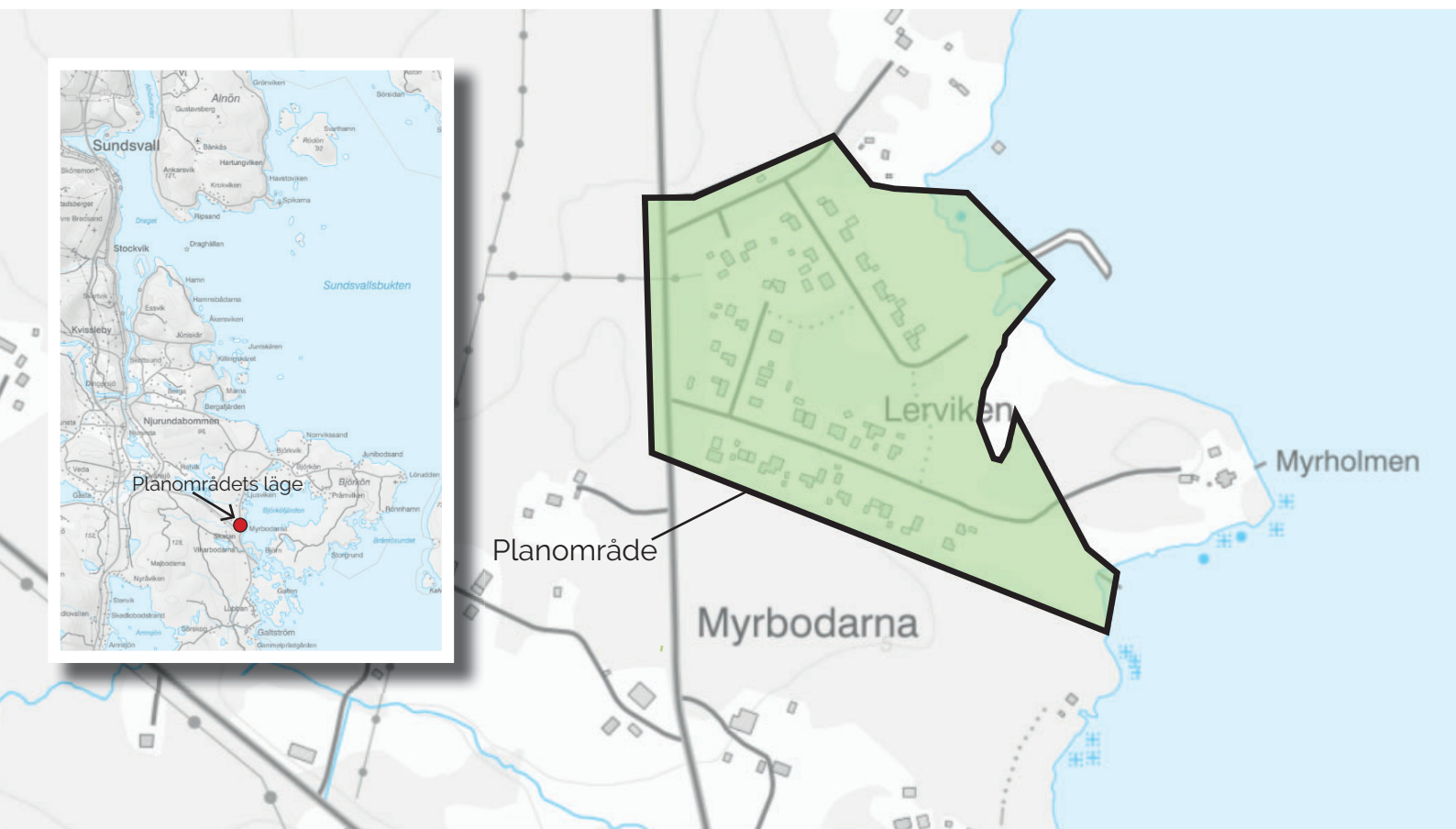




Ändring av byggnadsplan för

Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 22 april 2026

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 15 januari 2026
- ☒ Granskning t o m 21 april 2026
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 10 juni 2026
- ☒ Laga kraft 8 juli 2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING 3

PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG..... 3

VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS 4

INFORMATION OM VAD SOM ÄNDRAS..... 4

Planbestämmelser som utgår..... 5

Planbestämmelser som tillkommer..... 6

Planbestämmelser som tolkas om..... 6

KONSEKVENSER 8

Trafik 8

Skola och förskola..... 8

Kulturmiljö..... 8

Landskapsbild..... 9

GENOMFÖRANDETID..... 9

Bedömning av betydande miljöpåverkan..... 9

Kommunens bedömning..... 9

ÄRENDEINFORMATION 9

Planprocessen..... 9

Översiktsplan..... 9

Detaljplaner..... 10

Riksintressen..... 10

Naturvårdsobjekt..... 11

Strandskydd..... 11

Skred..... 11

Barnperspektivet..... 12

Miljökvalitetsnormer..... 12

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 12

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR..... 12

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm. 12

Ansökan om lantmäteriförrättning..... 13

Huvudmannaskap..... 13

EKONOMISKA FRÅGOR..... 13

BILAGOR 13

ÄNDRING EFTER GRANSKNING..... 13

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 13

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Antagande

Ändring av byggnadsplan för

Myre 2:1 m fl (NJU-138)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

GRANSKNINGSUTLÅTANDE**PLANBESKRIVNING (NJU-138)****ORIGINALPLANKARTA (NJU-138)****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sundsvalls kommun 2025-11-11.

