



Ändring av byggnadsplan för

Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 20 januari 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 23 maj 2025
- ☒ Granskning t o m 11 mars 2026
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 15 april 2026
- ☒ Laga kraft 13 maj 2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	3
-----------------------	---

LÄSANVISNING	3
--------------------	---

PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG	3
---	---

VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	4
--	---

INFORMATION OM VAD SOM ÄNDRAS	4
-------------------------------------	---

<i>Planbestämmelser som utgår</i>	5
---	---

<i>Planbestämmelser som tillkommer</i>	5
--	---

<i>Planbestämmelser som tolkas om</i>	5
---	---

KONSEKVENSER	6
--------------------	---

<i>Trafik</i>	6
---------------------	---

<i>Skola och förskola</i>	7
---------------------------------	---

GENOMFÖRANDETID	7
-----------------------	---

<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	7
--	---

<i>Kommunens bedömning</i>	8
----------------------------------	---

ÄRENDEINFORMATION	8
-------------------------	---

<i>Planprocessen</i>	8
----------------------------	---

<i>Översiktsplan</i>	8
----------------------------	---

<i>Detaljplaner</i>	8
---------------------------	---

<i>Riksintressen</i>	8
----------------------------	---

<i>Strandskydd</i>	8
--------------------------	---

<i>Skred</i>	9
--------------------	---

<i>Barnperspektivet</i>	10
-------------------------------	----

<i>Miljökvalitetsnormer</i>	10
-----------------------------------	----

GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
--------------------------	----

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	11
---------------------------------	----

<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	11
---	----

<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	11
---	----

<i>Huvudmannaskap</i>	11
-----------------------------	----

EKONOMISKA FRÅGOR	11
-------------------------	----

BILAGOR	12
---------------	----

ÄNDRING EFTER SAMRÅD	12
----------------------------	----

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13
------------------------------	----

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

PLANBESKRIVNING NJU-474**ORIGINALPLANKARTA NJU-474****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Sundsvalls kommun 2025-03-21, rev. 2026-01-19.*

Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, *Sundsvalls kommun.*

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: www.sundsvallvaxer.se/dpnju474

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

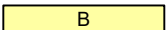
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

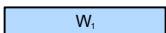
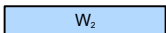
Allmän plats

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

Kvartersmark

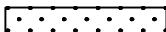
	Bostäder (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
---	--

Vattenområde

	Vattenområde som inte får överfyllas eller överbyggas. (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
	Vattenområde som får bebyggas med mindre bryggor. (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnadsverk.
--	--

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 450 m ² inom användningsområdet, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
----------------	---

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 6,5 meter (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	---

Utformning

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

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 200 m ² per fastighet inom användningsområdet. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	--

Upplysning

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

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
 Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-474) och planhandling från 1987. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels av **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-474 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.

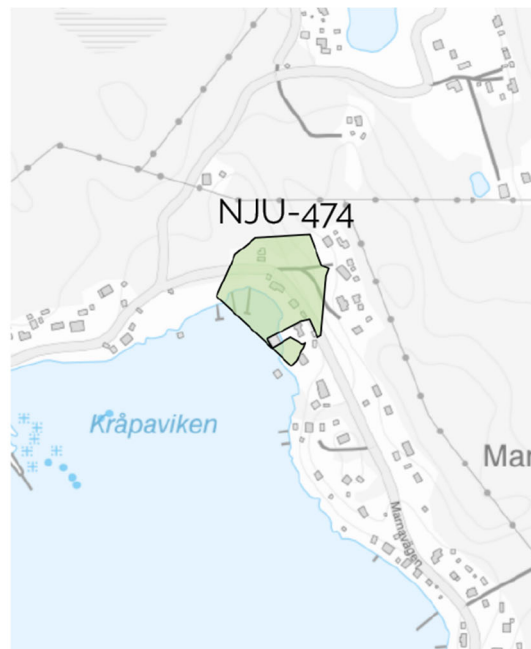


Bild till vänster: Översiktskarta som visar de byggnadsplaner/detaljplaner längs Njurundakusten som ändras. **Bild till höger:** Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
 Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
 Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

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

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

Information om vad som ändras

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

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

§5. Exploatering av tomtplats

- På med BI betecknad tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och uppta högst 75 respektive 25 m² byggnadsarea.

6§ Byggnads höjd

- Å med BI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m. Vind eller källare får ej inredas.

