Antagande

Ändring av detaljplan för

Del av Juni 101:3, Kråpaviken (DP-93)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 23 september 2025

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 19 september 2025
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 2025
- ☐ Laga kraft # # 202

Sundsvalls kommun

Dnr SBN-2024-00519

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
Planbestämmelser som utgår *5*
Planbestämmelser som tillkommer *5*

KONSEKVENSER **6**

Trafik *6*
Skola och förskola *6*
GENOMFÖRANDETID 7
Undersökning av betydande miljöpåverkan *7*
Kommunens bedömning *7*
ÄRENDEINFORMATION 8
Planprocessen *8*
Översiktsplan *8*
Detaljplaner *8*
Riksintressen *8*
Strandskydd *8*
Geoteknik *9*
Barnperspektivet *9*
Miljökvalitetsnormer *9*

GENOMFÖRANDEFRÅGOR **10**

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 10
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm. *10*
Ansökan om lantmäteriförrättning *10*
Huvudmannaskap *10*
EKONOMISKA FRÅGOR 10

BILAGOR **10**

ÄNDRING EFTER SAMRÅD 10
ÄNDRING EFTER GRANSKNING 11

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **11**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

PLANBESKRIVNING DP-93

ORIGINALPLANKARTA DP-93

SÄNDLISTA

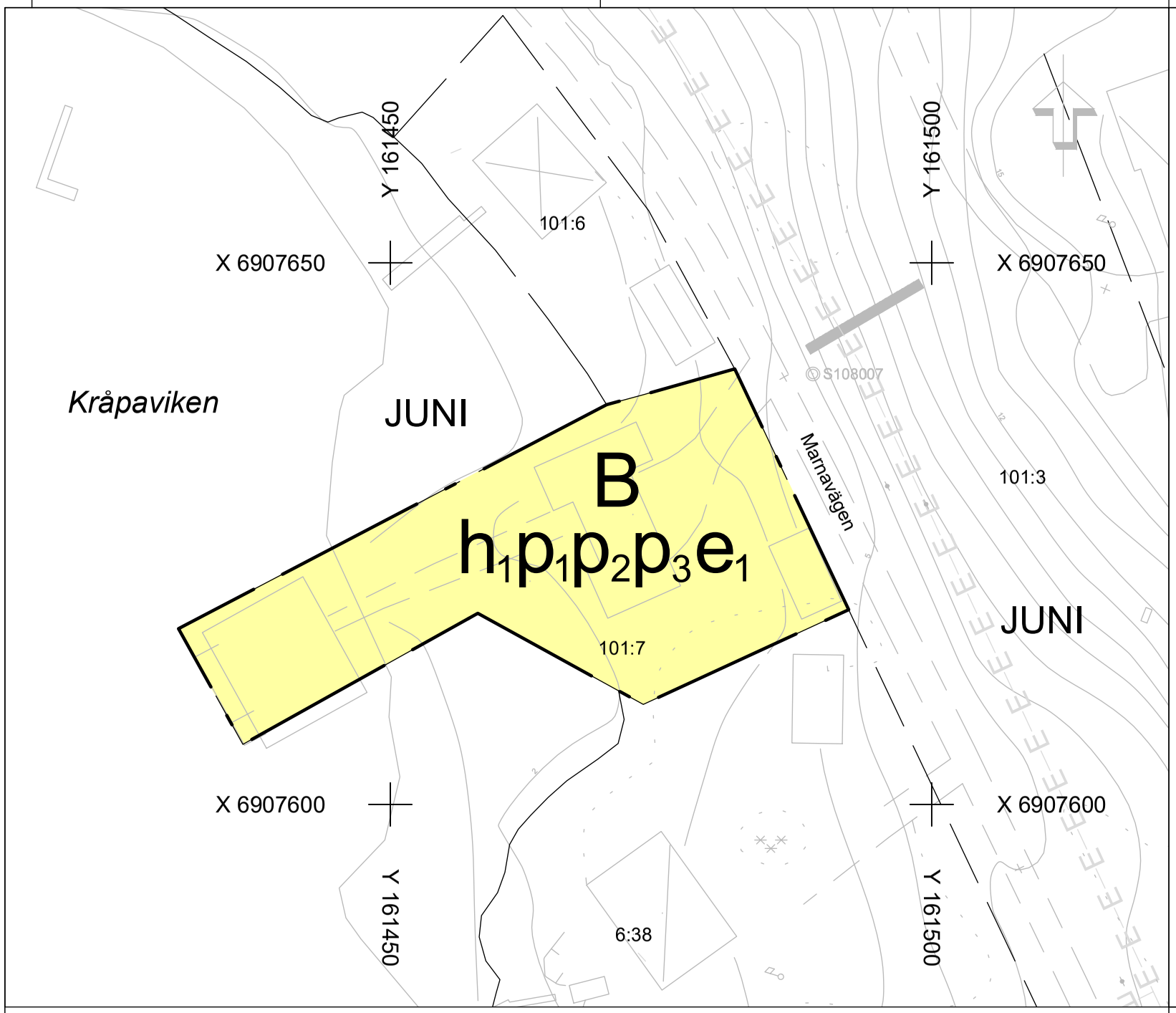
FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta

BILAGOR

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Sundsvalls kommun 2025-03-28, rev. 2025-09-23.*

Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, Sundsvalls kommun.

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: www.sundsvallvaxer.se/dp93



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1 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 6,0 meter uppställningsyta finnas. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 240 m² 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, ändrad bestämmelse)

Uppgifter om grundkartan

Upprättad genom fotogrammetrisk mätning
Koordinatsystem: SWEREF99 17 15
Höjdsystem: RH2000

Lantmäterikontoret i Sundsvall 2025-04-03

Traktgräns
Kvarterstrakt
Fastighetsgräns
JUNI Kvartersnamn
Byggnader
Staket
Gata
Löv- resp barrträd
120 Nivåkurvor
Rutnätspunkt
17:5 Fastighetsbeteckning

2281K-DP-

Ändring av detaljplan för

Antagande

del av Juni 101:3, Kråpaviken (DP-93)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Sundsvalls kommun

Upprättad 2025-09-23 Reviderad 20

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	SBN
Laga kraft	
Dnr SBN-2024-00519	
Genomförandetid 60 månader (5 år)	

Olof Lindstrand, Planchef
Siv Nordin, Planingenjör
Ann-Mari Lopez, Planeringsarkitekt

Skala 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

DP-

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

——————— Planområdesgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1 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 6,0 meter uppställningsyta finnas. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 240 m² 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, ändrad bestämmelse)

Ändring av detaljplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (DP-93)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: *Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (DP-93) och planhandling från 1991. Den digitala plankartan består dels av* ***omtolkade bestämmelser*** *(SFS 1987:10), dels av* ***ändrade bestämmelser*** *(SFS 2010:900).*

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan DP-93 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*

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).

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 den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (1987:10).

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.*

Planbestämmelser som utgår

2. Utnyttjadegrad

- **e_1 -** Största byggnadsarea per fastighet, bostadshus 75 m^2, uthus/garage 25 m^2
- **e_2 -** Största byggnadsarea per fastighet, båthus, ej bostad, 40 m^2 med taköverhäng

3. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas

4. Markens anordnande

- Plank får anordnas i gränsen mellan JUNI 101:6 och planområdet. Plankets höjd och utformning skall bestämmas av byggnadsnämnden.

5. Placering, utformning

- I - Högsta antal våningar

6. Administrativa bestämmelser

a_1 - Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

a_2 - Kommunen är inte huvudman för planen

Planbestämmelser som tillkommer

- **e_1 -** Största totala byggnadsarea är 240 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.

- **p_1 -** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- **p_2 -** Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns

Motiv till regleringen:

Planbestämmelserna syftar till att reglera avstånd mellan byggnader för att kunna utföra underhållsarbete på fastigheterna samt förhindra spridning vid brand.

