 126 är främst anpassad till skolornas start och sluttider i Njurunda och lämpar sig dåligt till arbetspendling. Det kan även finnas behov av en kollektivtrafikomläggning i området för att på ett tillfredställande sätt försörja området med kollektivtrafik.

KTM vill även belysa vikten av gång-och cykelvägar för att skapa bra anslutningar till planområdets befintliga hållplats. Den alternativa vägkoppling som planbeskrivningen innehåller har inga anslutningar till kollektivtrafikens hållplatser förrän vägen mynnar ut vid Njurunda bommen. Detta kan öka bilberoendet för permanent boende.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Historiskt så har antalet invånare i den här delen av kommunen varit säsongstyrd med fler boenden under sommarmånaderna, för att sedan minska kraftigt under vinterhalvåret. Med anledning av att området ligger geografiskt perifert och att invånarantalet varierar förhållandevis kraftigt under året, så utgör kollektivtrafikens turtäthet en ekonomisk utmaning. Bilen kommer fortsatt vara ett viktigt transportmedel för människor som väljer att bosätta sig i området. Stadsbyggnadskontoret instämmer dock i att det vore önskvärt om frekvensen i framtiden utökades för kollektivtrafiken.*

Med anledning av att MittSverige Vatten & Avfall nu arbetar med att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, samtidigt som Stadsbyggnadskontoret ser över möjligheterna till att utöka storleken på befintliga byggrätter längs kusten, så kan kollektivtrafiksituationen på längre

sikt komma att ändras till det positiva, i takt med tillkomsten av fler permanentbostäder.

Området har under lång tid saknat en gång- och cykelväg (GC-väg) och Trafikverket har meddelat att en GC-väg längs Löransvägen troligtvis ligger många år bort. Av den anledningen så undersöks möjligheten till en eventuell koppling västerut mot Bergavägen. En anslutning mot Bergavägen kommer delvis att behöva förläggas på mark som varken exploatören eller kommunen råder över, vilket medför en utmaning.

KTM ser fram emot dialog om kollektivtrafiklösningar i planområdet.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har haft en avstämning med kollektivtrafikmyndigheten och tackar för en bra dialog.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av insända handlingar gällande detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden och har följande synpunkter att lämna i ärendet:

Om möjligheten finns att installera en brandpost någonstans i området i samband med VA utbyggnationen så vore det önskvärt. I övrigt har räddningstjänsten inga särskilda synpunkter att lämna avseende detaljplan för småhusbebyggelse i området.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Placering och installation av brandposter är inget som detaljplanen reglerar. Informationen har därför vidarebefordrats till exploatören/fastighetsägaren.

Miljöförvaltningen

Radon

Planbeskrivningen saknar information om radon och hur det ska hanteras. I bilaga Geoteknik framkommer att inga markradonundersökningar har gjorts, att det enligt SGU:s gammastrålningskarta är generell låga halter uran i området samt att området därmed inte bedöms bestå av höga halter radon. Dock rekommenderar konsulten att det genomförs markradonundersökningar.

Miljönämnden ifrågasätter att denna bedömning enbart gjorts utifrån gammastrålningskartan och att områdets jordarter och berggrund inte beaktats i bedömningen. Enligt jordartskartan är det sand, grus och blockrik morän i området vilket innebär en risk för mycket tillgänglig porluft som kan sugas in i byggnader. För några tusen år sedan hade Ljungan sitt utlopp vid Bergafjärden. Sträckan mellan Mjösund och

Bergafjärden är gammal älvbotten - därav grus, sand och blockrik morän. Berggrunden i området, som till en del gett ifrån sig material till jordarterna i området, är också av karaktären "lite mer radonförande".

Det måste därmed göras markradonundersökningar inom området för att klargöra hur radonsituationen ser ut. Därtill ska information om radon framgå under en särskild rubrik i planbeskrivningen samt att det i plankartan säkerställs att radonsäkert byggande krävs. Radon ska även framgå i undersökningen av betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Efter samrådet så har kompletterande markradonundersökningar utförts under våren 2025. Resultatet av mätningarna visar att radonhalten i marken klassas som "normalradonmark". Samtliga resultat redovisas i den uppdaterade marktekniska undersökningsrapporten (Markteknisk undersökning Tyrens, rev 2025-04-15).

I övrigt så styrs radon av Boverkets byggregler (BBR) och behöver därför inte regleras i plankartan. I samband med bygglov så ska den som bygger redovisa hur byggnaden uppfyller radonskyddet.

Naturvärden

Det är positivt att plankartan innehåller stora ytor naturmark och att det särskilt har sparats naturmark längs vattendraget och våtmarken samt passager genom planområdet. Området kalavverkades, förutom kring våtmarken och vattendraget, innan naturvärdesinventeringen utfördes vilket av förklarliga skäl innebar att det endast fanns kvar naturvärden i de orörda delarna. Detta är beklagligt. Det är av stor vikt att våtmarken och vattendraget inte påverkas negativt av exploateringen. Enligt kommunens fladdermus-kartläggning är det högt värde för fladdermushabitatindex i detta område. Det innebär att de är lämpliga fladdermuslokaler med hänsyn till hur grönområden hänger samman, miljöer med hög insektsproduktion och närhet till potentiella koloniplatser. Miljökontoret har dessutom kännedom om förekomst av fladdermöss i området. I och med kalavverkningen i resten av planområdet är området kring våtmarken och vattendraget ännu viktigare område för fladdermössen och ska fredas från påverkan.