§7 Antal lägenheter

- Å med BI betecknat område får byggnad icke inrymma fler än 1 lägenhet.

Planbestämmelser som tillkommer

- e₁ - Största byggnadsarea är 200 kvm per fastighet inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål i linje med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Byggnadsarean bedöms motiverad för att skapa ändamålsenliga fastigheter med plats för byggnad, parkeringsytor samt hantering av dagvatten inom den egna fastigheten.

- 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 landskapsbilden.

Planbestämmelser som tolkas om

1§ Planområdets användning

1 Mom byggnadsmark

- §1 Med BI betecknat område får användas endast för bostadsändamål

Tolkas om till B – Bostäder

2 Mom Specialområden

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

Tolkas om till W_1 – Vattenområde som inte får överfyllas eller överbyggas

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

Tolkas om till W_2 – Vattenområde som får bebyggas med mindre bryggor

§2. Mark som icke får bebyggas

- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3§ Byggnadssätt

- Å med BI betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

Tolkas om till f_1 – Endast friliggande enbostadshus

4§ Tomtplats areal

- Inom med BI betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 450 kvm. Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter prövas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal.

Tolkas om till d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 450 kvm inom användningsområdet

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget nordost om Bergafjärden vid Kråpaviken, cirka 5,2 km från Njurundabommen och 1,5 mil söder om Sundsvalls centrum. Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Området nås via statlig väg (Löransvägen eller Junivägen) som sedan övergår i enskild väg. 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 byggrätter 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 byggrätt kan det leda till att fler bosätter sig permanent i området. Med erfarenhet från liknande områden, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade byggrätten som möjliggjorts.

Kulturmiljö

Planområdet består idag av tre fastigheter bebyggda med fritidshus. Bebyggelsen utom planområdet är varierad från sommarstugor och äldre hus, till campingstugor och moderna hus. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 200 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Landskapsbild

Planområdet ligger utmed Marnavägen och består av tre fastigheter bebyggda med fritidshus med varierad utformning och karaktär. Bostäderna ligger runt Kråpavikens havsvik. 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 100 kvm till 200 kvm samt en ändring av byggnadshöjden från 3,5 meter till en nockhöjd på 6,5 meter bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-474 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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, ÖP2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig*.

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

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

Detaljplaner

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

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planändringen.

Strandskydd

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Skred

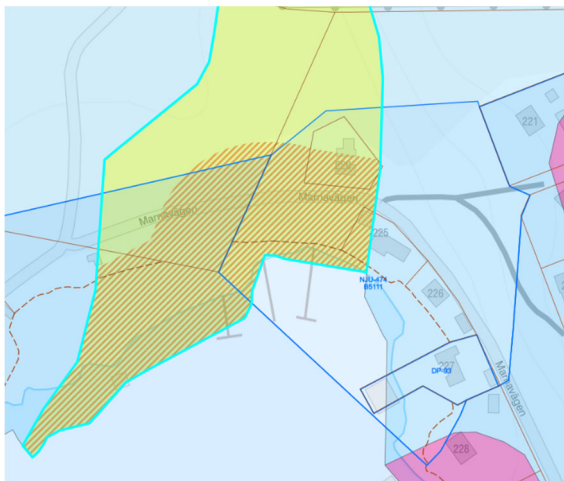
Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta består större delen av planområdet av morän (blå) vilket bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken. En del av planområdet i nordväst (Juni 101:4 och Juni 101:5) består dock av lera (gul) vilket är mera instabilt och har därmed en förhöjd skredrisk.

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 kap 7 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.

För fastigheten Juni 101:5 som till största delen består av morän bedöms risken för skred som liten och fastigheten bedöms därmed som lämplig för den utökade byggrätten som planändringen medger.

För fastigheten Juni 101:4 som enligt Sundsvalls webbkarta består av lera är skredrisken som störst. Marken inom fastigheten är trots allt relativt plan. Flacka slänter har generellt mindre förutsättningar för att initiera ett skred och bedömningen är därför att risken för skred är liten. Fastigheten bedöms därmed som lämplig för den utökade byggrätten som planändringen medger.



Kartan ovan är ett utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta och det skrafferade området (orange färg) klassas som "aktsamhetsområde – Skred i finkornig jordart, Strandnära" som indikerar att det finns förhöjd skredrisk inom delar av planområdet. Detta berör främst fastigheterna Juni 101:4 och Juni 101:5.

