

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

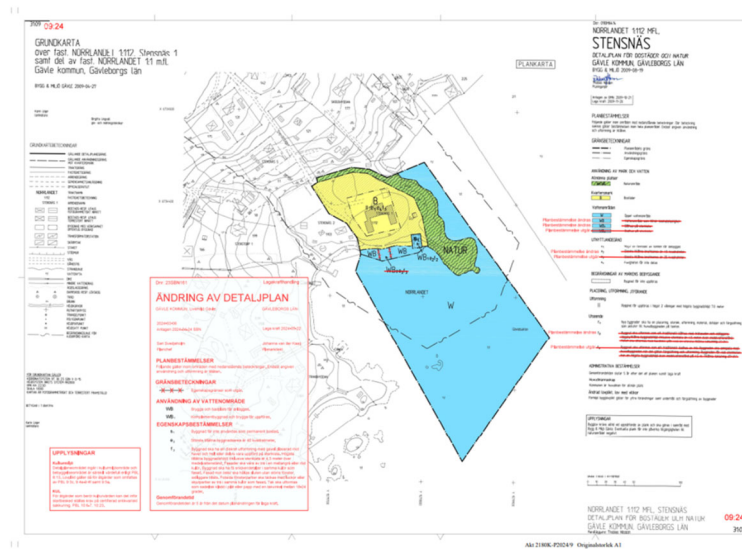
Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Myre 2:1 m fl (NJU-138)
Njurunda, Sundsvalls kommun

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

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