Kommentar: Huvuddelen av planområdet är idag ett avverkat kalhygge utan några större kvarvarande värden, förutom den växtlighet som sparats närmast bäcken/vattendraget. Avverkningstillstånd har Skogsstyrelsen givit exploatören/fastighetsägaren.

Naturvärdesinventeringen har efter samrådet kompletterats med ett tillägg om fåglar och fladdermöss. Den 24:e och den 25:e maj placerades en ljudupptagare ut (AudioMoth, (detekteringsområde 30 kHz -100 kHz) inom planområdet, centralt utplacerad vid vattendraget/bäcken. Ljudupptagning

skedde strax före solens nedgång 22:10 till dess uppgång 03:30. Efter analys av ljudfilerna fastställs att inget ljud från fladdermöss hittats.

Utredaren av naturvärdesinventeringen konstaterar utifrån samtal med närboende att fladdermöss tidigare iakttagit i skogen intill planområdets södra del, men att fladdermössen verkar ha försvunnit efter den avverkning som genomfördes 2023. Utredaren anger att denna bedömning överensstämmer med liknade iakttagelser som gjorts vid andra skogsavverkningar, där fladdermössen då söker sig till nya biotoper. Utredaren har även gjort en inventering av den skogsidå som lämnats kvar på ömse sidor av bäcken/vattendraget men inga boträd för fladdermöss har hittats. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen (IAN)

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen har ingen åsikt angående samråd av detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden Berga 4:91 m.fl.

Sundsvall Vatten AB

- SVAB är väldigt positiva till den dialog exploatören och dess konsult som tagit fram detaljplanen fört med oss under framtagandet av samrådshandlingen.
- Utbyggnation av vatten och spillvatten inom detaljplaneområdet kommer att regleras med ett genomförandeavtal mellan SVAB och exploatören. Detta innebär att exploatören utför och bekostar planering, projektering och utbyggnation under översyn av SVAB, som sedan tar över va-ledningsnätet och eventuella anläggningar utan ersättning till exploatören. Exploatören betalar en exploateringsavgift per planerad fastighet till SVAB för att täcka administrativa kostnader, så som granskning av ritningar och byggledning. Ingen anslutningsavgift faktureras exploatören. Skulle systemet byggas på annat sätt än enligt SVABs standard, finns det möjlighet för området att anslutas till den kommunala anläggningen i form av en gemensamhetsanläggning.
- Efter utbyggnation, slutbesiktning och övertagande av ledningsnät och eventuella anläggningar ska detaljplaneområdet införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Detta sker i enlighet med SVABs rutin för utökning av VO (beslut i KF vartannat år).
- Fastighetsägaren ska medge ledningsrätt för de allmänna va-ledningarna och eventuella anläggningar utan att begära ersättning för markintrång.
- SVAB har haft dialog med exploatören gällande dagvatten och vi är positiva till föreslagen lösning med LOD. SVAB har varken

ledningsnät eller verksamhetsområde för dagvatten i anslutning till detaljplaneområdet.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatören. Angående ledningar och anslutningspunkter, så är det möjligt att förlägga dessa inom allmän plats, såsom exempelvis inom föreslagna lokalgator.

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande synpunkter: Sundsvall Elnät har inga synpunkter, området ligger ej inom vårt nätkoncessionsområde.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Sundsvall Energi har inga synpunkter.

Sundsvall Energi, servanet

Servanet AB har inga synpunkter. I övrigt inga kommentarer.

Företag

E.ON

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

Inom och intill planområdet har E.ON låg- och mellanspänningskablar både i mark och luft.

Markkablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning 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.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande och vidarebefordrar informationen till exploatören/fastighetsägaren som ansvarar för ett framtida genomförande.

Luftledning

Kraftledningar enligt ovan är underkastade Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 4 § ELSÄK-FS 2022:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nå från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter).

Transformatorstationer

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs det tre nya transformatorstationer. 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 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 det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1 - Transformatorstation”.

Kommentar: Markanvändningen för ”tekniska anläggningar” är en generell bestämmelse som tillåter olika typer av anläggningar. Det är därmed fullt möjligt att anlägga en transformatorstation inom området utan behovet av en precisering av användningen. I detaljplanens syfte anges också att anläggningar som behövs för småhusens funktioner (tex transformatorstationer) vid ett behov får anläggas inom det som utgör naturmark, vilket ger ytterligare framtida flexibilitet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att en precisering till E₁ - Transformatorstation i det här fallet inte behövs.

Avslut

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

TS Skanova Access AB

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

Intresseorganisationer

Birdlife Medelpad

Birdlife Medelpad har inte fått detaljplaneförslaget av stadsbyggnadskontoret för yttrande. Föreningen har tillsänts detaljplaneförslaget av arkitekt Palle Sjölander.

I denna del av tillståndsprocessen avser föreningen att endast yttra oss generellt avseende kartläggning och värdering av biologisk mångfald.

Utförare och kartläggning

Vi utgår från att varje utförare som genomför fältinventering har god ekologisk förståelse och artkunskap för att kunna utföra naturvärdesbedömningar av kartläggningsområdets biotoper.