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i mars 2025, reviderad januari 2026. 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 avloppsnätet bedöms miljökvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning bedöms behövas får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-03-21, rev. 2026-01-19.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankartan:

- Planbestämmelsen "*Höjd på byggnadsverk*" har ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter.
- Planbestämmelserna ***p₁***, ***p₂*** och ***p₃*** tas bort och prickmarken enligt ursprunglig plan återinförs.
- Planbestämmelsen ***e₁*** som reglerar största byggnadsarea har ändrats från 240 kvm till 200 kvm.

Planbeskrivningen:

- Texten om nockhöjd har ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter.
- Texten om skred har uppdaterats.
- Planbestämmelserna ***p₁***, ***p₂*** och ***p₃*** under rubriken "*Planbestämmelser som tillkommer*" tas bort och prickmarken enligt ursprunglig plan återinförs.
- Planbestämmelsen ***e₁*** som reglerar största byggnadsarea har ändrats från 240 kvm till 200 kvm. Detta för att åstadkomma mer ändamålsenliga fastigheter.

Undersökning av betydande miljöpåverkan:

- Texten om ***Skred*** har uppdaterats.
- Texten om ***Förändring på landskaps- och stadsbild*** har uppdaterats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-01-20

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 28 april – 23 maj 2025. 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:

- Servanet AB
- Sundsvall Elnät
- Medelpads Räddningstjänstförbund
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- E.ON
- Barn- och utbildningsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-03-17. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-474 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.

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, kan 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.

***Kommentar:** Informationen har tagits emot.*

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Delar av planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred. Av kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan framgår under rubriken Slutsats och rekommendationer att skred är en fråga som bör belysas ytterligare i planhandlingen men att kommunen inte bedömer att det föreligger risk för betydande miljöpåverkan på grund av den aspekten. I planbeskrivningen saknas dock kommunens bedömning av ras och skred. Av en planbeskrivning ska framgå kommunens bedömning av markens lämplighet. Därav anser Länsstyrelsen att kommunen behöver komplettera detta inför granskningen.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken **Skred**, se planbeskrivningen.*

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Formaliafrågor

Planhandlingarna ska vara så pass tydliga att det är enkelt att förstå vad som har ändrats och var inom planområdet ändringarna sker. Inför granskningen kan kommunen med fördel illustrera på ett tydligare sätt hur ändringarna förhåller sig till den ursprungliga plankartan.

***Kommentar:** Utifrån de nya kraven som Boverket ställer angående digitalisering samt överföring till NGP (Nationella Geodataplattformen) har stadsbyggnadskontoret arbetat fram ett koncept för att så tydligt som möjligt*

redovisa planändringen. För att förtydliga har gällande plankarta bilagts granskningshandlingen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Informationen om att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning har tagits emot. Efter samråd har beslut fattats, 2025-06-10, enligt MB (1998:808) 6 kap 7§ samt PBL 5 kap 11a§ att genomförd undersökning visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas.

Trafikverket

För den specifika planändringen har Trafikverket inga synpunkter men då planen är en del av en större omvandling i Njurundakusten så delar vi vårt generella yttrande nedan.

Det aktuella området ligger i Bergafjärden, väg 563 (Mjösundsvägen) och väg 560 (Löransvägen) leder till området. Vägarna är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT är ca 3000 resp. 750 fordon/dygn.

Hastighetsbegränsningen ligger mellan 40 – 80 km/h från Njurunda centrum till det aktuella området. 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 väg 563 och 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs dessa vägar.

När det gäller förändring i 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 regionala vägnätet 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 väghållarskapet övervägas så att kommunen förfogar över genomförandet av lämpliga åtgärder i infrastrukturen kopplat till bebyggelseutvecklingen.

Trafikverket delar inte helt kommunens bedömning om barnkonsekvenser utifrån föreslagen planläggning. Trafikverket får kundärenden längs vägnätet i Njurundakusten och andra omvandlingsområden (där vägnätet inte är anpassat för dagens permanentboende) där boende upplever brister i vägnätet särskilt kopplat till barns rörelsefrihet och skolvägar. Med anledning av detta och 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 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.

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

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning

Planändringen medger större byggrätter för permanenta bostadshus, vilket sker i enlighet med kommunens riktlinjer bostadsförsörjning och därmed är positivt för bostadsförsörjningen i kommunen.

Översiktsplanering

Detaljplaneändringen är i linje med översiktsplanen.