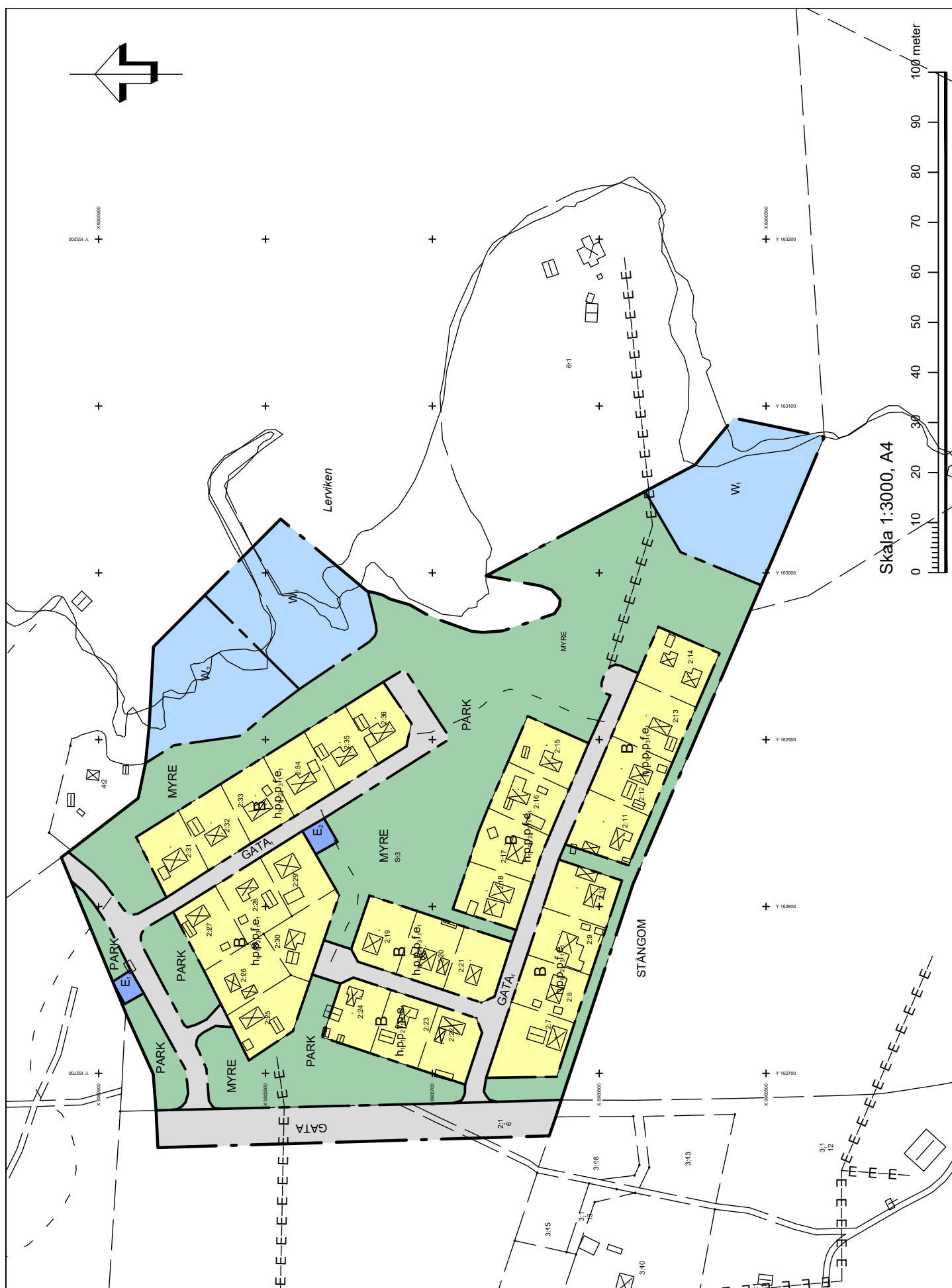
Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, Sundsvalls kommun.

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpnju138

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

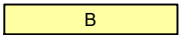
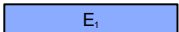
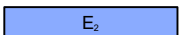
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

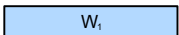
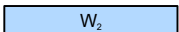
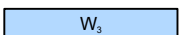
Allmän plats

	Gata, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Lokalgata, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Park, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Kvartersmark

	Bostäder, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Vattenreservoar, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Transformatorstation, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Vattenområde

	Friluftsbad, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Öppet vattenområde, får icke utfyllas eller överbyggas, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Vattenområde som endast får överbyggas för mindre båtbyggor, båthus eller dylikt, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_i	Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	--

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p_3	Framför garageport ska minst 6 meters uppställningsyta finnas (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f_i	Endast friliggande enbostadshus, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
-------	---

Utnyttjandegrad

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

Uppllysning

Genomförandetiden för de tillkommande planbestämmelserna är 60 månader (5 år) från och med laga kraft (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
 Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-138) och planhandling från 1974. Den digitala plankartan består del av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-138 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

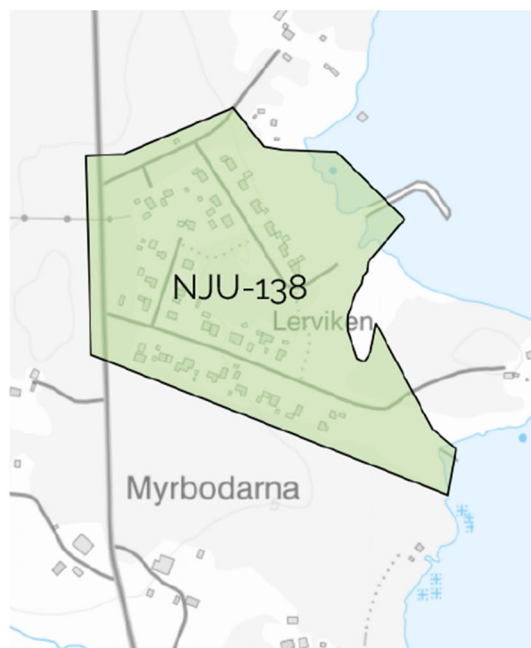


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
 Myre 2:1 m fl (NJU-138)
 Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

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

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

Information om vad som ändras

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

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

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4 ANTAL BYGGNADER, VÅNINGS- OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

- **1. Mom. Antal byggnader**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus uppföras.

- **2. Mom. Våningsyta**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad uppföras med en våningsyta av högst 80 m².

- **3. Mom. Byggnadsyta**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större areal än 40 m².

5 § VÅNINGSANTAL

På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

6 § BYGGNADS HÖJD

- 1. **Mom.**

På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

- 2. **Mom.**

Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

7 § ANTAL LÄGENHETER

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får som bostad efter prövning i varje särskilt fall endast inredas enstaka rum, (gästrum).

Planbestämmelser som tillkommer

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

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra ytterligare byggrätt för bostadsändamål i enlighet med ändringens övergripande syfte.

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

Motiv till regleringen:

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

- **p₃** – Framför garageport ska minst 6 meters uppställningsyta finnas

Motiv till regleringen:

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

- **h₁** – Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera så att det blir en balans mellan den större byggrätten och höjden på byggnaden så att den bättre passar in i omgivningen.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, vägmark* tolkas om till **GATA₁ – Lokalgata** och **GATA – Huvudgata**
- *Allmän plats, Park eller plantering* tolkas om till **PARK – Park**

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

1§ BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1. Mom. Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidshus).

*Tolkas om till **B - Bostäder***

2. Mom. Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

*Tolkas om till **E₂ – Transformatorstation***

- b) Med O betecknat område får användas endast för ändamål samhörigt med grundvattentäkt.

*Tolkas om till **E₁ – Område för grundvattentäkt***

- c) Med Rb betecknat område får användas endast som friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.

*Tolkas om till **W₁ – Friluftsbad***

- d) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

*Tolkas om till **W₂ – Öppet vattenområde, får icke utfyllas eller överbyggas***

- e) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus e d.

*Tolkas om till **W₃ – Vattenområde som endast får överbyggas för mindre båtbryggor, båthus eller dylikt.***

§ 3 BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

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

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget i Lerviken, cirka 2,8 mil söder om Sundsvalls centrum. Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende med cirka två tredjedelar bofasta bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Området nås via den statliga allmänna vägen 558 som ansluter till enskild väg inom planområdet. Inom planområdet finns endast enskilda vägar.

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

Skola och förskola

Med anledning av planändringen som ger en utökad bygg rätt kan det leda till att fler bosätter sig permanent i området. Med erfarenhet från liknande områden, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade bygg rätten som möjliggjorts.