Föreningen konstaterar att ingen specifik fågelinventering har gjorts för området. Fågelförekomst har inhämtats från artdatabanken samt den naturvärdesinventering som gjorts främst avseende områdets flora. Föreningen anser att detta underlag är otillräckligt beträffande fågelförekomst. Föreningen anser att varje inventering ska utföras under den tid på året då det i första hand är lämpligt att eftersöka och identifiera de arter och biotoper som är nödvändiga för avgränsning och naturvärdesbedömning. I naturvärdesinventeringen har en rödlistad art Talltita (*Poecile montanus*) påträffats i området. Dessutom häckar den för Medelpad mycket sällsynta Trädlärkan (*Lullula arborea*) i det föreslagna planområdet vilket inte noterats i naturvårdsinventeringen. Trädlärkan finns inte vare sig på den befintliga eller kommande rödlistan från Artdatabanken. Föreningen anser dock att trädlärkan ska skyddas på sina få häckplatser i landskapet.

Leverans av fynduppgifter

För att bidra med kunskapsutbyggnad kring arter och biotoper i Sverige är det viktigt att fynduppgifter av naturvårdsarter från genomförd NVI rapporteras i Artportalen, oavsett skyddsklass. På så sätt kan uppgifterna användas även i andra sammanhang av betydelse för biologisk mångfald. Av erfarenhet vet vi att registrering kan utebli helt, delvis eller ha lång eftersläpning varför registreringen senast ska ske då miljökonsekvensbeskrivningen blir offentlig.

Avgränsningar och hänsyn

Bedömningen av om en fågelarts population bibehålls på en tillfredsställande nivå behöver kunna styrkas och motiveras utifrån aktuella vetenskapliga underlag och bästa möjliga vetenskapliga kunskap från fall till fall.

Sammanfattning

Föreningen konstaterar att ingen riktad fågelinventering har gjorts för området. Föreningen konstaterar att minst två skyddsvärda fågelarter påträffats i planområdet. Föreningen anser att grundliga inventeringar av fågelförekomst vid lämpliga tider på året ska genomföras i det föreslagna planområdet innan beslut om exploatering av planområdet.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande. Planområdet består huvudsakligen av ett avverkat kalhygge utan några större kvarvarande värden, förutom den växtlighet som medvetet sparats närmast befintlig bäck/vattendrag. Omkringliggande skogsmark utanför planområdet kvarstår samtidigt som betydande kalhyggen i nordväst också kvarstår där trädlärkan fortsatt kan verka. Planförslaget föreslår förhållandevis generösa ytor naturmark som i framtiden kan utgöra platser där fåglar kan vistas.

Naturvärdesinventeringen har uppdaterats efter samrådet. Enligt SLU:s artportal finns det under åren 2023, 2024 och 2025 noteringar om häckande trädlärka vid ett större kalhygge nordväst om planområdet, samt vid den närliggande Lomyran. Utredaren har via information som tillhandahållits från Naturvårdsverket och SLUs artdatabank, konstaterat att trädlärkan gynnas på hyggen och på sandig grund. Trädlärkan är varken rödlistad eller hotad. (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Utredaren gjorde ursprungligen platsbesök under sommarperioden 2023 inom planområdet. Två ytterligare fältbesök har nu gjorts under våren 2025: den 21 april och den 19 maj. Inom planområdet så har det endast noterats ett fåtal fåglar, någon enstaka bofink, talgoxe och kråkfåglar. Strax norr resp. väster om området, bl. a. på den blockklädda höjden, konstaterades två sjungande trädlärkor på det stora hygget. Övriga arter som observerades i områdets närhet är björktrast, fiskmås, gransångare, lövsångare, järnsparv, gök (spelande) och gärdsmyg. Överflygande arter som noterades var: Nötskrika, tornfalk och grågås (Naturvärdesinventering Bergafjärden, Sundin, rev 2025.)

Utifrån att planområdet utgör ett obebyggt kalhygge, att det finns fortsatt omgivande skogsmark, att det kvarstår betydande kalhyggen nordväst om planområdet där trädlärkan fortsatt kan verka, tillsammans med att planförslaget föreslår relativt stora ytor naturmark, så är stadsbyggnadskontorets bedömning att detta bör vara tillräckligt.

Privatpersoner och samfälligheter

Privatperson 1

För en tid sedan i december var det en träff med de personer som vill sälja mark för småhusbebyggelse. Berga4:19
Själva så har vi en sommarstuga på Marnavägen. (Fd. Grängsgatan sägs det)

Min Fråga är Hur brett kommer markytan/ströområdet att vara som ”fri” mark räknat från denna asfaltväg?

Den är ganska trafikerad och många promenerar på denna väg samtidigt som det kommer bilar naturligtvis.

Idag kan du gå åt sidan i skogs/ markyte kanten på vintern skottas det. Snön måste ju ha plats att hamna någonstans eller?

Denna del av Marnavägen ingår inte i vägsamfällighetens skottning, tyvärr. Det måste vi sköta själva + parallell -gatorna. Vi som bor permanent eller sommar i detta område.

Jag har inget emot flera hus men detta oroar mig att de planerade husen kommer att ligga för nära vägen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för din fråga. I planförslaget så föreslås en ca 15 meter bred yta naturmark närmast vägen. Utrymmesmässigt så bör det därför fortsatt finnas tillräckligt med utrymme för att förlägga snö på ytan.

Privatperson 2

Diarienummer SBN-2021-0071

Jag vill härmed inkomma med protest och synpunkter på bebyggelsen i Bergafjärden.