Landsbygdsutveckling

Planområdet vid Kråpaviken, cirka 5,2 km från Njurundabommen, har redan börjat omvandlas från fritidshus till permanentboende. Genom att ändra detaljplanen kan denna utveckling stödjas, särskilt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs Njurundakusten. Det möjliggör havsnära boende nära service i Kvissleby och Njurundabommen, och kan bidra till ökad inflyttning, stärkt underlag för skola och omsorg samt ett effektivare nyttjande av infrastruktur. En ökad andel permanentboende kan också stärka elen sociala hållbarheten genom ökad vardagsnärvärd, mer levande bostadsområden året runt, större engagemang i lokalsamhället och en positiv effekt på elen lokala handeln.

Omvandlingen kan dock kräva upprustning av vägar och tekniska system som hittills varit anpassade för fritidsboende. Även om trafikökningen bedöms som liten, behöver gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik utvecklas i linje med kommunens klimatmål. Området bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Sammantaget bedöms planändringen främja en långsiktigt hållbar utveckling av området - ekologiskt, ekonomiskt och socialt - och samtidigt utgöra ett konkret exempel på hur landsbygdsutveckling kan stärkas genom förbättrade boendemöjligheter, ökad attraktivitet för åretruntboende och en mer livskraftig lokal ekonomi.

Kollektivtrafik

Denna planändring är av ringa karaktär då den medger byggrätter för ett begränsat antal permanentbostäder. Dessa byggrätter kommer i sig inte att föranleda ett avgörande behov eller särskilda åtgärder i kollektivtrafikförsörjningen av området. Däremot kan alla planändringar och nya detaljplaner som har genomförts och planeras att genomföras i närområdet, sammantaget medföra ett sådant tillskott av fast boende som ackumulerat skulle kunna motivera en utökad kollektivtrafik.

I dagsläget är gångavståndet från planområdet till närmaste hållplats alldeles för långt för att kollektivtrafiken skulle betraktas som ett attraktivt färdmedelsval. Med anledning av det och att målpunkter för hushållens resor finns i Njurundabommen, Kvissleby och centrala Sundsvall, gör att hushållen kommer att välja bil som färdmedel. Detta eftersom början eller slutet av resan innebär så långt gångavstånd mellan närmaste hållplats och bostaden.

Social hållbarhet

Närheten till havet är en boendekvalitet som lockar många och som möjliggör ett gott liv med närhet till naturupplevelser och rekreation, vilket är gynnsamt för folkhälsan. Samtidigt har kustzonen många värden knutna till natur- och kulturmiljö, till rekreation och friluftsliv såsom till exempel bad, fritidsfiske och långfärdsskridskor.

Inom ramen för social hållbarhet handlar det om att skapa en balans mellan människors önskan om boendekvalitet och det allmännas intresse för friluftsliv, kultur och rekreation. Den aktuella planens avsikt är att möjliggöra större byggrätter på vilket i sig inte bör komma att påverka det allmännas möjlighet att nyttja områdets naturvärden. Värt att poängtera är dock att ju mer som byggs och tillåts, till exempel nära vatten, desto mer tenderar det allmänna att trängas undan. Kanske inte formellt utan mer som en upplevelse av att områden blir otillgängliga då det privata breder ut sig. Kommunstyrelsekontoret uppmanar Stadsbyggnadskontoret att ha detta i åtanke under planprocessen.

Vatten och avlopp

Utifrån ett dricksvatten- och spillvattenperspektiv har kommunstyrelsekontoret inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Vad gäller dagvattenhantering ser kommunstyrelsekontoret positivt på möjligheten att utöka byggrätterna, förutsatt att varje fastighet kan hantera sitt dagvatten inom den egna fastighetsgränsen. För att säkerställa detta bör andelen hårdgjorda ytor begränsas så att markens naturliga förmåga att absorbera och hantera dagvatten bibehålls. Det är svårt att ange ett exakt mått på andelen hårdgjord yta då detta påverkas av lokala markförhållanden och beroende på markens förmåga att ta upp vatten.

Samlad bedömning

Kommunstyrelsekontoret ställer sig positivt till planändringen. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, och bidrar till en stärkt landsbygdsutveckling samt ökad social hållbarhet. Även om kollektivtrafiken inte påverkas av denna enskilda planändring men sammantaget med övriga detaljplaneändringar längs med Njurundakusten kan det finnas skäl att genomföra en översyn av kollektivtrafikförsörjningen i området.

