

# GRANSKNING

## 31 mars - 21 april 2026



Planområde

Myrbodarna

Lerviken

Myrholmen

Ändring av byggnadsplan för

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

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 23 februari 2026

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: [stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se](mailto:stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se)

- Samråd t o m 15 januari 2026
- Granskning t o m 21 april 2026
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 202
- Laga kraft # # 202

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b> | <b>3</b> |
|------------------------------|----------|

|   |          |
|---|----------|
| <b>PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG.....</b> | <b>3</b> |
|---|----------|

|  |   |
|--|---|
| VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS ..... | 4 |
|--|---|

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| INFORMATION OM VAD SOM ÄNDRAS..... | 4 |
|------------------------------------|---|

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

|   |          |
|---|----------|
| <i>Planbestämmelser som tillkommer.....</i> | <i>6</i> |
|---|----------|

|  |          |
|--|----------|
| <i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i> | <i>6</i> |
|--|----------|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>KONSEKVENSER .....</b> | <b>8</b> |
|---------------------------|----------|

|                     |          |
|---------------------|----------|
| <i>Trafik .....</i> | <i>8</i> |
|---------------------|----------|

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| <i>Skola och förskola.....</i> | <i>8</i> |
|--------------------------------|----------|

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| <i>Kulturmiljö.....</i> | <i>8</i> |
|-------------------------|----------|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <i>Landskapsbild.....</i> | <i>8</i> |
|---------------------------|----------|

|                      |   |
|----------------------|---|
| GENOMFÖRANDETID..... | 9 |
|----------------------|---|

|  |          |
|--|----------|
| <i>Bedömning av betydande miljöpåverkan.....</i> | <i>9</i> |
|--|----------|

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <i>Kommunens bedömning.....</i> | <i>9</i> |
|---------------------------------|----------|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| ÄRENDEINFORMATION ..... | 9 |
|-------------------------|---|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <i>Planprocessen.....</i> | <i>9</i> |
|---------------------------|----------|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <i>Översiktsplan.....</i> | <i>9</i> |
|---------------------------|----------|

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <i>Detaljplaner.....</i> | <i>10</i> |
|--------------------------|-----------|

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <i>Riksstressen.....</i> | <i>10</i> |
|--------------------------|-----------|

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <i>Naturvårdsobjekt.....</i> | <i>10</i> |
|------------------------------|-----------|

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <i>Strandskydd.....</i> | <i>10</i> |
|-------------------------|-----------|

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| <i>Skred.....</i> | <i>11</i> |
|-------------------|-----------|

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <i>Barnperspektivet.....</i> | <i>11</i> |
|------------------------------|-----------|

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <i>Miljökvalitetsnormer.....</i> | <i>12</i> |
|----------------------------------|-----------|

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b> | <b>12</b> |
|---------------------------------|-----------|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 12 |
|--------------------------------|----|

|  |           |
|--|-----------|
| <i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm. ....</i> | <i>12</i> |
|--|-----------|

|  |           |
|--|-----------|
| <i>Ansökan om lantmäteriförrättning.....</i> | <i>12</i> |
|--|-----------|

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <i>Huvudmannaskap.....</i> | <i>13</i> |
|----------------------------|-----------|

|                        |    |
|------------------------|----|
| EKONOMISKA FRÅGOR..... | 13 |
|------------------------|----|

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| <b>BILAGOR .....</b> | <b>13</b> |
|----------------------|-----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b> | <b>13</b> |
|------------------------------------|-----------|

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-138)

---

#### Granskning

Ändring av byggnadsplan för

Myre 2:1 m fl (NJU-138)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

**SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

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

Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, Sundsvalls kommun.

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida

[www.sundsvallvaxer.se/dpnu138](http://www.sundsvallvaxer.se/dpnu138)