Kulturmiljö

Planområdet har karaktären av ett småskaligt villaområde. Enligt kulturmiljöinventeringen är det viktigt att hålla nere byggnadshöjden, i synnerhet bebyggelse som ligger närmast vattnet. Den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter för huvudbyggnad ändras till 6,5 meter inockhöjd. Det motsvarar en lägre byggnadshöjd, oftast mellan 4,5 och 5,5 meter beroende på takvinkel och takfotens utformning. Genom att justera byggnadens höjd (nockhöjd) i förhållande till den totala byggnadsarean (markavtryck) bedöms en större balans skapa mellan byggnadens volym och dess visuella påverkan på omgivningen. Den ökade nockhöjden möjliggör en mer funktionell och flexibel planlösning, exempelvis genom bättre rumshöjd eller möjlighet till inredd vind, samtidigt som byggnadens upplevda skala fortsatt kan anpassas till omgivande bebyggelse.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Sammantaget bedöms den föreslagna planändringen inte innebära någon betydande negativ påverkan på landskapsbilden, utan snarare bidra till en mer proportionerlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur.

Landskapsbild

Planområdet är beläget på västra stranden av Björkfjärden. Området sluttar måttligt mot stranden. Marken är något blockig och utgörs av morän.

Den utökade byggrätten från 120 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter ändras om till en nockhöjd på 6,5 meter för att få mer proportionerligt anpassade bostadshus för platsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-138 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

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

Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt.

Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

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

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig (SBS-u), Natur-*

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

och Friluftsliv, tätortsnära friluftsområde (NFF) och Landsbygd, turism/rekreation (LBT-u).

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

- Gemensamt är att områdena kan erbjuda en kvalitet och en boendemiljö som ofta är god utifrån miljö- och hälsoperspektiv.
- Utveckling bör i första hand ske inom befintliga detaljplaner.
- Tillkommande bebyggelse bör ansluta till det lokala bebyggelsemönstret i respektive delområde. I kuperade områden bör bebyggelsen byggas terränganpassat.
- Möjlighet till VA-lösningar som inte belastar havsvikar är en mycket viktig faktor vid avgörande om ny bebyggelse kan tillåtas. Främst bör utbyggnad ske där anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet.
- Kommunen ska arbeta för att det finns en väl utbyggd bredbandsuppkoppling på landsbygden för att underlätta för boende och för att möjliggöra för ökad sysselsättning.
- På landsbygden är de areella näringarna en viktig resurs som bör värnas mot andra intressen i samband med plan- och bygglovsärenden och annan strategisk utveckling.
- Utvecklingen ska följa rekommendationerna i kommunens kulturmiljöinventering.
- Kustvägen är en vägsträcka längs Njurundakusten och vidare söderut mot Mellanfjärden i Nordanstigs kommun. Här finns många fina miljöer och spännande platser efter vägen.
- Naturliga stigar och stråk bör behållas så långt som möjligt.

Detaljplaner

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

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Naturvårdsobjekt

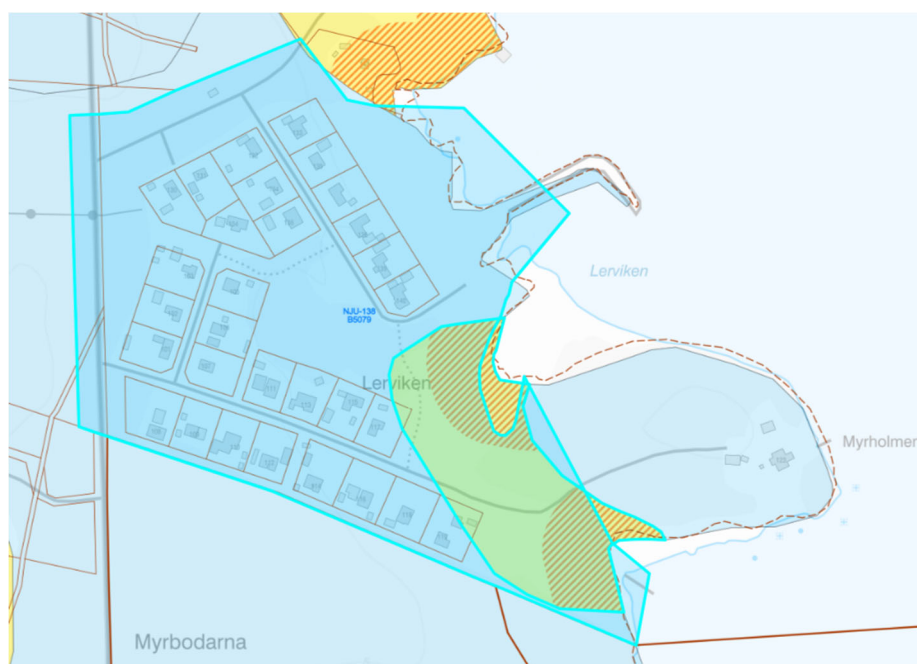
Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta berörs delar av östra planområdet av naturvårdsobjekt av högsta naturvärde. Planändringen bedöms inte påverka naturvårdsobjektet negativt då området som berörs redan är planlagt för bostadsändamål.

Strandskydd

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

Skred

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet till största delen av blockfattig till normalblockig morän (blå) med växlande infiltration, *se karta nedan*. Detta bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken. I sydöstra delen av planområdet består marken av lera (gul) med låg infiltration. I området som består av lera har vissa partier en förhöjd skredrisk (orange) men berör inte kvartersmarken för bostadsändamål. Marken bedöms därmed som lämplig för den utökade byggrätten.



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar jordarter och område med aktsamhet för skred (orange) samt jordarter som morän (blå) och lera (gul).

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Barnperspektivet

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

Miljökvalitetsnormer

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

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

Recipient är Björköfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planändringen bedöms ej påverka vattenförekomsterna negativt.

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

Genomförandefrågor**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.**

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-11-11.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret

Ändring efter granskning

Efter granskning har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Planbestämmelsen **VÄG** ändras till **GATA - Huvudgata**.
- Texten om kulturmiljön har kompletterats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-02-19

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 18 december – 15 januari 2026. Sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar **utan** synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Individ- och arbetsmarknadsnämnden
- Medelpads Räddningstjänstförbund
- Miljöförvaltningen
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Sundsvall Energi AB, elnät
- Sundsvall Energi AB, Servanet

Svar **med** synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Trafikverket

Det aktuella området ligger vid Björköfjärden, ca 12 km från Njurundabommen, vägnätet i området är enskilt och statliga vägar 556, 560 och 558 leder till området. Vägarna i Njurundakusten är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT på väg 558 är ca 350 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen vid anslutningarna till området är 70 km/h. Området är ursprungligen ett fritidshusområde som är under omvandling och kommunalt VA har anlagts. Nya bostäder eller förändrat nyttjande av bostäder leder ofta till nya behov i infrastrukturen. Trafikverket som är väghållare för det övergripande vägnätet har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder i området.

När det gäller förändring i statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, eventuella brister utredas och åtgärder prioriteras innan åtgärder (finansiering) kan beslutas i den regionala transportplanen. Behoven av åtgärder är stora längs det regionala vägnätet och det finns många sträckor som konkurrerar om medel till åtgärder i den regionala transportplanen. Om kommunens planering leder till att fler personer väljer att bosätta sig kring Njurundakusten kan en översyn av väghållarskapet övervägas så att kommunen förfogar över genomförandet av lämpliga åtgärder i infrastrukturen kopplat till bebyggelseutvecklingen.