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.

För att varje fastighet ska kunna hantera dagvatten inom den egna fastigheten justeras byggnadsarean från 240 kvm till 200 kvm. Trots justeringen innebär planändringen en ökning av byggnadsarean från 100 kvm till 200 kvm. Fastigheterna får en ändrad byggnadsarea för att skapa mera ändamålsenliga fastigheter med plats för eventuell tillbyggnad, parkeringsytor samt yta för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Placeringsbestämmelserna p1, p2, och p3 tas bort och prickmarken som fanns i den ursprungliga detaljplanen återinförs.

Kultur & Fritid**Beskrivning av planområdet**

Planområdet ligger längst inne i Bergafjärden, i den skyddade Kråpaviken, med sluttande terräng ner mot vattnet och vänt mot söder. Befintliga fastigheter ligger utplacerade i topografin med bevarad grönstruktur. Högre upp, i sluttningen ner mot vattnet, fritidshus med utsikt över Bergafjärden och nere vid vattenbrynet sommarstugor, många uppförda under 1960- och 70-talet men också från 1940-, och 50-talet. Till flera fastigheter hör också sjöbodrar och båthus, främst längst ut i viken. Fritidshusbebyggelsen har med åren utökats vad gäller byggnadsarea, med både till-, om- och nybyggnad men ändå behållit en småskalighet, i skala och proportioner, med trä som fasadmateriel och sadeltak. Området har också en naturlig och lågmäld färgsättning som fint smälter in i landskapet, dock med ett fåtal undantag där husen målats vita. I Njurundakustens skärgårds- och jordbrukslandskap finns flera riksintressen för kulturmiljö Njurundakusten Y1 som ger uttryck för ett av Norrlands rikaste fornlämningsområde i kustnära läge, med tillhörande fisklägen i Skatan och Lörudden.

Bedömning

Sundsvalls museum vill lyfta att ny bebyggelse liksom om- och tillbyggnad av dessa befintliga fastigheter bör uppföras med stor hänsyn till omgivande

bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material och takfall. Det är extra viktigt att berörda fastigheter uppförs med träfasad, med sadeltak och ges en färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse, i fiskelägen och jordbruksområden. Sundsvalls museum avråder fastighetsägare i Marna att måla husen i vita kulörer som skulle "förstora" byggda volymer, starkt reflektera solljuset för många andra fastigheter runt fjärden, inte minst när de ligger utmed vattnet och göra att fastigheterna istället för att fint smälta in i växtligheten, skulle sticka ut på ett sätt som inte tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse, till platsens historia, dess småskalighet och fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende samt placering i havsviken. Det är inte minst viktigt då planområdet ligger synligt från runtom Bergafjärden och för bebyggelsen även på andra sidan viken. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär och beaktar den gröna struktur som tillsammans med vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter och den biologiska mångfalden. Viktigt därför att anpassa och varsamt placera utökad bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

***Kommentar:** Detaljplanen får enligt plan- och bygglagen inte göras mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet med planen. Att detaljplanen inte görs mer detaljerad än vad syftet kräver är också viktigt för att detaljplanen ska vara aktuell och användbar så länge som möjligt.*

Kommunen har dessutom begränsad möjlighet att följa upp när detaljplanen är för detaljerad och därmed kan konsekvensen bli att detaljplanens bestämmelser inte efterlevs fullt ut.

Plan- och bygglagen är en tillåtande lagstiftning vilket innebär att i stället för att lista allt som är förbjudet så reglerar lagen vad som krävs för att få bygga vilket ger utrymme för flexibilitet inom dessa ramar.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.

