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.*

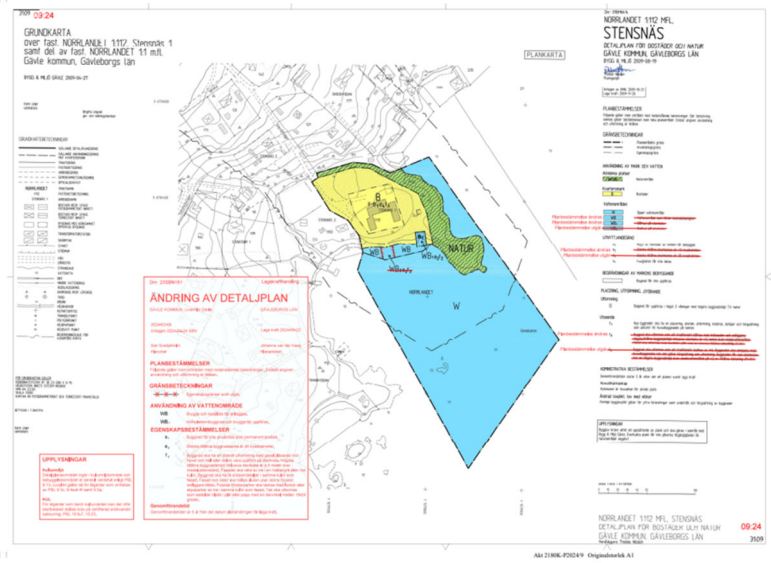
- *Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller samt 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