1. Villaområdet är felplacerad. Det passar bättre längre upp emot Bergaby. Området som är planerad är ett sommarstugeområde och med det här projektet kommer det tyvärr helt att ändra karaktär och bli ett villaområde.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna och har förståelse för att planförslaget kan innebära en förändring. I det här fallet så är detaljplanen initierad av en privat exploatör/fastighetsägare som äger den mark som berörs av planförslaget. Under förhållandevis många år så har det aktuella markområdet varit utpekat som lämpligt för ny småhusbebyggelse i kommunens senaste två översiktsplaner (ÖP2021 & nu gällande ÖP2040). Planförslaget syftar till att möjliggöra för småhustomter/radhus/kedjehus och bedöms överensstämma med översiktsplanens intention. Som tidigare nämnts så har vi förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.

2. Storleken på husen. 250 m² och 8 meter nockhöjd är alldeles för stort. Jag fick ge min granne i Bergafjärden tillåtelse att bygga större än 75 m². Med dispens byggde han 98 m². 8 meters nockhöjd kommer att störa utsikten för sommarstugorna nedanför.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att planförslaget kan innebära en viss förändring av området, men vill samtidigt tillstå att Bergafjärden redan idag har en förhållandevis varierad bebyggelse. Planområdet är beläget på obebyggd mark och säkerställer ett ca 15 meter brett avstånd mot befintlig bebyggelse i både norr och öster. Utöver det så införs en reglering som anger att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detta syftar till att skapa en luftighet i tillkommande bebyggelse. Den aktuella detaljplanen omfattar huvudsakligen ett kalhygge som avverkades för några år sedan, beläget utanför befintlig bebyggelse som återfinns i norr och i öster. Med anledning av planområdets lokalisering utanför bebyggelsen, så bedöms planförslaget inte påverka utsikten mot havet i öster.

3. Den planerade restaurangen / butiken i området måste familjen Johansson som driver campingen bli tillfrågad om dom vill driva. Någonting annat är helt otänkbart.

Kommentar: Synpunkten vidarebefordras till fastighetsägaren/exploatören, som råder över vilken aktör som kan bli aktuell vid ett eventuellt framtida genomförande.

4. Sundsvalls kommun har inte så många kommunala havsbad att erbjuda, ändå är Bergafjärdens havsbad väldigt dåligt skött. När jag var liten var det en fin sandstrand med väldigt lite vass. Nu växer vassen från bägge håll så det är snart svårt att överhuvud bada där.
Skärpning önskas.

Kommentar: Tack för informationen. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att god skötsel och underhåll vid havsbadet är av stor vikt. Din synpunkt vidarebefordras därför till Kultur- och Fritidsförvaltningen som ansvarar för de kommunala badplatserna.

Privatperson 3

Enligt utskickat förslag skall få ett stort antal permanentbostäder att uppföras väster om marnavägen där i dess sydkusten del. Vägsträcka är en raka där många brukar accelerera och köra mkt fort, oaktat vilken hastighetsbegränsning som råder. Nybyggda bostäder kommer att innebära många barn mestadels under 10 år. När dessa skall ta sig över marnavägen ,ned till badet uppstår en överhängande risk för olyckor med små barn som förflyttas eller skadas svårt. Enligt förslaget skall tomter avstyckas ända ned till vägen vilket ökar risken ytterligare pga skymd sikt. Då det även har avverkats skog i Ållerviken för exploatering där tomterna kommer att få havsutsikt torde efterfrågan på tomter i Bergafjärden i bli så stor. Det torde således räcka med att avstycka tomter öster om marnavägen där man kanske kan skymta havet..

Sundsvall 240128

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för era synpunkter och har förståelse för att det kan finnas funderingar kring framtida trafik. Trafikutredningen visar att trafikmängden förvisso kommer att öka något, men att tillkommande trafik i sammanhanget bedöms vara begränsad. Skulle ett behov uppstå så kan en vägförening på en enskild väg normalt själv besluta om tex "farthinder" och skyltar som avser "rekommenderade hastigheter". En vägsamfällighet som ansvarar för en enskild väg utanför tätortsbebyggelse, kan också genom att påvisa ett behov av trafikreglering, ansöka hos Länsstyrelsen om bindande trafikregler (lokala trafikföreskrifter) såsom tex införande av hastighetsbegränsningar eller stopp/väjningsplikt.

I det här fallet så är kommunen inte initiativtagare till detaljplanen, utan planen är initierad av en privat fastighetsägare/exploatör på mark som ägs av exploatören. Området har under förhållandevis många år varit utpekad som

lämpligt för ny småhusbebyggelse och finns med i kommunens två senaste översiktsplaner, ÖP2021 och ÖP2040. Detta planförslag bedöms därför överensstämma med intentionen i både kommunens gällande och tidigare översiktsplan.

Privatperson 4

Hej!

Angående samråd gällande detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden. Då vår fastighet ligger alldeles bredvid det område som är tänkt att exploateras så anser vi att projektet är förkastligt.

De fastigheter som ligger i området kommer att förlora i värde - för vem vill ha en sommarstuga i ett bostadsområde? Vi har nu tvingats ansluta oss till kommunalt avlopp och vatten för en hög kostnad och att vid försäljning kunna lägga denna kostnad ovanpå det värde som fastigheterna tidigare haft fungerar ej och i denna aspekt blir fastighetsägarna dubbla förlorare vid en försäljning om den tänkta nybyggnationen kommer att ske.

Kulturellt har Bergafjärden varit ett fritidshusområde och det bör så förbli! Det finns även i området fornlämningar i form av järnåldersgravar och om området exploateras kommer dessa gravar med största sannolikhet att skadas, eller rentav förstöras.