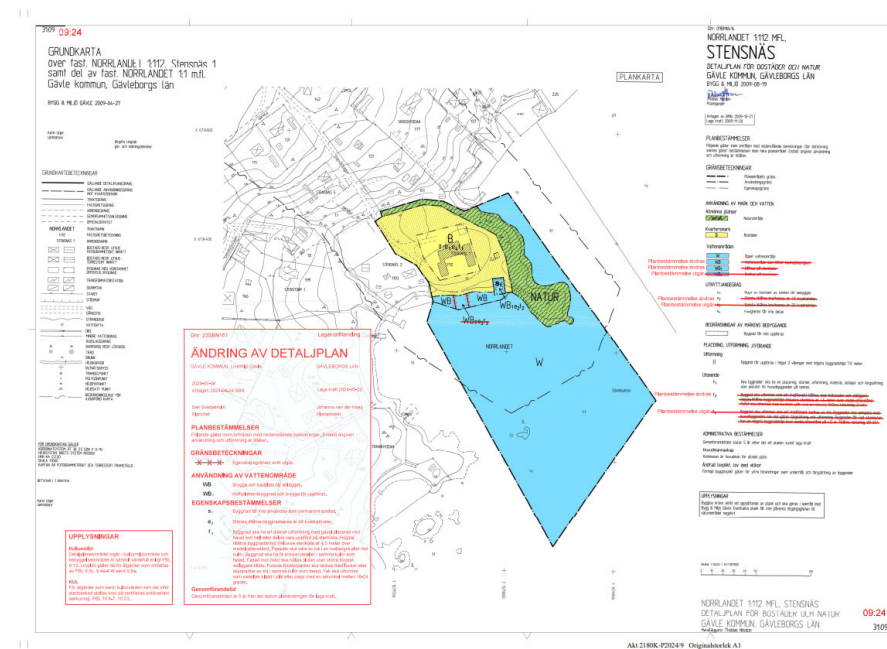
Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk 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 rött. Original plankartan är

den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för

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.

Miljöförvaltningen

I följande ärenden väljer Miljönämnden att inte lämna yttrande i samrådet Ärende SBN-2024-00519, SBN-2024-00518, SBN-2024-00521, SBN-2024-00520.

Ni informeras dock om att det kan vara hög risk för hälsoskadliga nivåer av radon pga markens genomsläpplighet i området. Detta är viktigt att ta hänsyn till i och med att området i och med ändringen kan användas i större grad till boende året runt.

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

Företag:

TeliaSonera

TS Skanova Access AB

Skanova har luftburna teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 18 februari – 11 mars 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:

- MittSverigeVatten & Avfall
- Kommunstyrelsekontoret
- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Miljöförvaltningen
- Sundsvall Energi AB, Elnät
- Trafikverket
- Medelpads Räddningstjänstförbund
- Eon
- Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Sundsvall Energi AB, Servanet

Det finns inga fiberledningar på fastigheten.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

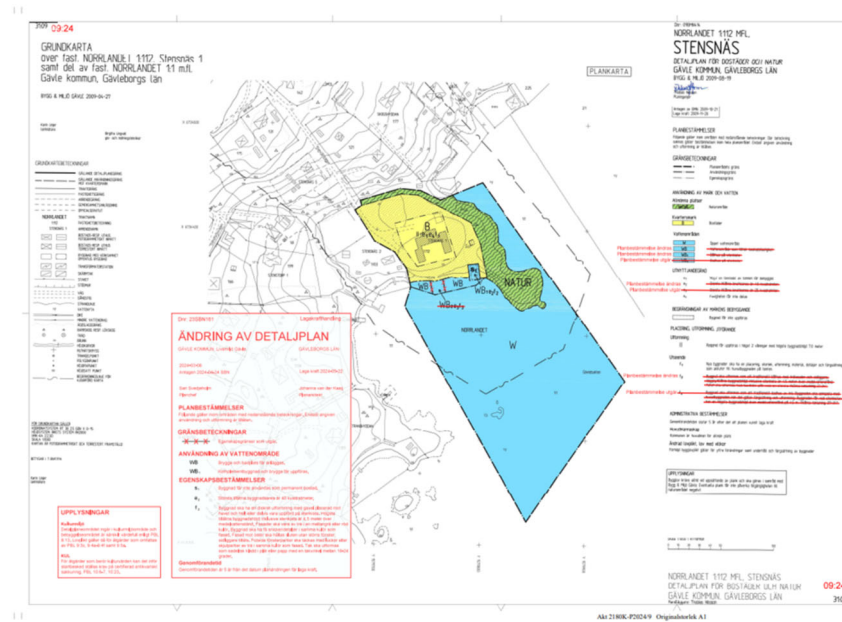
Lantmäterimyndigheten

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 detaljpanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. 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.

Företag:

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

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

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Lantmäterikontoret



Del av JUNI 101:3, Kråpaviken
Njurunda, Sundsvalls kommun, Västernorrlands län.
Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan
för Bergafjärden.