- **p_3 -** Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas

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

- **h_1 -** Högsta nockhöjd är 6,5 meter

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

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget i norra delen av Bergafjärden vid Kråpaviken, cirka 1,5 mil sydost 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 (Marnavägen).

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 en fastighet bebyggd med fritidshus. Bebyggelsen utom planområdet är varierad från sommarstugor och äldre hus, till campingstugor och moderna hus. Den nuvarande byggnadshöjden med en våning ändras till 6,5 meter i nockhöjd för att skapa en bättre balans mellan den större byggrätten och höjden på byggnaden så att den bättre passar in i landskapsbilden. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 140 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Landskapsbild

Planområdet ligger utmed Marnavägen och består av en privat fastighet bebyggd med fritidshus. 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 140 kvm till 240 kvm samt den nuvarande byggnadshöjden på en våning ändras till 6,5 meter i nockhöjd och bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden.

Sundsvalls museum betonar vikten av att vid en utökad byggrätt anpassa bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär och beakta 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.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan DP-93 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

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

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

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhölls 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.

Geoteknik

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet av morän och de geotekniska förutsättningarna bedöms därmed som goda för en utökad byggrätt enligt planändringen.

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i mars 2025 och reviderats i augusti 2025. Barnkonsekvensanalysen har kompletterats med ställningstagandet om att barns rörelsefrihet och skolvägar kan idag upplevas som begränsade. Trafikverket planerar tillsammans med kommunen att arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025–2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Detta kan på sikt förbättra barnens rörelsefrihet i anslutning till planområdet.

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.

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, 2025-03-28.
Bilaga 2 – Barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- En text om de geotekniska förutsättningarna inom planområdet med rubriken *Geoteknik* har kompletterats planbeskrivningen.
- Texten om *Barnperspektivet* har kompletterats.
- Texten om *Landskapsbild* har kompletterats.

Undersökning av betydande miljöpåverkan:

- Texten om *Barnkonsekvensanalys* har kompletterats.

Ändring efter granskning

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivning:

- Planbestämmelsen om ***Plank*** utgår och flyttas till rubriken *Planbestämmelser som utgår*.
- *Planbestämmelsen* h_1 *- Högsta nockhöjd är 5,5 meter* justeras till 6,5 meter
- Texten om *Kulturmiljö* har justerats.
- Texten om *Landskapsbild* har justerats.

Plankarta:

- Planbestämmelsen om **plank, j_1** utgår helt.
- *Planbestämmelsen* h_1 *- Högsta nockhöjd är 5,5 meter* justeras till 6,5 meter

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

Ändring av detaljplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (DP-93)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-06-02

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
- E.ON
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- 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 miljökvalitetsnormer 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 DP-93 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 har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion
Geotekniska säkerhetsfrågor
Av en planbeskrivning ska framgå kommunens bedömning av markens lämplighet. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av geotekniska säkerhetsfrågor och anser att kommunen bör komplettera detta inför granskningen.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik om geoteknik med följande text. Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet av morän och de geotekniska förutsättningarna bedöms därmed som goda för en utökad byggrätt enligt planändringen.*

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, 2025-06-04, 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 kompletterats.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning
Planändringen medger en större byggrätt för permanent 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 den sociala hållbarheten genom ökad vardagsnärvaro, mer levande bostadsområden året runt, större engagemang i lokalsamhället och en positiv effekt på den 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 endast en byggrätt för permanentbostad. Denna byggrätt kommer i sig inte att föranleda ett avgörande behov eller särskilda åtgärder i kollektivtrafikförsö1jningen 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 hushållets 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.

Att Marnavägen dels är enskild väg, dels har en begränsad bredd, gör att möjligheterna att leda in kollektivtrafik närmare planområdet begränsas.

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 spill vattenperspektiv 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 elen 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: *På sikt, i takt med att området utvecklas och befolkningen ökar, kan dock förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras.*

Kultur & Fritid

Beskrivning av planområdet

Fastigheten ligger längst inne i Bergafjärden, i den skyddade Kråpaviken, nere vid vattnet och vänt mot söder. Omkringliggande 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 sjöbodar 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 fasadmaterial 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, men tillhörande fisklägen i Skatan och Lörudden.

Bedömning

Sundsvalls museum vill lyfta att ny bebyggelse liksom om- och tillbyggnad av befintlig fastighet 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 berörd fastighet uppförs med träfasad, med sadeltak och ges en färgsättning som traditionell funnits i strandnära bebyggelse, i fiskelägen och jordbruksområden. Sundsvalls museum avråder fastighetsägaren att måla byggnader i vita kulörer som skulle ”förstora” byggda volymer, starkt reflektera solljuset för många andra fastigheter runt fjärden, inte minst när den ligger utmed vattnet och göra att fastigheten 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 fastigheten 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.

Delar av bedömningstexten lyfts in i planbeskrivningen under rubriken Landskapsbild men vi har inga möjligheter att reglera att det efterlevs.

Krav på utformning kommer även i senare skede och hanteras i bygglovsprocessen när mer detaljerade ritningar finns på plats.

I 8 kap 1§ plan- och bygglagstiftningen ställs krav på utformningen av byggnadsverk, det vill säga både byggnader och andra anläggningar. Byggnadsverk ska vara lämpliga för sitt ändamål, ha god form-, färg- och materialverkan och ska även vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det finns även utformningskrav på skyltar och ljusanordningar. Utformningskraven prövas i samband med bygglovet. Boverkets föreskrifter innehåller regler om två av utformningskraven. Det är dels kravet på lämplighet för sitt ändamål i form av krav på bostadsutformning, dels kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Lantmäterimyndigheten

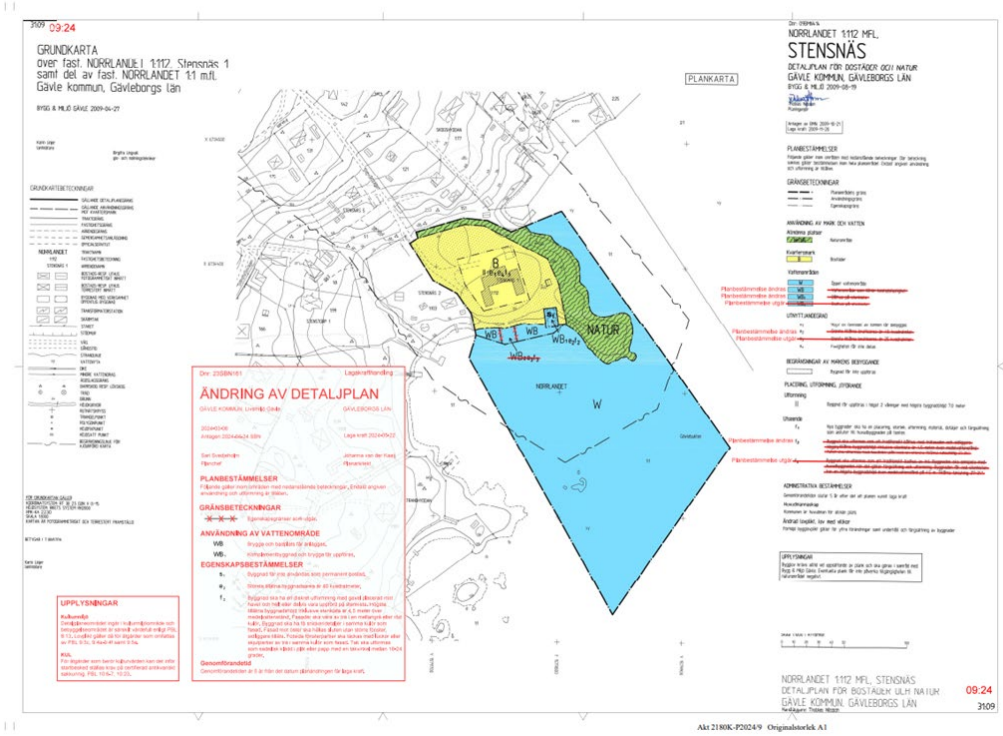
Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan. Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser 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:

TS Skanova Access AB
Skanova har inget att erinra mot ändringen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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.

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av detaljplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (DP-93)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-09-23

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 29 augusti – 19 september 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:

- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Sundsvall Energi
- Miljökontoret
- Polisen
- Räddningstjänsten
- Servanet AB
- Sundsvall Elnät
- MittSverige Vatten & Avfall
- Trafikverket

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. Med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.
Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Kommunala myndigheter och bolag:

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

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.*

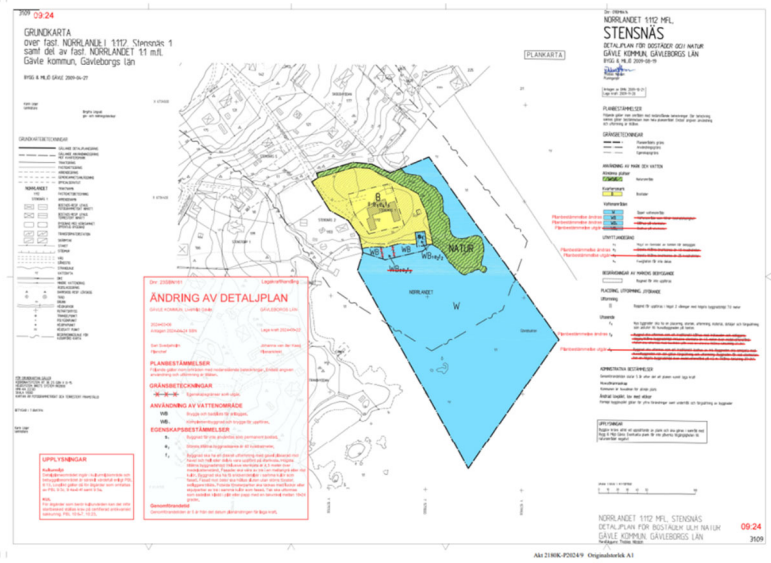
- *Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller samt texten omtolkad respektive ändrad bestämmelse. Detta underlättar bland annat för bygglovhandläggarna vid en bygglovgivning och har tagits fram i nära dialog med bygglovavdelningen.*
- *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.*
- *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.



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 de 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.

<u>Kommunstyrelsekontoret</u>

Bostadsförsörjning
Planändringen medger en större byggrätt för permanent 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 den sociala hållbarheten genom ökad vardagsnärvaro, mer levande bostadsområden året runt, större engagemang i lokalsamhället och en positiv effekt på den 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 endast en byggrätt för permanentbostad. Denna byggrätt 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 hushållets resor finns i Njurudnabommen, 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.

Att Marnavägen dels är enskild väg, dels har en begränsad bredd, gör att möjligheterna att leda in kollektivtrafik närmare planområdet begränsas.

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 spill vattenperspektiv 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: *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. Tack vare den utökade byggrätten kan området komma att befolkas ytterligare och på sikt skapa underlag för en eventuell utökning av kollektivtrafiken i området.*

Kultur & Fritid

Beskrivning av planområdet
Fastigheten ligger längst inne i Bergafjärden, i den skyddade Kråpaviken, nere vid vattnet och vänt mot söder. Omkringliggande 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 sjöbodar 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 fasadmaterial 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, men tillhörande fisklägen i Skatan och Lörudden.

Bedömning
Sundsvalls museum vill lyfta att ny bebyggelse liksom om- och tillbyggnad av befintlig fastighet 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 berörd fastighet uppförs med träfasad, med

sadeltak och ges en färgsättning som traditionell funnits i strandnära bebyggelse, i fiskelägen och jordbruksområden. Sundsvalls museum avråder fastighetsägaren att måla byggnader i vita kulörer som skulle ”förstora” byggda volymer, starkt reflektera solljuset för många andra fastigheter runt fjärden, inte minst när den ligger utmed vattnet och göra att fastigheten 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 fastigheten 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.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Lantmäterimyndigheten

GRUNDKARTAN

är upprättad år 1985 av lantmäteridistriktet genom kopiering och komplettering av år 1953 upprättad grundkarta över Bergafjärden
Höjdsystem och koordinatsystem:
Lokalt för Bergafjärden.

BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
	Bostadshus resp uthus
	Väg
	Häck
	Brygga
5	Nivåkurvor
+	Rutnätspunkt
JUNI	Traktnamn
101:3	Registernummer för fastighet
o	Polygonpunkt

Fastighetsredovisningen aktuell 1989-06-08

17

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje på kartan ritad 3meter utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Utgående gräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1 Användning av kvartersmark

B Bostäder

~~2 Utnyttjandegrad~~

~~e_1 Största byggnadsarea per fastighet, bostadshus 75m², uthus / garage 25 m².~~ Planbestämmelsen utgår

~~e_2 Största byggnadsarea per fastighet, båthus, ej bostad, 40 m² med taköverhäng~~ Planbestämmelsen utgår

Planbestämmelsen utgår ~~3 Begränsning av markens bebyggande~~

~~Marken får inte bebyggas~~

Tolkas om 4 Markens anordnande

Plank får anordnas i gränsen mellan JUNI 101:6 och planområdet. Plankets höjd och utformning skall bestämmas av byggnadsnämnden.

5 Placering, utformning

Planbestämmelsen utgår ~~I Högsta antal våningar~~

6 Administrativa bestämmelser

Planbestämmelsen utgår ~~a_1 Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft~~

~~a_2 Kommunen är inte huvudman för planen~~

DETALJPLAN
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
Del av JUNI 101:3

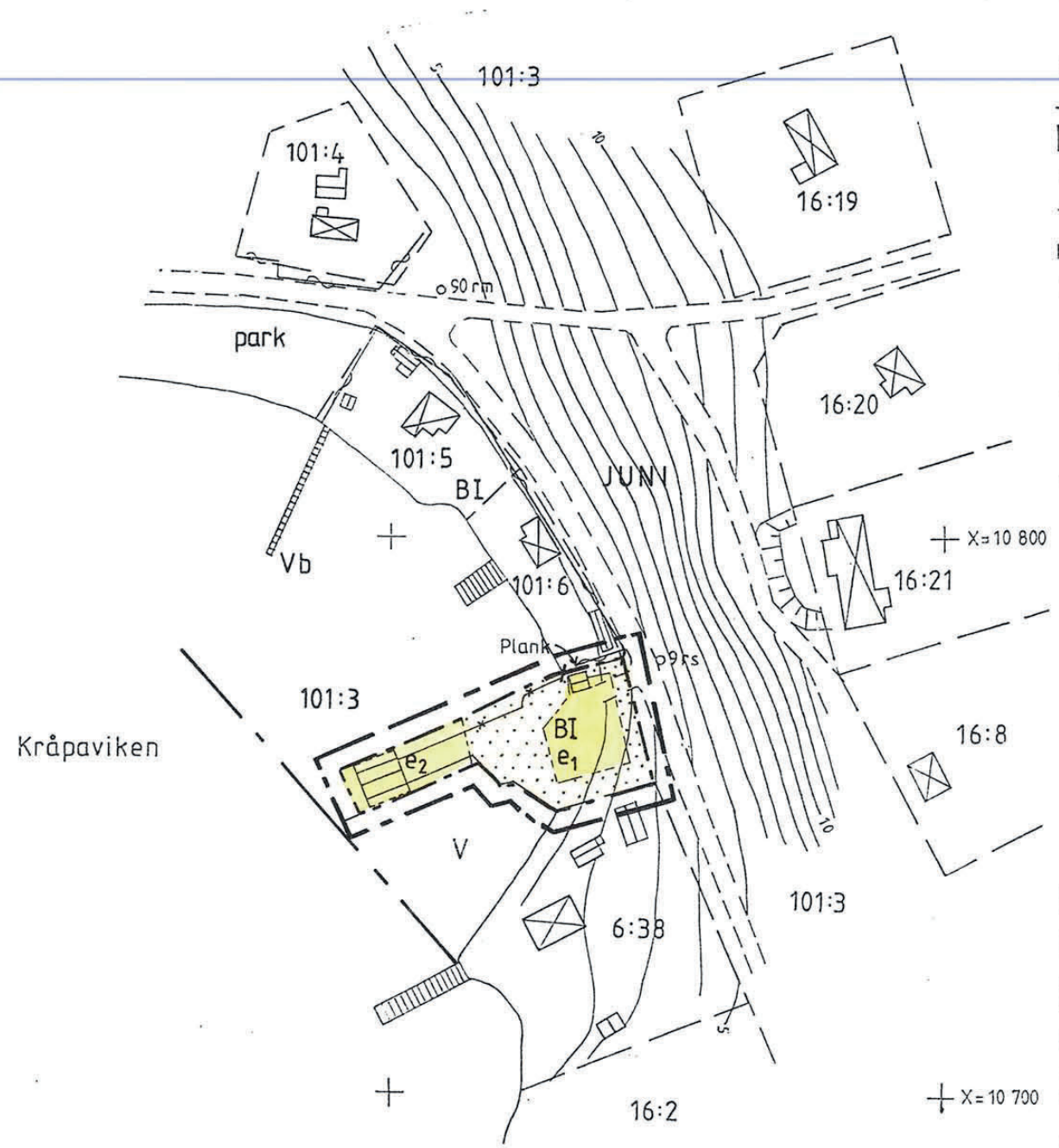
Kråpaviken
i Njurunda, Sundsvalls kommun
Västernorrland

Upprättad 1989-06-08

Olof Gillgren
lantmätare
GILLARK AB, tel 060-171131

Skala 1:1000

DP-93



GRUNDKARTAN

är upprättad år 1985 av lantmäteridistriktet genom kopiering och komplettering av år 1953 upprättad grundkarta över Bergafjärden
Höjdsystem och koordinatsystem:
lokalt för Bergafjärden.

BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Bostadshus resp uthus
- Väg
- Häck
- Brygga
- 5 Nivåkurvor
- Rutnätspunkt
- JUNI Traktnamn
- 101:3 Registernummer för fastighet
- Polygonpunkt

Fastighetsredovisningen aktuell 1989-06-08

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående gräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1 Användning av kvartersmark

- B Bostäder

~~2 Utnyttjandegrad~~

- ~~e_1 Största byggnadsarea per fastighet, bostadshus 75m², uthus / garage 25 m².~~ Planbestämmelsen utgår
- ~~e_2 Största byggnadsarea per fastighet, båthus, ej bostad, 40 m² med taköverhäng~~ Planbestämmelsen utgår

Planbestämmelsen utgår — ~~3 Begränsning av markens bebyggande~~

- ~~Marken får inte bebyggas~~

Tolkas om — 4 Markens anordnande

Plank får anordnas i gränsen mellan JUNI 101:6 och planområdet. Plankets höjd och utformning skall bestämmas av byggnadsnämnden.

5 Placering, utformning

- Tolkas om — I Högsta antal våningar

~~6 Administrativa bestämmelser~~

- Planbestämmelsen utgår — ~~a_1 Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft~~
- ~~a_2 Kommunen är inte huvudman för planen~~

DETALJPLAN

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Del av JUNI 101:3

Kråpaviken
i Njurunda, Sundsvalls kommun
Västernorrland

Upprättad 1989-06-08

Olof Gillgren
lantmätare
GILLARK AB, tel 060-171131

Antagen av BN 1990-12-10

Laga kraft 1991-01-04

Skala 1:1000

DP-93

Kopians likhet med originalet betygas.
Stockholm den 1991-02-06
LANTMÄTERIET/KartCentrum
Maria Rack

Ändring av detaljplan för
Del av Juni 101:3, Kråpaviken (DP-93)
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 Accessnätsplanering, 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
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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