002251 A + X 1630000

+

+

+

+

002251 A + X 1630000

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

X 1630000  
Y 163200

Y 163100

Y 163000

Y 162900

Y 162800

X 1630000  
Y 162700

+

+

Lenviken

W,

MYRE

2:27

2:31

2:32

2:33

h p p p f e

2:34

2:35

2:36

MYRE

2:28

2:29

2:30

h p p p f e

2:31

2:32

2:33

2:34

MYRE

2:19

2:20

2:21

h p p p f e

2:22

2:23

2:24

MYRE

2:16

2:17

2:18

h p p p f e

2:19

2:20

2:21

2:22

MYRE

2:11

2:12

2:13

h p p p f e

2:14

2:15

2:16

2:17

MYRE

2:8

2:9

2:10

h p p p f e

2:11

2:12

2:13

2:14

MYRE

2:1

2:2

2:3

h p p p f e

2:4

2:5

2:6

2:7

2:8

2:9

2:10

2:11

2:12

2:13

2:14

2:15

2:16

2:17

2:18

2:19

2:20

2:21

2:22

2:23

2:24

2:25

2:26

2:27

2:28

2:29

2:30

2:31

2:32

2:33

2:34

2:35

2:36

2:37

2:38

2:39

2:40

2:41

2:42

2:43

2:44

2:45

2:46

2:47

2:48

2:49

2:50

2:51

2:52

2:53

2:54

2:55

2:56

2:57

2:58

2:59

3:00

3:01

3:02

3:03

3:04

3:05

3:06

3:07

3:08

3:09

3:10

3:11

3:12

3:13

3:14

3:15

3:16

3:17

3:18

3:19

3:20

3:21

3:22

3:23

3:24

3:25

3:26

3:27

3:28

3:29

3:30

3:31

3:32

3:33

3:34

3:35

3:36

3:37

3:38

3:39

3:40

3:41

3:42

3:43

3:44

3:45

3:46

3:47

3:48

3:49

3:50

3:51

3:52

3:53

3:54

3:55

3:56

3:57

3:58

3:59

4:00

4:01

4:02

4:03

4:04

4:05

4:06

4:07

4:08

4:09

4:10

4:11

4:12

4:13

4:14

4:15

4:16

4:17

4:18

4:19

4:20

4:21

4:22

4:23

4:24

4:25

4:26

4:27

4:28

4:29

4:30

4:31

4:32

4:33

4:34

4:35

4:36

4:37

4:38

4:39

4:40

4:41

4:42

4:43

4:44

4:45

4:46

4:47

4:48

4:49

4:50

4:51

4:52

4:53

4:54

4:55

4:56

4:57

4:58

4:59

5:00

5:01

5:02

5:03

5:04

5:05

5:06

5:07

5:08

5:09

5:10

5:11

5:12

5:13

5:14

5:15

5:16

5:17

5:18

5:19

5:20

5:21

5:22

5:23

5:24

5:25

5:26

5:27

5:28

5:29

5:30

5:31

5:32

5:33

5:34

5:35

5:36

5:37

5:38

5:39

5:40

5:41

5:42

5:43

5:44

5:45

5:46

5:47

5:48

5:49

5:50

5:51

5:52




5:53

5:54

# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

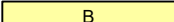


|   |                  |
|---|------------------|
|  | Planområdesgräns |
|  | Användningsgräns |
|  | Egenskapsgräns   |

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN


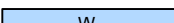
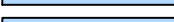
### Allmän plats

|   |   |
|---|---|
|  | Lokalgata, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)     |
|  | Park, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)          |
|  | Genomfartsväg, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse) |

### Kvartersmark

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

### Vattenområde

|   |   |
|---|---|
|    | Friluftsbad, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)   |
|    | Öppet vattenområde, får icke utfyllas eller överbyggas, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)                            |
|  | Vattenområde som endast får överbyggas för mindre båtbygggar, båthus eller dylikt, (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 meters uppställningsyta finnas (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)       |

### Utformning

|       |   |
|-------|---|
| $f_1$ | Endast friliggande enbostadshus, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse) |
|-------|---|

### Utnyttjandegrad

|       |   |
|-------|---|
| $e_1$ | Största byggnadsarea är 240 m <sup>2</sup> per fastighet inom användningsområdet (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse) |
|-------|---|