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Omtolkad — Bed BI betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

Omtolkad — Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Omtolkad — Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Omtolkad — Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Omtolkad — Å med BI betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

4 § TOMTPLATS AREAL

Omtolkad — Inom med BI betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 450 m². Där detta med hänsyn till sundhet och övriga omständigheter provas lämpligt, äger dock byggnadsnämnden medgiva att tomtplats ges mindre areal.

~~5 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS~~

~~På med BI betecknad tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och uppta högst 75 respektive 25 m² byggnadsarea.~~

Planbestämmelsen utgår.

1985-11-19

~~6 § BYGGNADS HÖJD~~

~~Å med BI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m. Vind eller källare får ej inredas.~~

Planbestämmelsen utgår

~~7 § ANTAL LÄGENHETER~~

~~Å med BI betecknat område får byggnad icke inrymma fler än 1 lägenhet.~~

Planbestämmelsen utgår

SUNDSVALLS LANTMÄTERIDISTRIKT

Olof Gillgren
Olof Gillgren

Revideras 1986-08-11

Olof Gillgren
Olof Gillgren

Förslaget antaget av byggnadsnämnden i Sundsvall
1986-11-03, nr 579, betygar i tjänsten;

Gunvor Swenning
Gunvor Swenning
sekreterare

Tillhör Länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1987-02-06
i ärende 11. 082-94-87
beslutet har varit i gällande kraft.

Quaslagd
2281 P87/0206-1

BETECKNINGAR

- Grundkartan
- Fastighetseggräns
 - Beståndshus resp. uthus
 - Väg
 - Häck
 - Brädda
 - Ruttnäver
 - Ruttnäver
 - Tröstman
 - Registreringsnummer för fastighet med fasthetsnamn
 - Polygonpunkt
 - B-f.m. källa
- Byggnadsplanekartan
- 101:3
 - Byggnadsplanekartan
 - A. Gränsbeteckningar
 - Byggnadsplanegräns
 - avsedd att utgå
 - Områdesgräns
 - Beståmelsegräns

B. Områdesbeteckningar

- Allmän plats
- Väg
 - Park
 - Byggnadsmark
 - B
 - Specialområde
 - V
 - Vattenområde som inte får överflyttas eller överbyggas
 - Vattenområde som får bebyggas med mindre byggar
 - Cörniga beteckningar avsedda att fastställas
 - Mark som inte får bebyggas

Planbestämmelsen utgår

Anslutningslinjer

Område där evluppasinfiltation får användas

Skala 1:1000

Grundkartan är uppdaterad genom kartläggning och komplettering av år 1953 upprättad grundkarta över Bergafjärden.

Höjdsystem och koordinatsystem: Lantmät. för Bergafjärden

OLF GILGREN

distriktslantmätare

Del av JUNI 101:3

Kräpaviken

Njurunda, Sundsvalls kommun,

Västernorrlands län

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV

BYGGNADSPLAN FÖR BERGAFJÄRDEN

UPPRÄTTAT PÅ SUNDSVALLS LANTMÄTERIDISTRIKT 1985-11-19

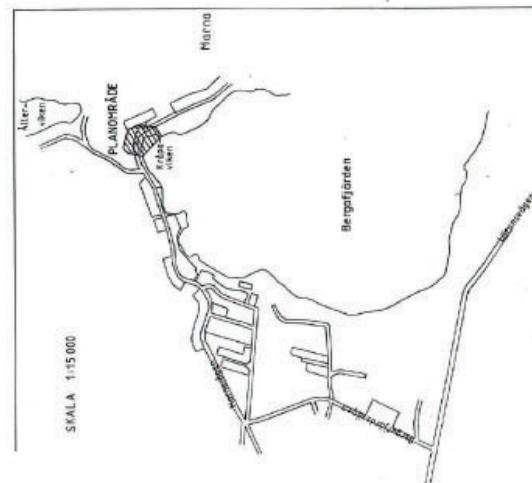
OLF GILGREN

distriktslantmätare

Reviderad 1986-08-11

Olaf Gilgren

distriktslantmätare



1987-02-06

Kommittén för utvärdering av byggnadsplaner

den 1987-02-06

Bebyggelseplan

1987-02-09

Ulla Ståhl

Kopplade till och utvärderade byggnadsplaner

1987-02-06

Bebyggelseplan

1987-02-09

Ulla Ståhl

Förslaget antogs av byggnadsnämnden

1986-11-23 nr 377

byggnadsplan

1986-11-23

Ulla Ståhl

Örnar Swamling

antogs

1986-11-23

Ulla Ståhl

1986-11-23

Ändring av byggnadsplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (NJU-474)
Njurunda, Sundsvalls kommun