Syftet med planändringen är att utöka byggrätter för att ge bättre förutsättningar för permanentboende. I planförslaget regleras en yta som VÄG. Trafikverket ser ingen anledningen att reglera den statlig vägen i detaljplanen och saknar skäl till detta i handlingen. Allmän väg hanteras lämpligare via väglagen. Trafikverket föreslår därför att ytan VÄG tas bort från planen.

Med anledning av det spelas in behov i vägnätet från bl. a medborgare och den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden arbetar Trafikverket gemensamt med kommunen med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling.

Kommentar: *Det är positivt att Trafikverket tillsammans med kommunen planerar att ta fram en ÅVS som förhoppningsvis kommer att leda till förbättringsåtgärder i vägnätet.*

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Barnkonsekvensanalysen har justerats under rubrikerna "Finns det vägar och GC-vägar där barn vistas inom planområdet" och "Rör sig barn inom ett område som kan påverka deras säkerhet och hälsa?". Ställningstagandet har därmed också justerats.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Planändringen är positiv för bostadsförsörjningen, då de utökade byggrätterna medger förändring från fritidshus till permanentboende i ett attraktivt havsnära område.

Översiktsplanering

Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner över området. Kommunstyrelsen anser att stadsbyggnadsnämnden har hanterat översiktsplanens riktlinjer på ett bra sätt, till exempel kring bevarandet av grönområden där planändringen fortsatt innehåller ytor för "PARK".

Landsbygdsutveckling

Planändringen kan bidra till landsbygdsutveckling genom att stärka möjligheterna till åretruntboende längs Njurundakusten. Omvandling av fritidshusområden till permanentboende kan på sikt bidra till ökat underlag för service, kollektivtrafik och lokal utveckling.

Kollektivtrafik

Fler fastboende på platsen kommer att medföra ett ökat resande, både under vardagar och helger. Kollektivtrafik finns i närområdet i form av busslinje 126. Närmaste hållplats ligger inom cirka 400 meter från bostadsområdet, vilket uppfyller kommunens riktlinjer för gångavstånd. Linje 126 idag en relativt låg trafikering i form av fem turer under vardagar och ingen trafik under helger. Linjens trafikering är, som i många andra områden med förhållandevis få boende, anpassad efter skoltider. Dock innebär det att linjen idag inte är anpassad för arbetspendling eftersom området består av fritidsboende. Eftersom skol- och arbetstider är ungefär desamma under morgontid, är linjen förvisso möjlig att nyttja för arbetspendlande som vill resa in till centrala Sundsvall på morgonen. Dock är möjligheterna att resa tillbaka till planområdet under eftermiddagar inte tidsanpassad efter arbetstider.

Eftersom kollektivtrafiken i kommunen idag är underfinansierad med stora budgetöverskridanden, ser inte kommunstyrelsen att busstrafiken kommer att utökas till området i närtid. Och det kommer att medföra att fast boende på platsen troligen inte kommer att nyttja den tillgängliga kollektivtrafiken.

Social hållbarhet

Området erbjuder en attraktiv boendemiljö samtidigt som det är lågt underlag för service. Fler boende året runt kan komma att kräva kommunala, statliga och privata investeringar. Det kan exempelvis handla om infrastruktur, mötesplatser och förskolor. Fler boende innebär även ökade samhällskostnader i form av till exempel skolskjuts och hemtjänst.

Samlad bedömning

Kommunstyrelsen bedömer att planändringen är positiv ur ett bostadsförsörjnings- och landsbygdsutvecklingsperspektiv och ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Samtidigt konstateras att fler fast boende kan medföra ökade behov av kommunal service och fortsatt bilberoende, då förutsättningarna för kollektivtrafik är begränsade, åtminstone på kort sikt.

Kommentar: Med anledning av den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl.a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket att gemensamt med kommunen arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025–2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet.

Det är positivt att det finns en busslinje som trafikerar i närheten av planområdet och att det även numera finns ett resecentrum i Njurundabommen som möjliggör ett ökat hållbart resande. Samtidigt behövs fler permanent boende för att skapa underlag för utökad service samt ett ökat underlag för resande.

Lantmäterimyndigheten

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

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rätt. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

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

Antagande

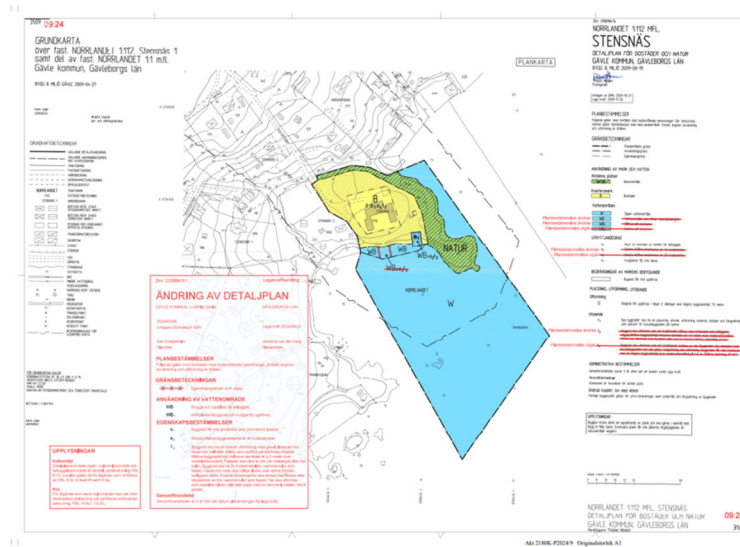
Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

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

Digital information vid ändring av detaljplan

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



Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten. Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: Originalplankartan behålls i ursprungligt skick och ges ett nytt DP-nummer likt den digitaliserade planändringen.

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den "nya" digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.

I denna planändring handlar det främst om att ändra byggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen **Bostäder** även berörs i sin helhet och därför väljer vi att digitalisera hela detaljplanen, alltså tolka om nu gällande bestämmelser samt göra ändringsbestämmelser.

Ändringsbestämmelserna är juridiskt gällande och sparas ner i NGP (Nationella Geodataplattformen) men vid förvaltningsbeslut och eventuella överklaganden är det detaljplanen i original som är juridiskt gällande för de omtolkade bestämmelserna.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Företag:

E.ON

Inom området har E.ON låg- och mellanspänningskablar både i mark och luft samt transformatorstation, se bifogad karta.

Markkablar

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

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.

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). För mellanspänningsluftledningen gäller 5 meter.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. För att veta vad som gäller och kunna arbeta säkert, gå gärna in på länken till Elsäkerhets- och Arbetsmiljöverkets handbok "Arbete vid risk för elektrisk fara" <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/publikationer/handboker/arbete-vid-risk-for-elektrisk-fara/>

I god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, måste kontakt tas med E.ON för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA), se även bifogat dokument "Arbete nära friledning". Gällande lokalnät ska ledningsbevakning beställas via E.ONs kundsupport, tfn 0771-22 24 24.

Transformatorstation

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.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Avslut

E.ON förutsätter att elnätet kan bibehållas i oförändrat skick samt att vi framöver kommer att tillfrågas, i kommande bygglovsansökningar.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med ändringen av byggnadsplanen bekostas av exploatören.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

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, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@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 godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

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

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se
Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Privatpersoner:

Privatperson 1

Vi ställer oss positiva till de föreslagna planändringarna, men som barnfamilj är vi kritiska till planhandlingarnas bedömning av trafiksäkerheten. Vägen som passerar planområdet (väg 558) är smal, saknar utrymme för oskyddade trafikanter och har en hastighetsbegränsning på 70 km/h, vilket innebär en påtaglig trafiksäkerhetsrisk för barn. Vid upprepade tillfällen har farliga situationer uppstått för våra barn längs väg 558. Det saknas i dag en gång- och cykelväg längs kustvägen som förbinder de olika bostadsområdena och som möjliggör en säker transport för barn till närmaste busshållplats, kompisar eller skola. Mot bakgrund av befintliga risker och planens ambition att möjliggöra fortsatt bostadsutveckling anser vi att en sammanhängande gång- och cykelväg längs väg 558 bör anläggas. En enkel grusväg ovanpå de nya VA ledningar skulle vara tillräcklig. En sådan lösning skulle samtidigt bidra positivt till både folkhälsa och miljö genom att möjliggöra hållbara resor till fots och med cykel.

Vidare anser vi att kommunen bör ta ett tydligare grepp om behovet av en skyndsam utbyggnad av bredbandsinfrastruktur i området. Tillgång till stabil och snabb bredbandsuppkoppling är i dag en grundläggande förutsättning för att kunna arbeta hemifrån, bedriva företag och möjliggöra ett långsiktigt och hållbart boende på landsbygden. Vi och våra närmaste grannar har under flera års tid haft kontakt med Telia/Zitius, som äger fibernätet i området, utan att få möjlighet till anslutning– trots att fiberledningen redan är nedgrävd längs vägen, endast 5–10 meter från bostadshusen. Kommunen bör därför verka för att en lokal aktör, såsom ServaNet, ges möjlighet att ansluta samtliga fastigheter. Detta skulle kunna ske på ett kostnadseffektivt och prisvärt sätt, särskilt i samband med att kommunalt VA nu grävs ner i området. En samordning av dessa infrastrukturarbeten skulle minska kostnader, begränsa markpåverkan och bidra till en mer hållbar och framtidssäker utveckling av området.

Utöver ovanstående anser vi att kommunen bör verka för att både el- och fiberinfrastruktur grävs ner och dras fram till området. I dagsläget består både el- och fiberledningar av en kombination av nedgrävda och luftburna sträckor, vilket innebär en sårbar och otillförlitlig försörjning. Detta blev särskilt tydligt vid stormen Johannes, som drog över området för cirka två veckor sedan och orsakade långvariga avbrott. För att säkerställa en robust, driftsäker och framtidssäker infrastruktur bör kommunen ta ett aktivt ansvar för att möjliggöra nedgrävning av både el och fiber, gärna samordnat med andra pågående infrastrukturarbeten i området.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Kommentar: Väg 558 är en statlig väg och förvaltas av Trafikverket. Det är därmed Trafikverket som ansvarar för en eventuell utbyggnad av gång- och cykelväg. När det gäller förändring i statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, eventuella brister utredas och åtgärder prioriteras innan åtgärder (finansiering) kan beslutas i den regionala transportplanen. Behoven av åtgärder är stora längs det regionala vägnätet och det finns många sträckor som konkurrerar om medel till åtgärder i den regionala transportplanen.

Med anledning av att det spelas in behov i vägnätet, från bland annat medborgare arbetar Trafikverket gemensamt med kommunen med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling.

Detaljplanen skapar förutsättningar för framdragning av el- och fiberinfrastruktur men löser tyvärr inte själva framdragningen och samordningen av den totala infrastrukturen. Här behöver ni som boende gå ihop och kontakta en nätleverantör.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 31 mars – 21 april 2026. Sakägare inom planområdet samt planrådets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- MittSverigeVatten & Avfall
- Kommunstyrelsekontoret
- Miljöförvaltningen
- Räddningstjänsten
- Sundsvall Elnät
- E.ON
- Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- Sundsvall Energi AB, Servanet

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 8594-2025, daterat den 18 december 2025.

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 och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Trafikverket

Trafikverket har lämnat synpunkter i samrådet och saknar återkoppling på nedanstående synpunkt och håller inte med om att det överensstämmer med syftet med planen (utökning av byggrätter) att även planlägga vägområdet som VÄG;

Syftet med planändringen är att utöka byggrätter för att ge bättre förutsättningar för permanentboende. I planförslaget regleras en yta som VÄG. Trafikverket ser ingen anledningen att reglera den statlig vägen i detaljplanen och saknar skäl till detta i handlingen. Allmän väg hanteras lämpligare via väglagen. Trafikverket föreslår därför att ytan VÄG tas bort från planen.

Kommentar: Kommunen vill förtydliga att den aktuella planändringen inte innebär någon förändring av markanvändningen i sak. Planarbetet syftar i detta fall till att tolka och uppdatera gällande byggnadsplan samt att komplettera med vissa egenskapsbestämmelser för att skapa en utökad byggrätt.

*När en planändring görs kan inte användningen **VÄG** utgå ur planen. Däremot tolkas den om till beteckningen **GATA – Huvudgata**, vilket är en anpassning till nuvarande terminologi enligt gällande regelverk. Denna ändring innebär ingen förändring av funktion eller användning, utan syftar till att tydliggöra planens innehåll när planen digitaliseras.*

Gällande byggnadsplan fortsätter därmed att gälla i övriga delar, med undantag för de egenskapsbestämmelser som tillkommer genom denna planändring.

Trafikverket tar också tillfället i akt att tydliggöra att förändringar (utveckling) i infrastrukturen, såsom t ex gång- och cykelväg som påtalas i yttranden i handlingen, är kommunens uppgift att framföra behov av för att möjliggöra finansiering via den regionala transportplanen. Trafikverket genomför de prioriterade åtgärder som beslutas i infrastrukturplaner men har inga egna medel för utveckling av infrastrukturen.

Kommentar: Kommunen har tagit emot Trafikverkets synpunkt.