## Uppllysning

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

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

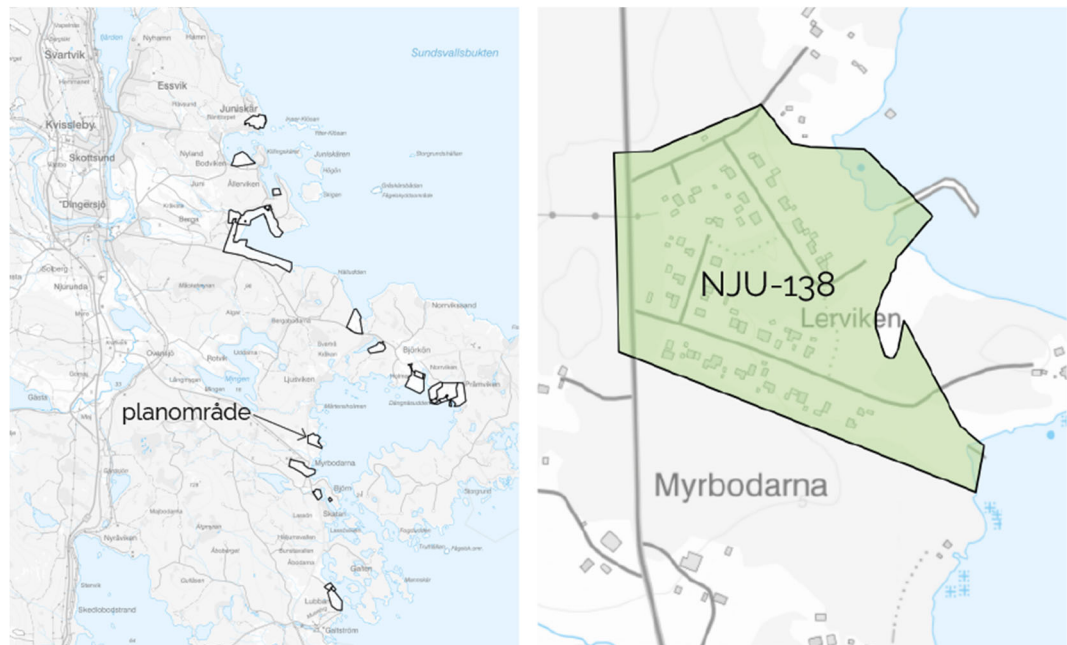
## PLANBESKRIVNING

### Läsanvisning

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

## Planändringens avsikt och huvuddrag

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



**Bild till vänster:** Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

**Bild till höger:** Aktuellt planområde

### Granskning

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

Planbeskrivning

### Varför ändring av detaljplan valts

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

***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 bedöms utifrån 1947 års byggnadslag.

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

***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.*

---

#### Granskning

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

Planbeskrivning

## Planbestämmelser som utgår

### § 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

### § 4 ANTAL BYGGNADER, VÅNINGSGENOMSNITT OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

- **1. Mom. Antal byggnader**

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

- **2. Mom. Våningsyta**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad uppföras med en våningsyta av högst 80 m<sup>2</sup>.

- **3. Mom. Byggnadsyta**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större areal än 40 m<sup>2</sup>.

### 5 § VÅNINGSAANTAL

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

### 6 § BYGGNADSHÖJD

- **1. Mom.**

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

- **2. Mom.**

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

### 7 § ANTAL LÄGENHETER

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

### Planbestämmelser som tillkommer

- **e<sub>1</sub>** - Största byggnadsarea är 240 kvm per fastighet inom användningsområdet

*Motiv till regleringen:*

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

- **p<sub>1</sub>** – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- **p<sub>2</sub>** – Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

*Motiv till regleringen:*

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

- **p<sub>3</sub>** – Framför garageport ska minst 6 meters uppställningsyta finnas

*Motiv till regleringen:*

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

- **h<sub>1</sub>** – 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

- *Allmän plats, vägmark* tolkas om till **GATA<sub>1</sub> – Lokalgata** och **VÄG<sub>1</sub> – Genomfartsväg**
- *Allmän plats, Park eller plantering* tolkas om till **PARK – Park**

## 1§ BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

### 1. Mom. Byggnadsmark

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

*Tolkas om till **B - Bostäder***

### 2. Mom. Specialområden

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

*Tolkas om till **E<sub>2</sub> – Transformatorstation***

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

*Tolkas om till **E<sub>1</sub> – Vattenreservoar***

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

*Tolkas om till **W<sub>1</sub> – Friluftsbad***

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

*Tolkas om till **W<sub>2</sub> – Öppet vattenområde, får icke utfyllas eller överbyggas***

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

*Tolkas om till **W<sub>3</sub> – Vattenområde som endast får överbyggas för mindre båtbryggor, båthus eller dylikt.***

## § 3 BYGGNADSSÄTT

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

*Tolkas om till **f<sub>1</sub> – Endast friliggande enbostadshus***

## Konsekvenser

### Trafik

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

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

Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med planändringen är att möjliggöra utökade 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 har karaktären av ett småskaligt villaområde. Enligt kulturmiljöinventeringen är det viktigt att hålla nere byggnadshöjden, i synnerhet bebyggelse som ligger närmast vattnet. Den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter för huvudbyggnad ändras till 6,5 meter i nockhöjd. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 120 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

### Landskapsbild

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

---

#### Granskning

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

Planbeskrivning

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

### Genomförandetid

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

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

### Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

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

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

### Ärendeinformation

#### Planprocessen

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

#### Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig (SBS-u), Natur- och Friluftsliv, tätortsnära friluftsområde (NFF) och Landsbygd, turism/rekreation (LBT-u).*

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

- Gemensamt är att områdena kan erbjuda en kvalitet och en boendemiljö som ofta är god utifrån miljö- och hälsoperspektiv.
- Utveckling bör i första hand ske inom befintliga detaljplaner.