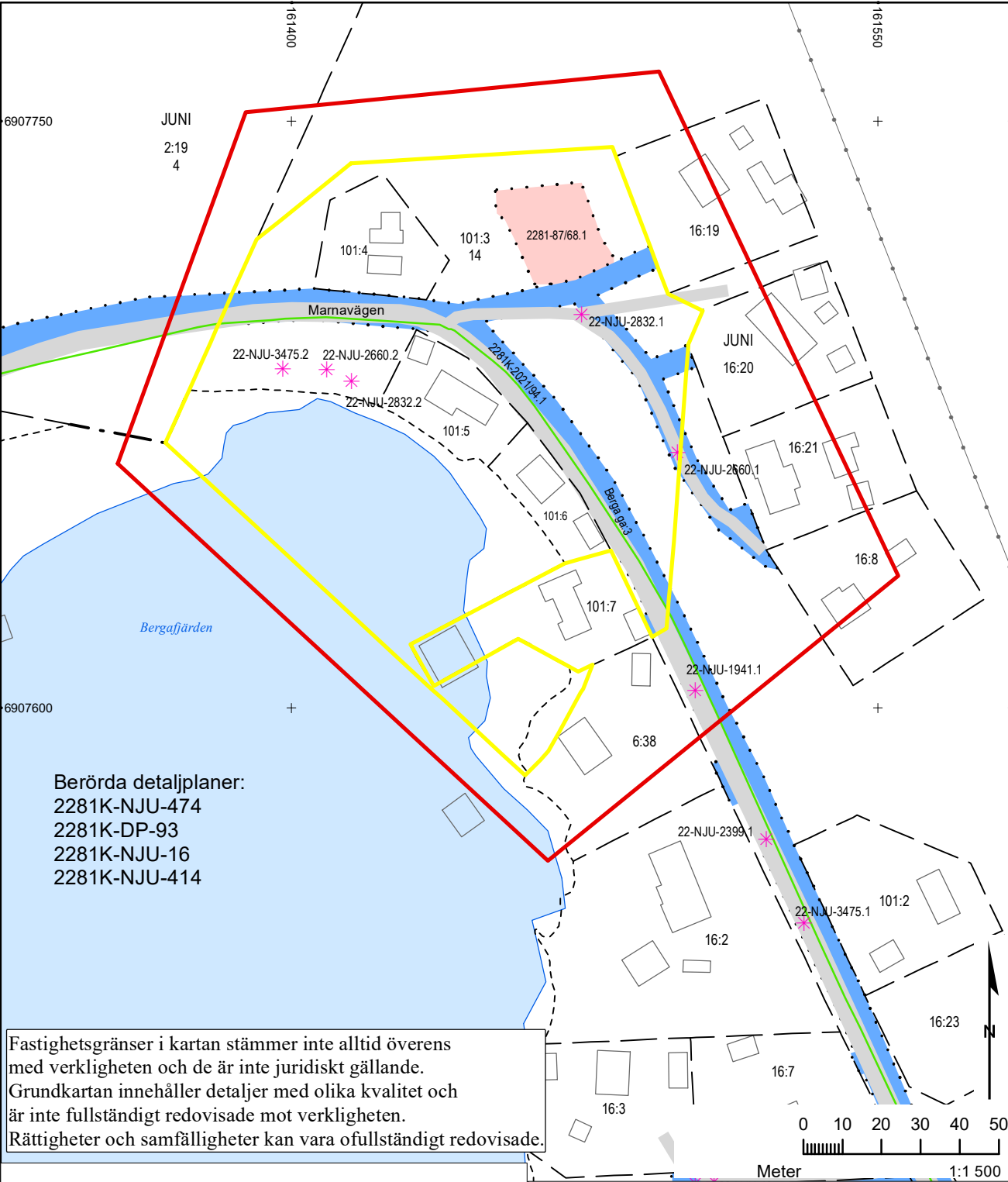
SÄNDLISTA

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
Polisen
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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



Karta

Kartblad KA1
Ärendenummer: Y246239
Orig.format: A4S
Upprättad år: 2026
Fastighetsförteckning NJU-474 Ändring av Förslag
ändring och utvidgning av del av Juni 101:3,
Kråpaviken, SBN-2024-00518
Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin