

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ändring av byggnadsplan för visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken, Sundsvalls kommun

Planens syfte

För beskrivning av områdets förutsättningar, se planbeskrivning tillhörande detaljplan för visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken, Sundsvalls kommun.

Avsikten med ändringen av detaljplan **NJU-11** är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

Faktorer	Påverkan			Kommentarer
	Kanske	Liten	Stor	
Förordnanden/Skydd				
3-4 kap MB Hushållningsbestämmelser, Riksintressen				<i>Berörs ej.</i>
7 kap MB		X		<i>Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet för de detaljplaner som är antagna efter 1975. Rubricerad detaljplan är upprättad 1954 och därmed behöver inte strandskyddet prövas. Det är enbart konsekvenserna av planändringen, dvs utökad byggrätt, som prövas.</i> <i>Planområdet och dess närmsta omgivning berörs ej av naturreservat, biotopskydd, kulturresevat, landskapsskydd samt skyddsområde för vattentäkt mm.</i>
Artskyddsförordningen (2007:845)		X		<i>Planområdet är redan ianspråktaget för friliggande bostäder och planändringen bedöms inte påverka några skyddsvärda arter.</i>
Skydd enligt Kulturmiljölagen		X		<i>En arkeologisk utredning, framtagen av Sweco 2021-11-03, visar att inga fornlämningar, skyddsvärda byggnader, riksintresse eller ortnamn finns inom planområdet.</i>
Internationella intressen (Natura 2000, RAMSAR)		X		<i>Planområdet berör varken Natura 2000 eller RAMSAR.</i>
Område med lokalt eller regionalt värde				
	Påverkan			
	Kanske	Liten	Stor	

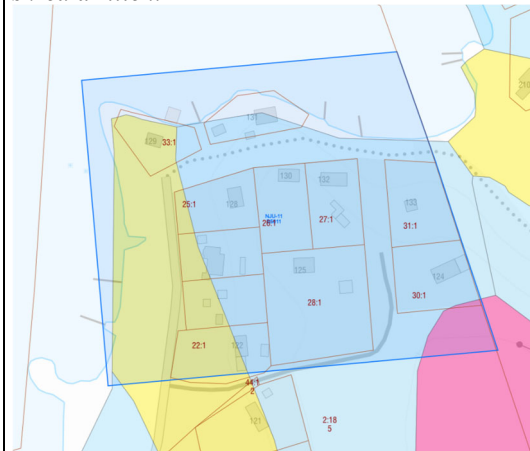
Natur		X		<i>Då planändringen endast möjliggör en utökad byggrätt inom den användning marken redan nyttjas för (bostadsändamål) bedöms inte grönstråk, parkmark, skog eller övrig växtlighet beröras.</i>
Kultur				<i>Berörs ej.</i>
Friluftsliv		X		<i>Då planområdet redan är ianspråktaget för friliggande bostäder och planändringen endast möjliggör en utökad byggrätt inom befintliga fastigheter bedöms badplatser, hamnar och strövområden ej påverkas negativt.</i>
Miljömål				
	Påverkan			
	Kanske	Liten	Stor	
Nationella		X		<i>Planområdet är redan ianspråktaget.</i>
Regionala		X		<i>Påverkan bedöms vara acceptabel.</i>
Lokala		X		<i>Planen bidrar till en God bebyggd miljö genom att använda mark som redan är ianspråktagen för bostadsändamål. Tack vare utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp bidrar även det till en positiv inverkan på miljön.</i>
Påverkan på klimatet				<i>Eftersom marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål och vägar framdragna bedöms planändringen endast medföra en marginell klimatpåverkan. Närmaste busshållplats ligger 2,3 km norr om planområdet, utmed Juniskärsvägen som trafikerar av busslinje 123. Med anledning av avståndet till närmaste busslinje och att turutbudet idag är förhållandevis lågt finns det en risk att ändringen av detaljplanen kommer att generera ett resande som inte kommer att ske med kollektivtrafik. Det finns inga gång- och cykelvägar framdragna till området. I Njurundabommen finns en nybyggd tågstation som kan främja hållbart resande.</i>
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB.				
	Påverkan			
	Kanske	Liten	Stor	
Föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477)		X		<i>Sundsvall berörs inte då invånarantalet är knappt 100 000.</i>
Vattenförekomster (SFS 2004:660) (ytvatten och grundvattenförekomst)				<i>Bebyggelse med enskilda avloppslösningar bedöms minska i och med att Sundsvall Vatten bygger ut kommunalt vatten- och avlopp till alla fastigheter inom planändringen. Vilket innebär att vattenkvaliteten kommer att förbättras i området.</i>