Kommunala myndigheter och bolag:

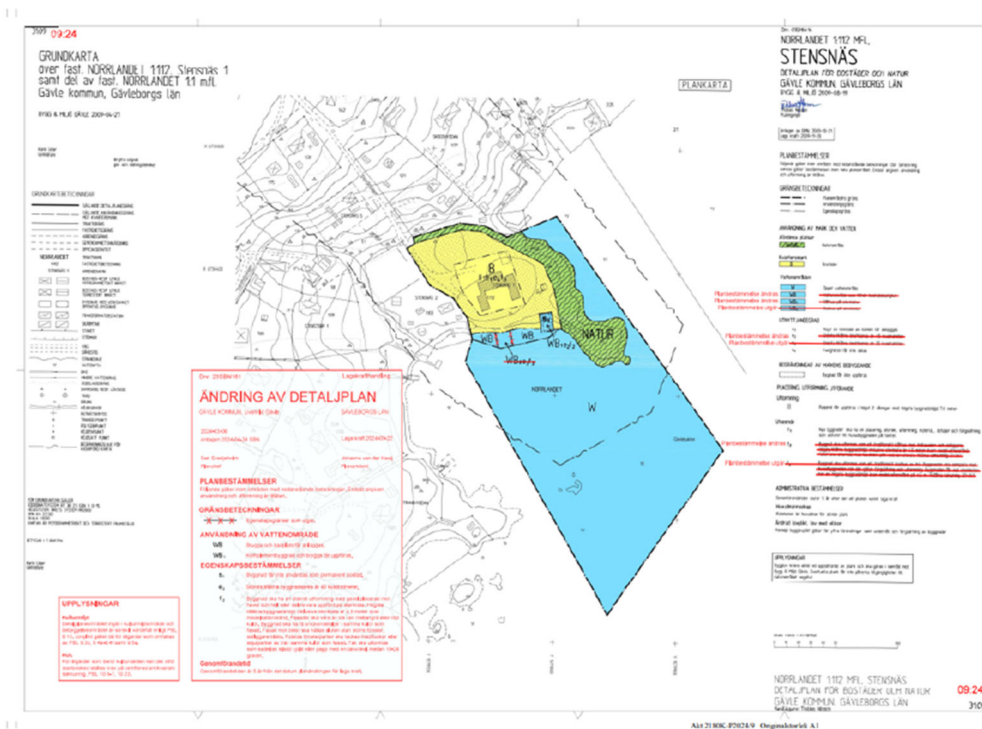
Lantmäteriet

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

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rätt. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

Digital information vid ändring av detaljplan

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



Exempel plankarta för ändring, akt 2180K-2024/9

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: Originalplankartan behålls i ursprungligt skick och ges ett nytt DP-nummer likt den digitaliserade planändringen.

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den "nya" digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.

I denna planändring handlar det främst om att ändra byggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen **Bostäder** även berörs i sin helhet och därför väljer vi att digitalisera hela detaljplanen, alltså tolka om nu gällande bestämmelser samt göra ändringsbestämmelser.

Ändringsbestämmelserna är juridiskt gällande och sparas ner i NGP (Nationella Geodataplattformen) men vid förvaltningsbeslut och eventuella överklaganden är det detaljplanen i original som är juridiskt gällande för de omtolkade bestämmelserna.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Bedömning

Så som finns beskrivet om kulturmiljö och landskapsbild i granskningshandlingen, vill Sundsvalls museum påpeka att det enligt befintlig kulturmiljöinventering är viktigt att hålla nere byggnadshöjden, i synnerhet bebyggelse som ligger närmast vattnet. Med tanke på att den ursprungliga byggnadshöjden nästan fördubblas, från 3,5 meter för huvudbyggnad till 6,5 meter inockhöjd, är det extra viktigt att bebyggelsen trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beaktar en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering i havsviken. Värdefullt att planen medger "Friluftsbad" och "Vattenområde" då vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar Sundsvalls museum för inkomna synpunkter.

En nockhöjd på 6,5 meter motsvarar en lägre byggnadshöjd, oftast mellan cirka 4,5 och 5,5 meter beroende på takvinkel och takfotens utformning. Genom att justera byggnadens höjd (nockhöjd) i förhållande till den totala byggnadsarean (markavtrycket) bedöms en större balans skapas mellan byggnadens volym och dess visuella påverkan på omgivningen. Den ökade nockhöjden möjliggör en mer funktionell och flexibel planlösning, exempelvis genom bättre rumshöjd eller möjlighet till inredd vind, samtidigt som byggnadens upplevda skala fortsatt kan anpassas till omgivande bebyggelse. Sammantaget bedöms förändringen inte innebära någon betydande negativ påverkan på landskapsbilden, utan snarare bidra till en mer proportionerlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur.

Frågor om byggnaders exakta utformning, såsom materialval, taklutning och färgsättning, hanteras i huvudsak i bygglovsskedet. Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt att bestämma hur planen ska utformas men de får inte reglera mer än vad som anses nödvändigt.

Att utöka byggrätten i ett fritidshusområde i samband med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp innebär ofta en förändring av områdets förutsättningar och, i viss mån, även dess karaktär. Tillgången till kommunal VA-försörjning möjliggör en mer långsiktig och robust användning av fastigheterna, vilket i sin tur kan leda till att bebyggelsen utvecklas mot större volymer och en högre nyttjandegrad än tidigare.

Samtidigt är det en naturlig del av områdets utveckling att anpassas till dessa nya förutsättningar och att hushålla med markens resurser genom att redan ianspråktagen mark används. För många fastighetsägare innebär detta ökade möjligheter att nyttja sina hus under en större del av året, vilket kan stärka områdets livskraft och bidra till en mer hållbar markanvändning.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Jag har invändningar i ärende SBN-2024-00532 som gäller detaljplan i Lerviken Sundsvall. Jag har invändningar angående bygghöjden som föreslås bli på 6.5m i detta område.

Följande punkter visar varför jag är emot detta förslag.

- Områdets detaljplan är idag enplanshus och för områdets utseende och trivsel så anser jag det ska förbli så.
- Blir en ökad brandrisk i och med att husen blir högre och de står nära varandra. (Har själv en granne som byggt 1 m från tomtgräns).
- I samfälligheten Lerviken så har det gemensamt tagits beslut att det inte ska byggas högre än enplanshus då dom flesta i föreningen är överens om detta.

Kommentar: Tack för dina synpunkter gällande den föreslagna bygghöjden.

Syftet med planändringen är inte att tillåta tvåvåningshus utan en till en och en halv våning alternativt inredningsbar vind. Ennockhöjd på 6,5 meter motsvarar en lägre byggnadshöjd, oftast mellan cirka 4,5 och 5,5 meter beroende på takvinkel och takfotens utformning. Genom att justera byggnadens höjd (nockhöjd) i förhållande till den totala byggnadsarean (markavtrycket) bedöms en större balans skapas mellan byggnadens volym och dess visuella påverkan på omgivningen. Den ökade nockhöjden möjliggör en mer funktionell och flexibel planlösning, exempelvis genom bättre rumshöjd eller möjlighet till inredd vind, samtidigt som byggnadens upplevda skala fortsatt kan anpassas till omgivande bebyggelse. Sammantaget bedöms förändringen inte innebära någon betydande negativ påverkan på landskapsbilden, utan snarare bidra till en mer proportionerlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur.

Enligt planändringen är det tillåtet att uppföra en komplementbyggnad (friggebod, garage, förråd mm) på ett avstånd på 1,5 meter från fastighetsgräns.

*För att förhindra brandspridning mellan byggnader (på samma tomt eller mellan grannar) bör det enligt plan- och bygglagen finnas ett avstånd på minst 8 meter mellan **huvudbyggnaderna**. I planändringen finns en planbestämmelse som reglerar avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns på 4,5 meter vilket innebär ett totalt avstånd mellan bostadshusen på 9 meter. Detta för att blanda annat förhindra brandspridning. Dock får **komplementbyggnader** uppföras på ett avstånd på endast 1,5 meter*

från fastighetsgräns då det anses utgöra en lägre brandrisk än bostadshus. Dessa krav provas i samband med bygglov och tekniskt samråd.

Planändringen med utökad byggrätt innebär inte ett krav att man måste bygga 240 kvm och ennockhöjd på 6,5 meter utan innebär endast en möjlighet. Om föreningen vill vidmakthålla en våningshöjd på endast en våning så är det fortfarande fullt möjligt.

Kommunen noterar även synpunkten om överenskommelsen inom samfälligheten Lerviken. Det är dock viktigt att framhålla att detaljplaner beslutas enligt plan- och bygglagen och inte är bundna av privata överenskommelser.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

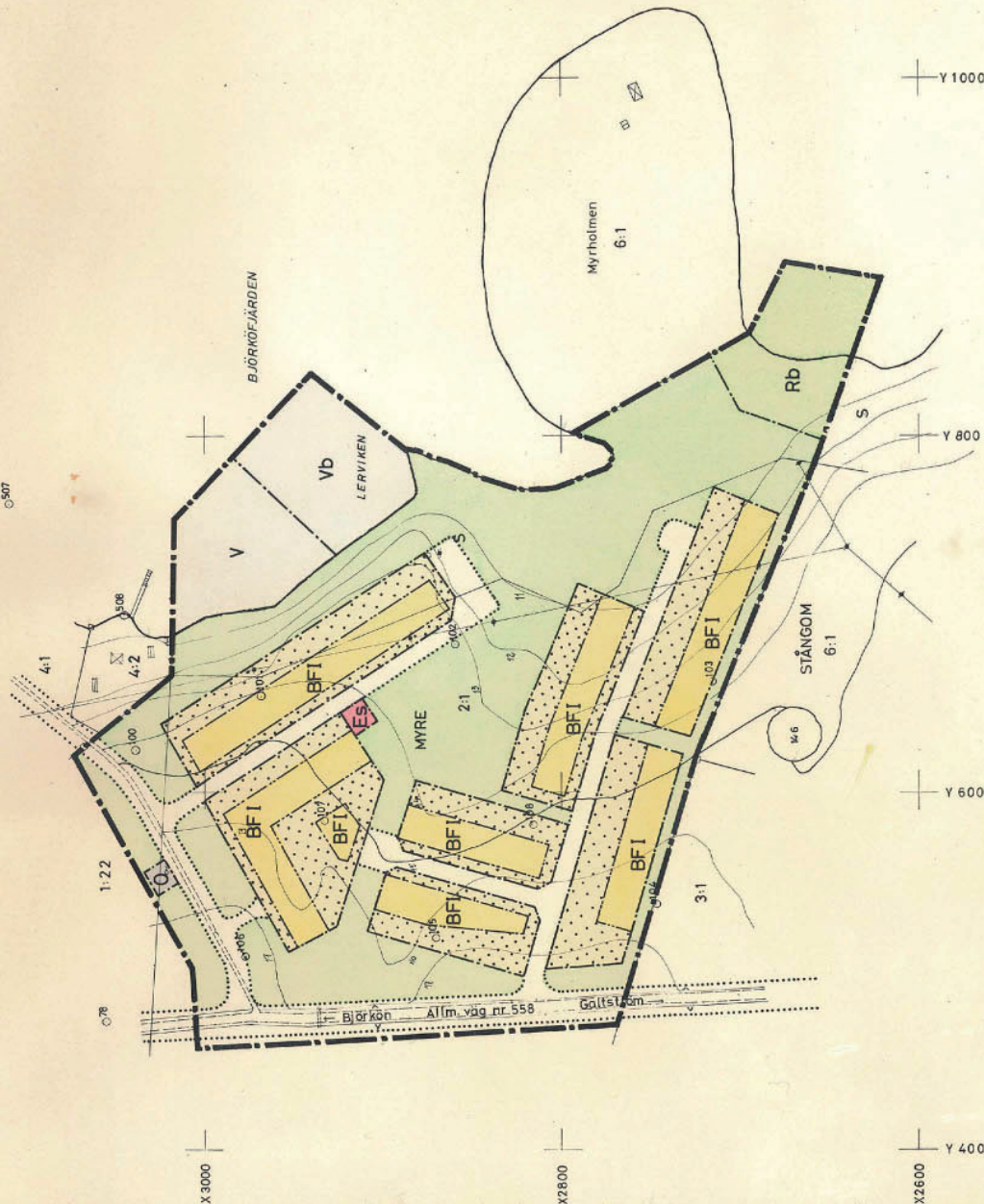
Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Lantmäterikontoret
Kultur- och fritidsförvaltningen
Privatperson 1

507



- BETECKNINGAR Å GRUNDKARTAN**
- Gräns för fastighet eller samfälligt område
 - Bostadshus resp uthus
 - Väg
 - Källa
 - Högsäningsledning
 - Strandlinje
 - Höjdukurvar
 - Polygonpunkt
 - Ruttningspunkt
 - Registreringsnummer för fastighet

BETECKNINGAR Å BYGGNADSPANEKARTAN

- A. Gränsbeteckningar**
- Byggnadsplanegräns
 - Byggnadsplanegräns eller annan områdesgräns
 - Bestämmelsegräns
 - Gränslinjer ej avsedda att fastställas
- B. Områdesbeteckningar**
- ALLMÄN PLATS**

- BYGGNADSMARK**
- Vägmärk
 - Park eller plantering
 - BYGGNADSMARK
 - BF
 - SPECIALOMRÅDEN
 - Es
 - O
 - Rb
 - V
 - Vb
 - C. Övriga
 - beteckningar
 - Märk som inte får bebyggas
 - Antal våningar
 - Utgår
 - Tolkas om

1974-10-09 fastställd i kommunstyrelsen i Västernorrlands län denna byggnadsplan. Beaktas: har varit laga kraft. Händelse 1974-11-06. Sten Forsberg

Skala 1:2000

50 40 30 20 10 0 50 100 150 200 M

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR FASTIGHETEN

MYRE 2:1 m.fl.

**I NJURUNDA KOMMUN
VÄSTERNORRLANDS LÄN**

Sundsvall 73 08 30

KONSULT

Sten Forsberg

Sten Forsberg

Sten Forsberg

Sten Forsberg

Sten Forsberg

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall den 24 juni 1974, nr 252, beviljar tillstånd.

Sten Forsberg
STEN ZACKARI
Sekreterare

Tillhör det den 1974-04-24 ändrade förslaget.

Jan Timps
Lars Rimfors
Stadsbyggnadschef

Carl-Erik Wallrudh
Planarkitekt

Koordinatsystem trisående i plan och höjd

KARTA över del av fastigheten

MYRE 2:1

Njurunda kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1973 av

KONSULT

Lantmäteriet, SUNDSVALL

John Lindgren

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

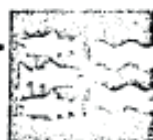
Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell

Arne Rosell



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Byråass L Viberg

3

Kopia

BESJUT

1974-10-09

11.082-3225-74

B 5079

10. 10.

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Fack

851 85 SUNDSVALL

768/74 314

Fastställelse av byggnadsplan för fastigheten Myre 2:1 m fl
i Njurunda socken, Sundsvalls kommun

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun har för länsstyrelsens
prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1974-06-24 an-
taget förslag till byggnadsplan för fastigheten Myre 2:1 m fl
i Njurunda socken, Sundsvalls kommun.

Förslaget innefattar byggnadsplanbestämmelser och karta upp-
rättade av arkitekten L Ringmar och planingenjören M Höglund
1973-08-30 med viss ändring genom stadsbyggnadschefen L Rim-
fors och planarkitekten C E Wallrudh 1974-04-24. Till för-
slaget har även fogats en beskrivning.

Kommunfullmäktige har begärt visst förordnande enligt 113 §
byggnadslagen. Av företett, gällande exploateringsavtal fram-
går att exploatören, Jonsson och Nyström Konsult AB, som nu-
mera förvärvat området, godtar det av kommunen begärda för-
ordnandet.

Tidigare ingiven anmärkning från D Carrick har återtagits.
Ingen ytterligare anmärkning har ingivits.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § bygg-
nadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Länsstyrelsen stadgar därjämte med stöd av 113 § byggnads-
lagen att de delar av fastigheten Myre 2:1 som i planen re-
dovisas som väg- och parkmark skall av fastighetsägaren utan
ersättning upplåtas till väg eller annan allmän plats.

Vidare stadgar länsstyrelsen med stöd av 110 § fjärde stycket
byggnadslagen förbud inom all i byggnadsplanen ingående park-
mark dels mot trädfällning i annan mån än som kan medges av
byggnadsnämnden efter samråd med skogsvårdsstyrelsen i länet,
dels mot schaktning utan tillstånd av byggnadsnämnden.

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilagd blankett PLY
nr 5.

Länsstyrelsen
Västernorrlands län

1974-10-09

11.082-3225-74

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket bitr länsarkitekten Bengt Linnarsson beslutat och byråassistenten Lisa Viberg varit föredragande, har även deltagit länsassessorn Bjarne Forss.

Bengt Linnarsson

Britt-Marie Elmgren

Bestyrkes

Maylin Enn

Kopia till
Statens Planverk
Inskrivn dom (Förord enl 113 § BL)

BN

PE

LE

NE

FBM Y2

Akton

PK

Jonsson och Nyholm Konsult AB, Storgatan 44, 852 30 Sundsvall

Underrättelse till
D Carrick
Obbola Linerboard AB
Box 35
913 00 HOLMSUND



SUNDSVALLS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

B 5079

Förslag till byggnadsplan för fastigheten MYRE 2:1 m fl
Njurunda kommun, Västernorrlands län

BESTÄMMELSER

1 § BYGGNADSPLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för
bostadsändamål (fritidshus).

Tolkas om

2 mom Specialområden

a) Med Es betecknat område får användas endast för
transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om

b) Med O betecknat område får användas endast för
ändamål samhörigt med grundvattentäkt.

Tolkas om

c) Med Rb betecknat område får användas endast som
friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om

d) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde
som icke får utfyllas eller överbyggas.

Tolkas om

e) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde
som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån
än som erfordras för mindre bryggor, båthus e d.

Tolkas om

~~2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS~~

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

3 § BYGGNADSSÄTT

Planbestämmelsen utgår

Med F betecknat område får bebyggas endast med
hus som uppföres fristående.

Tolkas om

~~4 § ANTAL BYGGNADER, VÅNINGSGH OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

~~1 mom Antal byggnader~~

~~På tomplats som omfattar med F betecknat område
får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus
uppföras.~~

Planbestämmelsen utgår

~~2 mom Våningsyta~~

~~På tomplats som omfattar med F betecknat område
får huvudbyggnad uppföras med en våningsyta av
högst 80 m².~~

Planbestämmelsen utgår



~~4 § 3 mom Byggnadsyta~~

~~På tomplate som omfattar med F betecknat område får uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större areal än 40 m².~~

Planbestämmelsen utgår

~~5 § VÅNINGSAANTAL~~

~~På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.~~

Planbestämmelsen utgår

~~6 § BYGGNADS HÖJD~~

~~1 mom På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.~~

Planbestämmelsen utgår

~~2 mom Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.~~

Planbestämmelsen utgår

~~7 § ANTAL LÄGENHETER~~

~~På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får som bostad efter prövning i varje särskilt fall endast inredas enstaka rum, (gästrum).~~

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 1973-08-30
K-KONSULT

Lennart Ringmar
Arkitekt SAR

Mats Höglund
Planingenjör

Sundsvall 1974-04-24

Lars Rimfors

Lars Rimfors
stadsbyggnadschef

Carl-Eskil Wallrudh

Carl-Eskil Wallrudh
planarkitekt

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1974-06-24, nr 252, betygar i tjänsten;

Sten Zackari

Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

beslut 1974-10-09

i ärende 11 082-3225-F4

Majliss Olsson

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

Förslag till byggnadsplan
för fastigheten
MYRE 2:1 m fl
Njurunda kommun
Västernorrlands län

B E S K R I V N I N G

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget på västra stranden av Björköfjärden och omfattar ca 11 ha.

Läge,
omfattning

I väster gränsar planförslaget mot allmänna vägen nr 558 Björköns-Galtström. Avståndet till närmaste tätort, Njurundabommen, är ca 12 km.

För området gäller utomplansbestämmelser. Stranden ingår intill 100 m i strandskyddsområde.

Planläggning,
byggnads-
reglering

Översiktlig planläggning av fritidsbebyggelse och friluftsliv inom Njurunda kommun har utförts av K-Konsult. Planförslaget ligger inom område som bedömts lämpligt för planlagd tät fritidsbebyggelse.

Området som är obebyggt sluttar måttligt mot stranden och utgöres av mark som tidigare varit skogbevuxen. Marken är något blockig. Undergrunden utgöres av morän. Mitt genom området mellan landsvägen och stranden löper ett stråk av något försumpad mark.

Terräng, under-
grund, bebyggelse

Stranden är stenig och bitvis dyig, utom ett område i södra delen där möjligheter att anordna bad finnes. Utanför området ligger en skogbevuxen halvö, Myrholmen, där ett fritidshus finnes uppfört.

PLANFÖRSLAGET

Förslaget omfattar 30 tomtplatser fördelade i två grupper på ömse sidor om ett centralt parkområde.	Utformning
På detta parkområde har en lekplats föreslagits. Vidare har bad- och båtplats föreslagits där naturliga förutsättningar för dessa finnes.	Lek, rekreation m m
För transformatorstation har ett ES-område utlagts.	El-försörjning
Vattenförsörjning sker från borrarad brunn i norra delen av området. Beträffande avloppet förutsättes att BDT-vatten infiltreras i marken. F Ö hänvisas till bifogad VA-utredning utförd av K-Konsult.	Vatten och avlopp
För genomförande av planen förutsättes att exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören.	Plangenom- förande

Sundsvall 730830
K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
Arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
Planingenjör

Tillhör det den 1974-04-24 ändrade förslaget.

Lars Rimfors
Lars Rimfors
stadsbyggnadschef

Carl-Eskil Wallrudh
Carl-Eskil Wallrudh
planarkitekt

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall
1974-06-24, nr 252, betygar i tjänsten;

Sten Zackari
Sten Zackari
sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

beslut 1974-10-09

i ärende 11 082-3225-74

Majlis Olsson

Ändring av byggnadsplan för
Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
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.