---

#### Granskning

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

Planbeskrivning

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

#### **Detaljplaner**

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

#### **Riksintressen**

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

#### **Naturvårdsobjekt**

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

#### **Strandskydd**

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

---

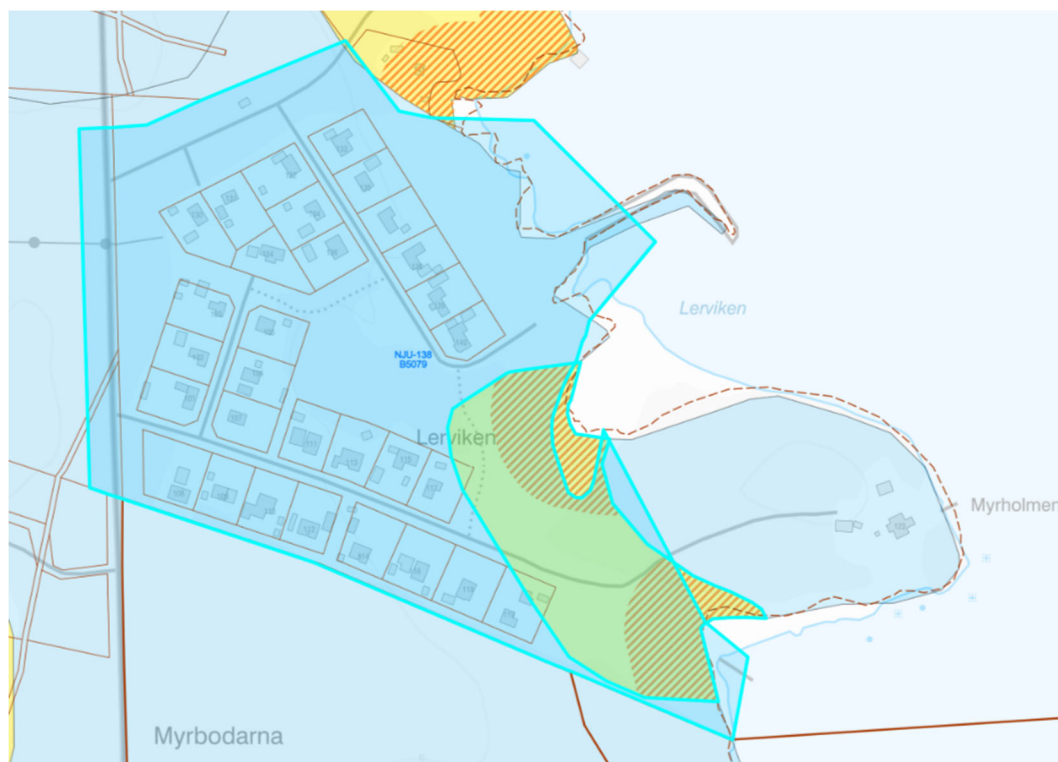
#### **Granskning**

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

Planbeskrivning

### Skred

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



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

### Barnperspektivet

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

---

### Granskning

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

Planbeskrivning

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

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

## **Genomförandefrågor**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.**

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

#### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

---

#### **Granskning**

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

Planbeskrivning

**Huvudmannskap**

Huvudmannskapet är enskilt.

**Ekonomiska frågor**

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

**BILAGOR**

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

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret

**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

---

**Granskning**

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

Planbeskrivning

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

---

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd**

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

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

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

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

Statliga myndigheter:

### **Länsstyrelsen**

*Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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

*Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

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

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

---

### **Granskning**

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

Samrådsredogörelse - Samråd

*Undersökning om betydande miljöpåverkan*

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

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

**Trafikverket**

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

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

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

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

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

**Granskning**

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

Samrådsredogörelse - Samråd

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

Kommunala myndigheter och bolag:

### **Kommunstyrelsekontoret**

#### *Bostadsförsörjning*

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

#### *Översiktsplanering*

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

#### *Landsbygdsutveckling*

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

#### *Kollektivtrafik*

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

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

### *Social hållbarhet*

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

### *Samlad bedömning*

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

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

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

### **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett 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, tilläggplaner 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.