				<p>Enligt VISS uppnår Juniskär-Bergaffärden statusklassningen: Ekologisk status (god), Kemisk status (ej god) och tillkomst/härkomst (naturlig).</p> <p>Då planändringen endast möjliggör en utökad byggrätt inom den användning marken redan nyttjas för (bostadsändamål) bedöms inte grönstråk, parkmark, skog eller övrig växtlighet beröras.</p> <p>Planen bidrar till en God bebyggd miljö genom att använda mark som redan är ianspråktagen för bostadsändamål.</p> <p>Tack vare utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp bidrar även det till en positiv inverkan på miljön.</p>
Föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)		X		I och med utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp bidrar det till möjligheten att på ett säkrare sätt kunna uppfylla miljö- och hälsoskydds krav och därmed skyddas vårt kustvatten.
Omgivningsbuller (SFS 2004:675)		X		Berörs ej då Sundsvall inte överstiger 100 000 invånare.
Störningar/Hälsa/Risker				
	Risk			Störningar/risker kan orsakas av planen eller utgöra en del av omgivningen som kan påverka planområdet
	Kanske	Liten	Stor	
Vibrationer				Planområdet berörs ej av vare sig järnvägar eller tung trafik.
Störande ljus				Berörs ej.
Trafiksäkerhet		X		I och med att en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentboende redan skett till stora delar förväntas påverkan på trafiksäkerheten bli acceptabel. En utbyggnad av en gång- och cykelväg skulle såklart ge en större trafiksäkerhet för både fotgängare och cyklister.
Översvämning		X		Den utökade byggrätten ger en marginell förändring av den hårdgjorda ytan och bedöms därmed som acceptabel.
				I Sundsvalls webbkarta finns planområdet inte markerat som ett område med risk för översvämning.
Skred		X		Större delen av planområdet består av morän vilket bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken. En del av planområdet i väster består dock av lera vilket är mera instabilt och har därmed en förhöjd skredrisk. Fem fastigheter (Juni 33:1, Juni 22:1, Juni 23:1, Juni 24:1 och Juni 25:1) berörs av aktsamhetsområde för skred. Eftersom markanvändningen redan är prövad i gällande detaljplan bedöms marken vara lämplig för sitt ändamål men rekommendationen är

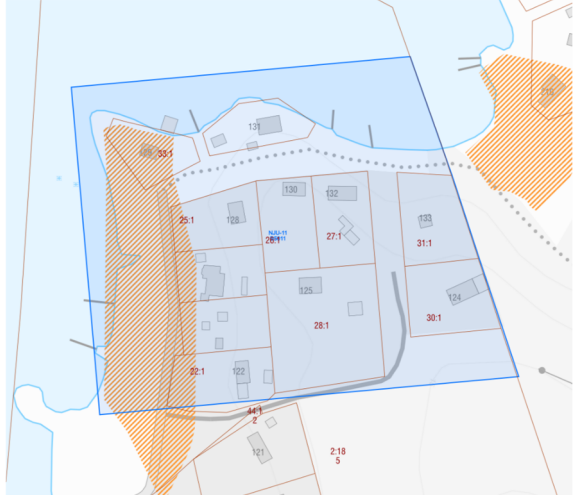
att markens stabilitet och grundläggningsförutsättning måste utredas inför att ett startbesked kan ges. BFS 2026:6 kap7 3§ föreskriver att en geoteknisk undersökning upprättas innan startbesked beviljas där det säkerställs vilken grundläggning som ska användas vid nybyggnation/utbyggnad.

Planändringen skapar en möjlighet till en större byggrätt och en bedömning av vilken grundläggning som är lämplig behöver prövas i varje enskilt fall, på varje fastighet eftersom förutsättningarna från plats till plats kan variera. Eftersom fastigheterna till största delen består av morän bedöms fastigheterna lämpliga för planändringen med utökad byggrätt. Sammantaget bedöms risken för skred som liten inom planområdet och därför bedöms den utökade byggrätten enligt planändringen som lämplig.

För fastigheten Juni 33:1 visar Sundsvalls webbkarta att skredrisken är som störst. Marken inom fastigheten är relativt plan. Flacka slänter har generellt mindre förutsättningar för att initiera ett skred och bedömningen är därför att risken för skred är liten.



Kartan ovan är ett utdrag ur jordartskartan i Sundsvalls kommuns webbkarta och visar att en liten del av planområdet består av lera (gul färg) medan större delen av planområdet består av morän (blå färg).

				 <p>Kartan ovan är ett utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta och det skrifferade området (orange färg) klassas som "aktsamhetsområde – Skred i finkornig jordart, Strandnära" som indikerar att det finns förhöjd skredrisk i västra delen av planområdet. Detta berör främst fastigheten Juni 33:1 i nordvästra hörnet.</p>
Risk för olyckor, psykisk ohälsa, skadegörelse hot och våld		X		Genom att möjliggöra permanentboende kan levande samhällen skapas nära friluftslivs- och rekreationsmöjligheter vilket är positivt ur ett folkhälsoperspektiv. Det innebär även en utökning av bebyggelse på landsbygden i kommunen, vilket är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.
Risk för föroreningar		X		Området är redan ianspråktaget.
Riktvärden för buller		X		Bullersituationen förändras ej nämnvärt på grund av den utökade byggrätten som planändringen möjliggör.
Strålning/Elektromagnetiska fält				Berörs ej.
Djurhållning och risk för allergener i och utanför				Berörs ej.
Lukt				Berörs ej.
Markradon				Berörs ej.
Landskapsbild				
	Påverkan			
	Kanske	Liten	Stor	
Förändring på landskaps- och stadsbild		X		Idag består planområdet av fritidshus och permanentboenden med varierad utformning i en till två våningar. Omkringliggande bebyggelse är varierad i skala, utformning och ålder. Området har succesivt omvandlats från fritidshusområde till permanentboende där husen byggts på över tid. Den utökade byggrätten från 85 kvm till 240 kvm bedöms

				<i>ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden. Samma bedömning görs gällande att den nuvarande byggnadshöjden utökas från 3,5 meter till 8,5 meter i nockhöjd.</i>
Social hållbarhet				
	Påverkan			
	Kanske	Liten	Stor	
Trygghet		X		<i>I och med planändringen som medger en utökad byggrätt kan området omvandlas från endast fritidshus till åretruntboende vilket innebär att fler människor vistas och rör sig i området. Bussförbindelse finns ca 2,3 km från planområdet. Gång- och cykelväg finns ej inom eller i anslutning till planområdet.</i>
Jämställdhet				<i>Berörs ej.</i>
Barnens perspektiv		X		<i>Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.</i>
Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning		X		<i>De utökade byggrätterna behandlas med bygglov och därmed även kraven i BBR (Boverkets byggregler).</i>
Samlad bedömning av planens konsekvenser				
Markanvändning				<i>Planändringen möjliggör för ett åretruntboende.</i>
Övriga tillstånd för planens genomförande				<i>Strandskyddet är redan upphävt i gällande byggnadsplan.</i>
Förebyggande och/eller kompensationsåtgärder				<i>Berörs ej.</i>
Motstående intressen				<i>Berörs ej.</i>

Slutsats och rekommendationer

Med utgångspunkt från ovanstående checklista gör kommunen den samlade bedömningen att följande frågor bör belysas ytterligare i planhandlingen men att planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

- Skred

Rekommendationer för fortsatt arbete:

Inga ytterligare rekommendationer föreligger för fortsatt arbete då detaljplanen endast innebär en utökad byggrätt för befintlig markanvändning.

Handläggare

Undersökning upprättad: 2025-03-13, rev. 2026-02-06.

Handläggare: Ann-Mari Lopez och Siv Nordin