Kommentar: *Tack för era synpunkter och Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att planförslaget kan innebära förändringar av området. Platsen för den aktuella detaljplanen har under förhållandevis många år varit utpekad som ett lämpligt område för ny småhusbebyggelse, både i kommunens tidigare översiktsplan (ÖP2021) och även i den nya översiktsplanen (ÖP2040). Bebyggelsen kring planområdet är redan av en diversifierad karaktär, samtidigt som planområdet huvudsakligen ligger beläget inom ett kalhygge utanför bebyggelse som angränsar i norr och öster. Ett tillskott av småhustomter på platsen bedöms sammantaget inte ge någon stor påverkan på den befintliga bebyggelsen. Vi har dock som tidigare nämnts full förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.*

Utbyggnationen av kommunalt vatten- och avlopp pågår längs stora delar av Njurundakusten (Bergafjärden inkluderat) och avser att höja standarden. Stadsbyggnadskontoret arbetar med att se över möjligheten till att utöka storleken på befintliga byggrätter längs Njurundakusten. För den större detaljplanen NJU-414 som angränsar i öster och i norr mot detta planförslag, så föreslår den angränsande detaljplaneändringen utökade byggrätter på 240 kvm per fastighet.

Det finns inga säkra belägg eller studier som visar att nya bostäder intill fritidshusområden skulle bidra till ett lägre värde. Många andra faktorer som exempelvis tillgång och efterfrågan, inkomster, realräntan, boendekostnad med mera, kan också ge påverkan på priset.

Arkeologiska utredningar har gjorts i två etapper och planförslaget föreslår utifrån resultatet att identifierade fornlämningslokaler ska utgöra naturmark. En dialog har förts med Länsstyrelsen gällande arkeologin och fornlämningslokalerna, där myndigheten bedömt att planförslaget tagit god hänsyn till de arkeologiska aspekterna.

Privatperson 5

Marnavägen, som ägs av oss boende, samfällighetsvägen, är en gammal väg som är anpassad att klara av nuvarande trafik. Under införandet av avlopp till alla fastigheter i området var det hård belastning på vägen. Detta var dock tillfälligt och belastningen är avsevärt mindre när arbetet var klart.

Ett nytt småhusområde kommer att permanenta ökad belastning och slitage på Marnavägen. Vi boende oroas och undrar över hur framtida trafik planeras. Kommer det byggas en ny väg eller skall nytillkomna småhusägare köpa in sig i samfällighetsvägen?

Under byggprocessen kommer tunga fordon igen belasta vår väg vilket medför slitage och olägenheter för oss som bor i området. För de flesta av oss är området ett fritidsområde där vi vistas tidig vår till tidig höst och vi vill kunna fortsätta njuta av ro och avkoppling.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att trafik under byggnation kan utgöra en tillfällig störning. Rekommenderade riktvärden för buller på byggarbetsplatser enligt Naturvårdsverket NFS 2004:15, ska inte överskridas under byggtiden. Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar synpunkterna till exploatören som ska ta hänsyn till detta i ett framtida genomförandeskede.*

Nytillkomna fastighetsägare kommer via lantmäteriförrättningar behöva köpa in sig i den befintliga vägsamfälligheten och bli andelsägare. De fastighetsägarna kommer därmed via vägsamfälligheten behöva bidra till framtida skötsel, drift och eventuella förbättringar av vägen. Vi har dock som tidigare nämnts full förståelse för att den individuella upplevelsen kan vara annorlunda när det sker förändringar i ens närområde.

Privatperson 6

Undertecknad har en fastighet längs Marnavägen och ansågs förmodligen inte berörd av den föreslagna detaljplansändringen utan har muntligen gjorts uppmärksam om en föreslagen förändring. Jag skulle uppskatta svar på mina frågor nedan innan eventuella invändningar ska skickas in till Sundsvalls kommun.

Synpunkter på Detaljplan för småhusbebyggelse, Berga 4:91 mfl
Diarienummer SBN-2021-00711

1. Samhällsnyttan

Sundsvalls kommuns befolkning har stått stilla de senast fem åren (2023

Granskning

Detaljplan för Småhusbebyggelse i Bergafjärden
Berga 4:91 m.fl.
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse

uppgick befolkningen till 99 369 personer enligt statistiken). Kommunens prognos fram till 2030 är en ökning med 275 personer. En marginell förändring med stor osäkerhet. Samtidigt ökar antalet äldre personer och födslootalen går ner. Andelen i arbetsför ålder minskar och försörjningskvoten ökar medans skatteintäkterna minskar.

Kommunen – enligt detaljplanen – har en önskan att skapa 5000 nya jobb (när?) vilket förefaller helt orealistiskt mot bakgrund av befolkningsstatistiken. Frågan man ställer sig finns det verkligen behov av fler bostäder av småhus karaktär oaktat att det finns en efterfrågan (enligt kommunen)? Den andra frågan är, varför exploatera ett område i kommunens yttre periferi, där det förr eller senare, kommer att krävas investeringar både i infrastruktur och samhällsservice?

Alternativen till en småhusbebyggelse i Bergafjärden är att bygga i Njurundabommen alternativt i Kvissleby där både infrastruktur och samhällsservice redan finns.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna. Precis som du nämner så är ett av politikens huvudmål i Sundsvall att skapa 5000 nya jobb fram till 2030. En annan politisk prioritering är att möjliggöra för ny småhusbebyggelse. Stadsbyggnadskontoret arbetar på uppdrag av politiken för att skapa förutsättningarna så att uppsatta mål kan uppnås, där en del i åtagandet är att möjliggöra för det som pekats ut i kommunens översiktsplan (ÖP2040). I detta detaljplaneärende så är det dock inte kommunen som initierat detaljplaneplanarbetet, utan en privat exploatör/fastighetsägare som vill exploatera på egen privat mark. Markområdet som ägs av exploatören har under relativt många år (i kommunens två senaste översiktsplaner ÖP2021 & ÖP2040) varit utpekad som lämpligt för framtida småhusbebyggelse.

2. Lokal väg

I förslaget står det att befintlig väg ska nyttjas. Beläggningen på den sagda vägsträckan kommer att dubblas jämfört med idag. Om man översätter beläggningen till fordonsmånader så motsvara dagen beläggning uppskattningsvis 600 fordonsmånader (sommarstugeägare spenderar kanske 2 månader per år i sin stuga och kör mestadels med en bil d v s 300 fastigheter x 1 bil x 2 månader = 600 fordonsmånader). Vid ett fullt utbyggt område enligt den föreslagna planen så adderas 720 fordonsmånader till belastningen (antag 40 fastighetsägare med 1,5 bilar per hushåll som trafikerar vägen 12 månader om året)

Visserligen är trafikökningen hanterbar som detaljplanen redogör för, men belastning dubblas på vägen. Frågan uppstår då, klara vägen den belastningen? Vad händer om den inte klarar av belastningen och måste förstärkas, vem står kostnaden? Under byggnationen kommer tunga fordon att trafikera vägen, klarar vägen den belastningen? Vem står kostnaden vid reparation/avbrott.

Idag sköts vägen av en samhällighetsförning. Är det en bra lösning? Jag vet inte om den fråga hanteras i en detaljplan, men den måste adresseras på något sätt.

Det optimala hade varit om exploatören hade anlagt en egen väg till området. Vet inte om det är en ekonomisk fråga eller om det finns andra aspekter såsom ytterligare en på/avfart från Löransvägen?

Kommentar: Det finns idag inga planer på att tillskapa en ny huvudväg från Löransvägen. En viss trafikökning på befintlig väg kommer att uppstå när området är utbyggt men tillkommande trafik bedöms rymmas väl inom nuvarande kapacitet. Den framtagna trafikutredningen konstaterar att trafiken till stora delar är säsongstyrd samt att den trafikökning som planförslaget tillför sammantaget är förhållandevis liten. Precis som du anger så underhålls vägen som sträcker sig från Löransvägen, vidare norrut genom planområdet av en samfällighetsförening. Nya ägare till framtida småhustomter kommer i samband med lantmäteriförrättningar och avstyckning, behöva ansluta sig till vägsamfälligheten och ekonomiskt bidra till skötsel, drift och eventuella förbättringar av vägen. Eventuella skador på den väg som tillhör samfälligheten vid exempelvis byggnation och transport, ska normalt vara reglerade i de stadgar och beslut som bestämdes vid gemensamhetsanläggningens bildande. Den som vid byggnation orsakar en skada på den samfälliga vägen, blir normalt också skyldig att återställa vägen till dess ursprungliga skick.

3. Byggnadsarea på andra fastigheter i Bergafjärden et al.
I planen framgår att man kan uppföra ett hus på upp till 250 kvm på en tomtareal om 1000 kvm.

Vad kommer att gälla för alla andra fastigheter i Bergafjärdsområdet? Kommer den detaljplanen att uppdateras och bli likvärdig med ovanstående m a p byggarea?

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret arbetar just nu med att se över ett större antal äldre detaljplaner längs Njurundakusten som bland annat omfattar Bergafjärden. Storleken på byggrätterna i de äldre planerna kan komma att variera utifrån platsernas olika begränsningar och förutsättningar. För den större detaljplanen NJU-414 som angränsar i norr/öster mot denna aktuella detaljplan, så har förslaget som varit ute på samråd och nu granskning, omfattat byggrätter på totalt 240 kvm per fastighet.

Privatperson 7

Hej

Vi pratades vid lite för några veckor sedan när det var möte i bergafjärden angående bebyggelsen av nya fastigheter i området.

Mitt hus ligger närmast där tanken var på centrumfunktion.

Jag har ett året runt hus här, som jag har bott i över 23 år, stortrivs ute i Bergafjärden. Har en infartsväg i korsningen, direkt till vänster för att komma in till min fastighet.

Har planer på att jag skulle vilja förverkliga min dröm, och sätta upp ett attefalls garage upp till 30 kvm direkt i mot infarten till min villa med garaget portar mot vindskyddet enligt bild

Så skulle vilja ha ett godkännande om jag får ha kvar min infart, som jag i dag nyttjar för att komma in på gården i fortsättningen då jag har haft denna infart sedan jag köpte min fastighet.

Kommentar: Exploatören/tillika fastighetsägarna till Berga 4:91 har fört en dialog med berörd fastighetsägare och kommit överens om att upprätta ett avtalsservitut som säkerställer framtida infart över Berga 4:91.

Privatperson 8

Hej.

Får vi ökad byggrätt som dom nya tomterna (250kvm)? Gäller den eventuellt nya detaljplanen hela Bergafjärden eller närmast där vi håller till?

Synpunkter detaljplanen är väl att skogsmark försvinner som det negativa men samtidigt får vi ökad byggrätt så överväger det till det positiva. Vi har inte skickat in några synpunkter om detaljplanen utan är mer nyfiken.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för er synpunkt. Er fastighet omfattas inte av den aktuella detaljplanen, utan ligger belägen inom en äldre detaljplan som angränsar mot detta planförslag. (NJU-414)
Stadsbyggnadskontoret har nyligen skickat ut det förslaget på granskning, där föreslagen byggrätt är 240 kvm per fastighet.

Samfällighet 1

Protokoll fört vid digitalt MS teams möte angående synpunkter till samråd från Marnavägens Samfällighetsförening för nya villatomter på Marnavägen, den 21 januari 2025 klockan 18:00

3. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes i sin helhet

4. Synpunkter till samråd från vägföreningen mot etableraren

a. Vid ny lantmäteriförrättning

Kostnaden ska tas av etableringen. (Ca 30 000 SEK)

Kommentar: Normalt så utgår ersättning vid anslutning enligt 42a § i anläggningslagen för en avstyckning vid en lantmäteriförrättning, där styckningslotten har behov av utfart som berör en gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet tar då fram ett skäligt förslag och en beräkning för ersättningen till vägföreningen.

b. Vid etableringen ska

- i. Besiktning likt MSVA projektet utföras. Förbesiktning och efterbesiktning.
- ii. Löpande underhåll av vägen hålls och bekostas av etableringen för aktuell vägsträcka.
- iii. Bankgarantier/försäkringar att vägen kan repareras ska tills att etableringsprojektet avslutas ska tecknas.

Kommentar: Skador på den väg som tillhör en vägsamfällighet vid exempelvis byggnation och transport, ska normalt redan regleras i de stadgar och beslut som fastställdes vid gemensamhetsanläggningens bildande.

c. Vid etablering önskar

- i. Att utförandet sker i samförstånd och med hänseende med och till vägföreningen, exempelvis vid tjalperioder.
- ii. Transparenta planer delas med vägförening. Var, när och hur kommer infrastrukturen se ut?
- iii. Övervägande av separata bygg-vägar och infarter.

Kommentar: Informationen har vidarebefordrats till exploatören/fastighetsägarna som ansvarar för ett eventuellt framtida genomförande av detaljplanen.

d. Risker

- i. Vägföreningen ser risker med fler gångtrafikanter vid och efter etableringen. Belysning innefattas ej i vägföreningsförrättningen och belysning för tryggare trafiksituation bör beaktas av etableringen.

Kommentar: Informationen har vidarebefordrats till exploatören/fastighetsägarna. En vägsamfällighet som ansvarar för en enskild väg kan normalt besluta om exempelvis "farthinder" och skyltar som avser "rekommenderade hastigheter". En vägsamfällighet utanför tätortsbebyggelse, har också möjligheten att påvisa behovet av trafikreglering, via en ansökan hos Länsstyrelsen om bindande trafikregler (lokala trafikföreskrifter), såsom tex ett införande av hastighetsbegränsningar eller stopp/väjningsplikt.

5. Synpunkter från samråd från vägföreningen mot nya byggherrar

- a. Bygglovsavgift till vägföreningen per bygglov som idag 10 000 SEK (slitageavgift)

Kommentar: Eventuell avgift är något som faller på vägsamfälligheten att utreda om det rent juridiskt är möjligt, samt om avgiften kan regleras internt inom samfälligheten och dess stadgar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Stefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för

Småhusbebyggelse i Bergafjärden

Berga 4:91 m.fl.

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-07-29

Granskningsutlåtande – Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 2024-12-18 till 2025-01-31, samt varit föremål för granskning enligt PBL 5:18, under tiden 2025-06-13 till 2025-07-04.

Svar han inkommit från:

Statliga myndigheter och bolag:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Trafikverket

Trafikverket har granskat handlingarna och upplyser om att väg 563 (Mjösundsvägen), som planeras att nyttjas som GC-stråk mellan Bergavägen och Njurundabommen, har ÅDT på ca 3000 fordon och en skyltad hastighet på 40 km/h. Det finns en sliten gångbana/trottoar längs med vägens östra sida fram till väg 560 där gångbanan byter sida. Trafiksäkra passager för oskyddade trafikanter saknas över vägen.

Det finns inga planerade/finansierade åtgärder för väg 563 eller väg 560 (Löransvägen) i den nuvarande regionala transportplanen, år 2022-2033.

Kommentar: Med anledning av att en gång- och cykelväg längs Löransvägen inte finns med i den regionala transportplanen och ligger många år bort, så har exploitören tillsammans med stadsbyggnadskontoret tittat på olika alternativa färdvägar. Bergavägen bedöms inte vara lika trafikerad som

Löransvägen och utgör därför ett lämpligare alternativ, där fotgängare och cyklister i blandtrafik kan färdas mot Njurundabommen. Sträckan att färdas på från korsningen Mörtvägen/Mjösundsvägen fram till korsningen Mjösundsvägen/Skedlovägen, är endast lite över 1 km med förhållandevis låg hastighetsbegränsning. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att fler trafiksäkra passager vore önskvärt men bedömer att undersökta alternativ är acceptabla. Utredningen och finansieringen kring en enklare GC koppling ut mot Bergavägen kommer inte vara färdig till planens antagande, men bedöms inte vara avgörande för detaljplanen fortskridande.