***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.

---

#### **Granskning**

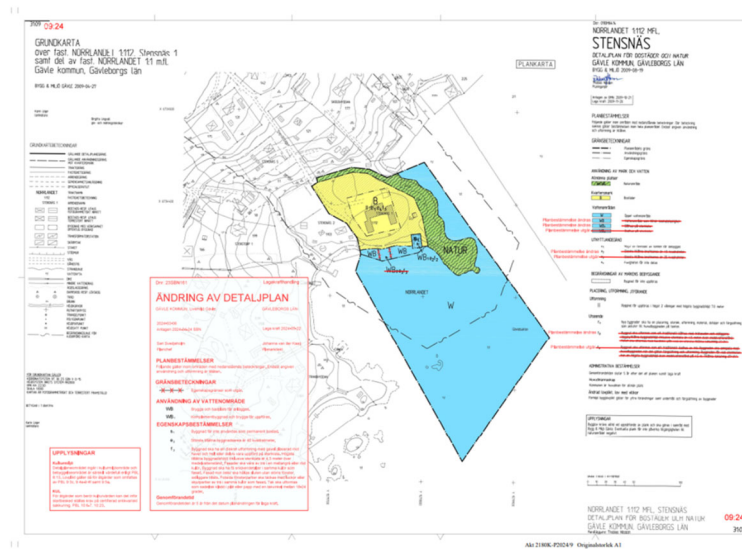
Ändring av byggnadsplan för  
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

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

#### *Digital information vid ändring av detaljplan*

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



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

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

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

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

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

#### Granskning

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

Samrådsredogörelse - Samråd

Företag:

### **E.ON**

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

#### *Markkablar*

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

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

#### *Luftledning*

Kraftledningar enligt ovan är underkastade Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 4 § ELSÄK-FS 2022:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nå från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter). För mellanspänningsluftledningen gäller 5 meter.

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

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

#### *Transformatorstation*

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

---

#### **Granskning**

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

Samrådsredogörelse - Samråd

### *Avslut*

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

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

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

### **PostNord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

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

### **TS Skanova Access AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

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

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

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

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

Privatpersoner:

### **Privatperson 1**

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

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

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

---

#### **Granskning**

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

Samrådsredogörelse - Samråd

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

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

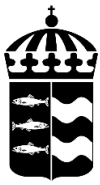
Detaljplanen skapar förutsättningar för framdragning av el- och fiberinfrastruktur men löser tyvärr inte själva framdragningen och samordningen av den totala infrastrukturen. Här behöver ni som boende gå ihop och kontakta en nätleverantör.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör

Ann-Mari Lopez  
Planeringsarkitekt



Sundsvalls kommun  
stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

## Samråd om detaljplan för Ändring av byggnadsplan för Myre 2:1 m fl, (NJU-138), Sundsvalls kommun

Kommunens ärendenummer: SBN-2025-00542

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-12-15. 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

Syftet med ändringen av detaljplan NJU-138 är att möjliggöra större bygggrätter. 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. Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt.

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

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Viveka Sjödin med planhandläggare Adrian Nordlund som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

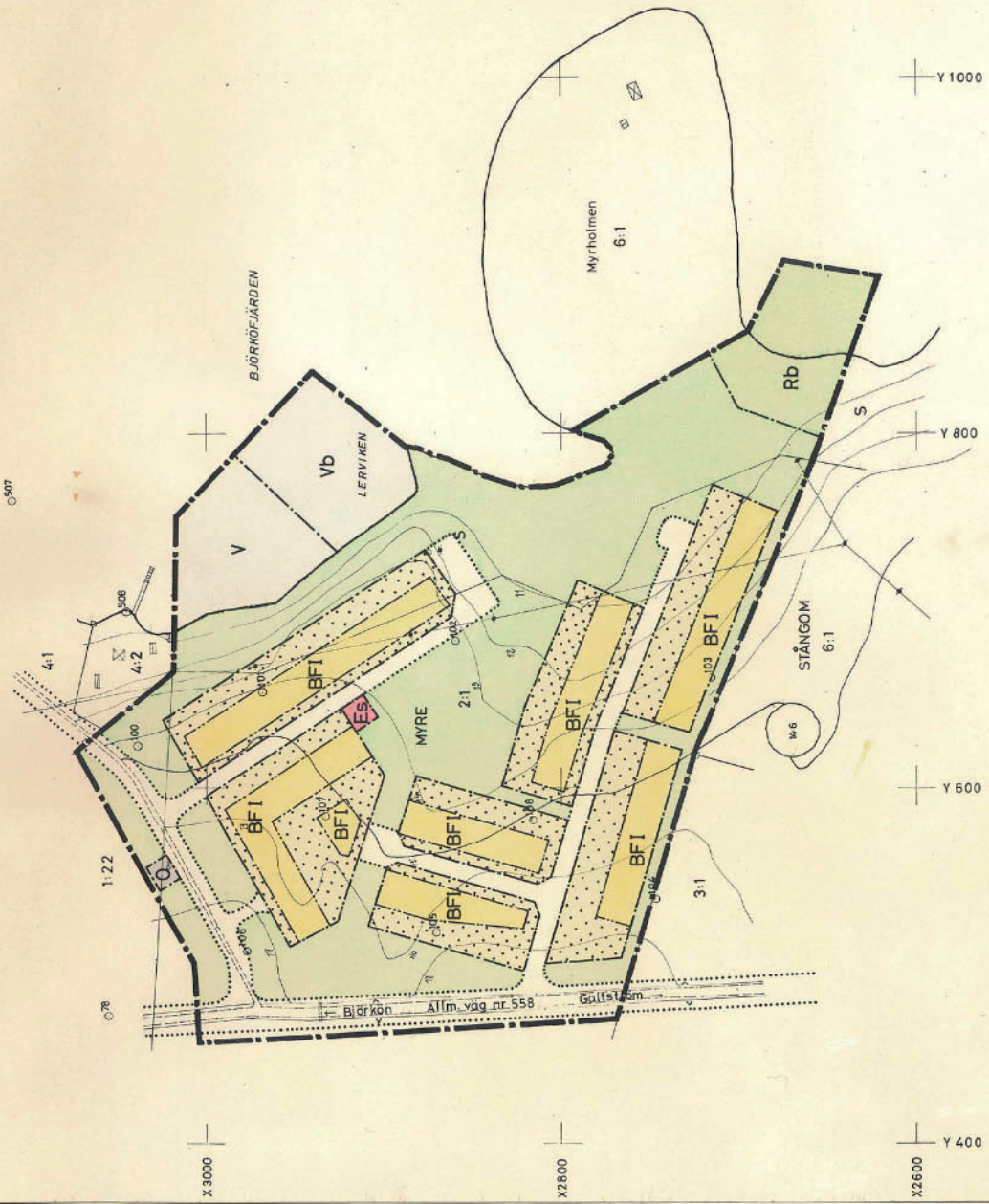
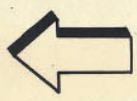
- BETECKNINGAR Å GRUNDKARTAN**
- Gräns för fastighet eller samfälligt område
  - Bostadshus resp. uthus
  - Väg
  - Källia
  - Högspänningsledning
  - Strandlinje
  - Höjkurvor
  - Polygonpunkt
  - Ruttningspunkt
  - Registreringsnummer för fastighet

- BETECKNINGAR Å BYGGNADSPANEKARTAN**
- A. Gränsbeteckningar**
- Byggnadsplanegräns
  - Byggnadsmarks- eller annan områdesgräns
  - Bestämmelsegräns
  - Gränslinjer ej avsedda att fastställas
- B. Områdesbeteckningar**
- ALLMÄN PLATS**
- Vägmark
  - Park eller plantering
- BYGGNADSMARK**
- Område för bostadsändamål, fristående hus
- SPECIALOMRÅDEN**
- Es - Transformationsstation
  - O - Område för vattentäkt
  - Rb - Fritidbebyggelse
  - V - Vattenområde
  - Vb - Vattenområde som får överbyggas
- C. Övriga beteckningar**
- Mark som icke får bebyggas
  - Antal våningar

**Tolkas om**

**Utgår**

1974-10-09 fastställd i Länsstyrelsen i Västernorrlands län denna byggnadsplan. Beslutet har vuxit till laga kraft. Förelagd 1974-11-06. Sten Forsberg



Skala 1:2000

50 40 30 20 10 0 50 100 150 200 M

**FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR FASTIGHETEN MYRE 2:1 m.fl.**

I NJURUNDA KOMMUN VÄSTERNORRLANDS LÄN

Sundsvall 73 08 30

**KONSULT**

Sten Forsberg  
Lennart Ringmar  
Arkitekt SAR

**Expeditionen**

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall den 24 Juni 1974, nr 252. Bebyggelseplan.

Sten Zackari  
Sekreterare

Tillhör det den 1974-04-24 ändrade förslaget.

Jan Tompa  
Lars Rimfors  
Stadsbyggnadschef

Koordinatsystem fristående i plan och höjd

KARTA över del av fastigheten MYRE 2:1

Njurunda kommun, Västernorrlands län Upprättad terrerast år 1973 av KONSULT

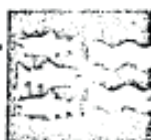
Lantmätare, SUNDSVALL

John Lindgren  
Arne Rosell  
Lantmätare

**NJURUNDA 138**

Kopierat från arkiv  
Sundsvall 1974  
Librokaror  
G Lundberg

Planeringsför  
Förv.-pl.  
LIT-94120 001:13



Länsstyrelsen  
Västernorrlands län  
Planenheten  
Byråass L Viberg

3

Kopia

BESJUT

1974-10-09

11.082-3225-74

B 5079

10. 10.