Postnord

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkten. Svaret från samrådet kvarstår, se samrådsredogörelsen.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har ingen erinran mot förslaget till ny detaljplan.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

Drakfastigheter

Drakfastigheter har ingen erinran.

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsen har tidigare lämnat synpunkter i samrådet och anser dessa vara besvarade. Kommunstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Beskrivning av planområdet

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

Området består av en markant sten- och blockrik höjdrygg i öst-västlig riktning. Områden med bitvis markanta strandvallar omger höjden i norr och söder. Skogsbeståndet utgjordes innan avverkning av närmast fullvuxen tall och smärre inslag av gran i söder. I söder finns det en mycket liten bäck/dike, som avvattnar en liten våtmark på grannfastigheten. Ingen bebyggelse eller jordbruksmark finns inom området. Höjden över havet varierar mellan 5 och 15 m.ö.h. Området genomkorsas av ett stort antal stigar, framför allt i den i norra delen. Stigar som används av de som vistas på campingplatsen, men också av boende i området som vandrar ner till badstranden.

Riksintresseområden för kulturmiljövården

I Njurundakustens skärgårds- och jordbrukslandskap finns flera riksintressen för kulturmiljö *Njurundakusten Y1* som ger uttryck för ett av Norrlands rikaste fornlämningsområde i kustnära läge. Närmsta riksintresseområde ligger drygt 1 km sydöst om planerat planområde och stora värden utgörs av brons- och järnåldersgravar i form av rösen och stensättningar. En kulturmiljöutredning över området utfördes under juli och augusti 2022 av Sune Jönsson, Kulturmark. Någon påtaglig skada på riksintresseområdet bedömdes inte uppstå vid ev. ny bebyggelse.

Fornlämning

Dock finns en stensättning som efter 1987 års fornminnesinventering registrerades inom fastigheten och som då tillfördes gravfältet RAÅ Njurunda 190:1 / L1935:2854. Den är dock mycket otydlig i terrängen i jämförelse med andra gravar på grannfastigheten. Stensättningen ligger endast 1 meter från fastighetsgränsen västerut, Berga 4:70, varför det bör vara möjligt att anpassa eventuell bebyggelse så att det inte uppstår störande moment i kulturmiljön. Utredningen utesluter inte att det finns boplatslämningar och då

framförallt i norra delen av fastigheten. Tillstånd skall inhämtas från Länsstyrelsen enligt Lag om kulturminnen m.m. (SFS 1988:950), 2 kap 12 § eller 2§ om det blir aktuellt med ingrepp i ovan nämnda fornlämning eller stensättning. Ex. vis för vägarbeten och/eller andra anläggningsarbeten av något slag i närheten av fornlämningen. Ett tillstånd från Länsstyrelsen till intrång i fornlämning är vanligtvis förenat med villkor om en arkeologisk undersökning. Kan det förutses att markarbeten kommer att ske i närområdet av fornlämningen är det i första hand Länsstyrelsen som avgör hur stort fornlämningsområdet skall vara enligt 2 kap 2§ (KML) och om markingreppet är tillståndspliktigt.

Kommentar: *Inför planarbetet så har en arkeologisk steg 1 och en steg 2 utredning utförts. (Kulturmiljöutredning, 2022 & Arkeologisk utredning - Västernorrlands museum, 2023) En dialog har därefter förts med Länsstyrelsen gällande konstaterade fynd och skyddats i plankartan genom att utgöra naturmark. Länsstyrelsen har angivit att de inte har några ytterligare synpunkter i denna specifika fråga.*

Bedömning

Sundsvalls museum vill lyfta att ny bebyggelse bör uppföras med stor hänsyn till landskapets uttryck och karaktär och efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende. Genom att skapa en hållbar trädgårdsstad anpassar man ny bebyggelse till det strandnära landskapet och omgivande bebyggelsestruktur. En småskalig bebyggelse i en blandad och samtidigt väl sammanhållen typologi, med yta för grönområden och trädgårdar, Genom val av trä som fasadmateriäl och en naturlig färgsättning som harmonierar med landskapet. Ett fint exempel på ny skärgårdsnära bebyggelse är *Mörtnäs hagar* på Värmdö i Stockholm, med radhus, kedjehus och parhus. Viktigt också att anpassa och varsamt placera ny bebyggelse efter befintlig topografi och växtlighet. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar informationen till exploatören som ansvarar för genomförandet.*

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Miljöförvaltningen

Miljönämnden har inga ytterligare synpunkter gällande granskningsremissen om småhusbebyggelse i Bergafjärden.

Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen (IAN)

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen har ingen åsikt angående samråd av detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden Berga 4:91 m.fl.

Sundsvall Vatten AB

Gällande granskning av ny detaljplan för småhusbebyggelse i Bergafjärden, del av Berga 4:74 och Berga 4:91, Njurunda. Diarienummer: SBN-2021-0071, har Sundsvall Vatten inget ytterligare att tillägga. Vi har haft en god dialog med planarkitekten under upprättandet och våra synpunkter har beaktats i planhandlingen

Sundsvall Energi AB, elnät

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

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Sundsvall Energi har inga synpunkter

Sundsvall Energi, servanet

Ingen erinran.

Företag**E.ON**

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

Underrättelse om granskningsutlåtande skickas till följande från samråd:

- Privatperson 2
- Privatperson 3
- Privatperson 4
- Privatperson 5
- Privatperson 6

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Stefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för
Småhusbebyggelse i Bergafjärden

Del av Berga 4:91 m.fl.
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND

LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
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.