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun  
Fack  
851 85 SUNDSVALL

768/74 314

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

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

Förslaget innefattar byggnadsplanbestämmelser och karta upprättade av arkitekten L Ringmar och planingenjören M Höglund 1973-08-30 med viss ändring genom stadsbyggnadschefen L Rinfors och planarkitekten C E Wallrudh 1974-04-24. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Kommunfullmäktige har begärt visst förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Av företett, gällande exploateringsavtal framgår att exploatören, Jonsson och Nyström Konsult AB, som numera förvärvat området, godtar det av kommunen begärda förordnandet.

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

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

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

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

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilagd blankett PLY nr 5.

Länsstyrelsen  
Västernorrlands län

1974-10-09

11.082-3225-74

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

Bengt Linnarsson

Britt-Marie Elmgren

Bestyrkes

*Maglin Östman*

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

BN

PE

LE

NE

FBM Y2

Akten

PK

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

Underrättelse till  
D Carrick  
Obbola Linerboard AB  
Box 25  
913 00 HOLMSUND



# SUNDSVALLS KOMMUN

## STADSBYGGNADSKONTORET

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

### BESTÄMMELSER

#### 1 § BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

##### 1 mom Byggnadsmark

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

Tolkas om

##### 2 mom Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål. Tolkas om
- b) Med O betecknat område får användas endast för ändamål samhörigt med grundvattentäkt. Tolkas om
- c) Med Rb betecknat område får användas endast som friluftsbad och därmed samhörigt ändamål. Tolkas om
- d) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas. Tolkas om
- e) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus e d. Tolkas om

#### ~~2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS~~

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

#### 3 § BYGGNADSSÄTT

Planbestämmelsen utgår

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

Tolkas om

#### ~~4 § ANTAL BYGGNADER, VÅNINGSGYTA OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

##### ~~1 mom Antal byggnader~~

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

Planbestämmelsen utgår

##### ~~2 mom Våningaryta~~

~~På tomplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad uppföras med en våningaryta av högst 80 m<sup>2</sup>.~~

Planbestämmelsen utgår



~~4 § 3 mom Byggnadsyta~~

~~På tomplate som omfattar med F betecknat område får uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större areal än 40 m<sup>2</sup>.~~

Planbestämmelsen utgår

~~5 § VÅNINGSAANTAL~~

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

Planbestämmelsen utgår

~~6 § BYGGNADS HÖJD~~

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

Planbestämmelsen utgår

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

Planbestämmelsen utgår

~~7 § ANTALE LÄGENHETER~~

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

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 1973-08-30  
K-KONSULT

Lennart Ringmar  
Arkitekt SAR

Mats Höglund  
Planingenjör

Sundsvall 1974-04-24

*Lars Rimfors*

Lars Rimfors  
stadsbyggnadschef

*Carl-Eskil Wallrudh*

Carl-Eskil Wallrudh  
planarkitekt

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

*Sten Zackari*

Sten Zackari  
sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

beslut 1974-10-09

i ärende 11 082-3225-74

*Majliss Olsson*

## UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

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

### B E S K R I V N I N G

#### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

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

Läge,  
omfattning

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

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

Planläggning,  
byggnads-  
reglering

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

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

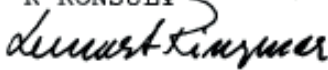
Terräng, under-  
grund, bebyggelse


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

PLANFÖRSLAGET

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

Sundsvall 730830  
K-KONSULT

  
Lennart Ringmar  
Arkitekt SAR

  
Mats Höglund  
Planingenjör

Tillhör det den 1974-04-24 ändrade förslaget.

  
Lars Rimfors  
stadsbyggnadschef

  
Carl-Eskil Wallrudh  
planarkitekt

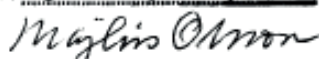
Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Sundsvall  
1974-06-24, nr 252, betygar i tjänsten;

  
Sten Zackari  
sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

beslut 1974-10-09

i ärende 11 082-3225-74



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

---

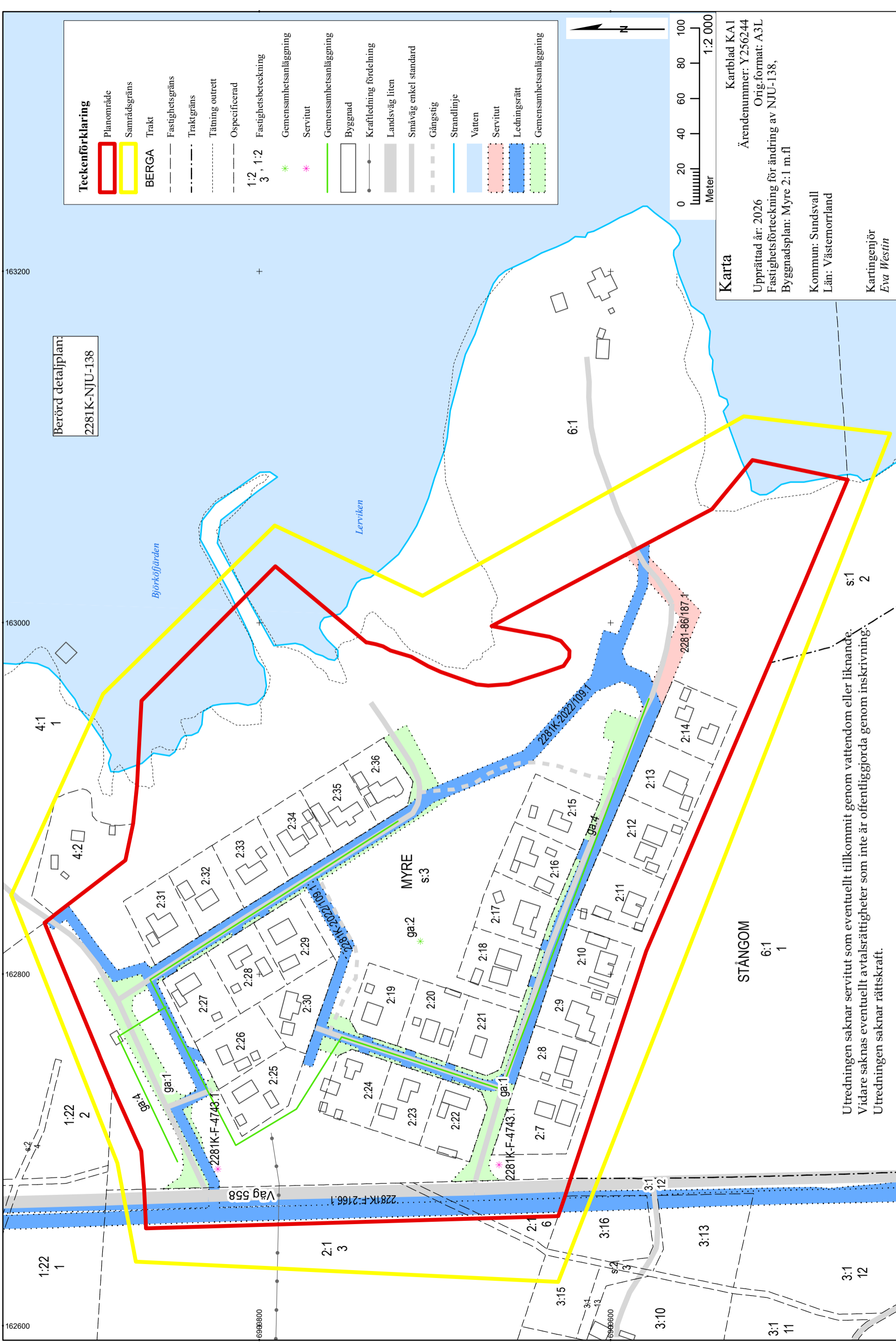
## SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,  
871 86 HÄRNÖSAND  
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS  
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA  
Skanova 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  
REKO Sundsvall  
Sundsvall Energi AB  
- fjärrvärme  
Sundsvall Elnät AB  
- elnät  
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

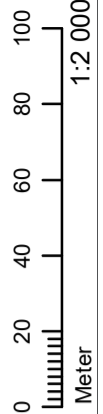
Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar m.fl.



Berörd detaljplan:  
2281K-NJU-138

**Teckenförklaring**

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
|                 | Planområde              |
|                 | Samrådsgräns            |
| <b>BERGA</b>    | Trakt                   |
|                 | Fastighetsgräns         |
|                 | Traktgräns              |
|                 | Tätning outrett         |
|                 | Ospecificerad           |
| <b>1:2, 1:2</b> | Fastighetsbeteckning    |
| <b>3, 1:2</b>   | Fastighetsbeteckning    |
|                 | Gemensamhetsanläggning  |
|                 | Servitut                |
|                 | Gemensamhetsanläggning  |
|                 | Byggnad                 |
|                 | Kraftledning fördelning |
|                 | Landsväg liten          |
|                 | Småväg enkel standard   |
|                 | Gångstig                |
|                 | Strandlinje             |
|                 | Våtten                  |
|                 | Servitut                |
|                 | Lechningsrätt           |
|                 | Gemensamhetsanläggning  |



**Karta**  
 Kartblad KA 1  
 Ärendenummer: Y256244  
 Orig.format: A3L  
 Fastighetsförteckning för ändring av NJU-138,  
 Byggnadsplan: Myre 2:1 m.fl  
 Kommun: Sundsvall  
 Län: Västernorrland  
 Kartingenjör  
 Eva Westin

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande.  
 Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.  
 Utredningen saknar rättskraft.