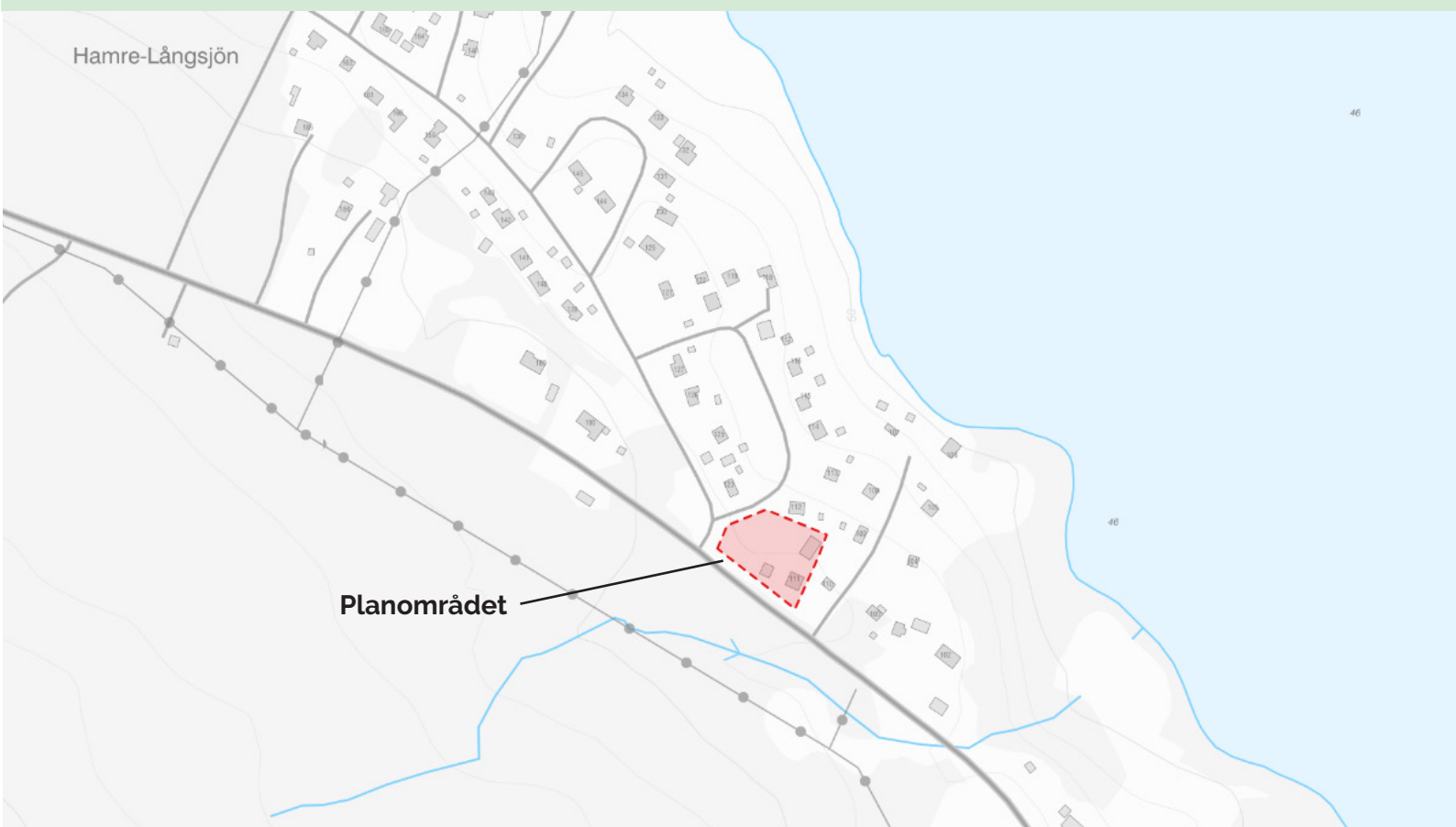




Detaljplan för

Bostadsändamål vid Hamre, Långsjön

Backe 1:44

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 18 september 2026

Kontaktperson:

Stefan Olsson, telefon 060-19 13 25

Candra Gustafsson telefon 060-19 13 49

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☐ Samråd t o m 8 oktober 2026
- ☐ Granskning t o m # # 202
- ☐ Antagen av Kommunfullmäktige # # 202
- ☐ Laga kraft # # 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Plankarta med planbestämmelser

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND	4
PLANDATA	4
Områdets läge och areal	4
Markägförhållanden	5
Området idag	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
Bostäder	7
Offentlig och kommersiell service	8
Tillgänglighet	8
Kulturmiljö och gestaltning	9
Barnkonventionen	9
Natur	9
RISKER OCH STÖRNINGAR	9
Radon	9
Dagvatten och höga flöden	10
Buller	10
Historisk beskrivning och förorenad mark	11
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	11
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	11
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	12
Strandskydd 7kap MB	13
Undersökning av miljöbedömning	13
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	14
Sundsvalls kommuns översiktsplan 2040	14
Detaljplaner	14
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
Konsekvenser inom planområdet	15
Konsekvenser utom planområdet	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
Vatten och avlopp	16
Värme	16
El	16
Avfall	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	17
ORGANISATORISKA FRÅGOR	17

<i>Tidplan</i>	17
<i>Genomförandetid</i>	17
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	17
<i>Avtal</i>	17
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	17
<i>Allmänt</i>	17
<i>Fastighetsbildning</i>	18
<i>Allmän Platsmark</i>	18
<i>Kvartersmark</i>	18
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	18
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	18
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	19
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	19
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	19
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	19
EKONOMISKA FRÅGOR	19
<i>Planekonomi</i>	19
ÖVRIGT	19
<i>Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	20

Detaljplan för
Bostadsändamål vid Hamre, Långsjön
Backe 1:44
Njurunda, Sundsvalls kommun

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden och möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av den befintliga bostadsfastigheten genom att anpassa planbestämmelserna till dagens användning. Detaljplanen syftar till att justera byggrätten genom att minska omfattningen av prickmark samt att reglera för friliggande enbostadshus för att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktär.



Figur 1. Kartbild över området med planområdet markerat i rött.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av en äldre detaljplan (byggnadsplan) som fastställdes år 1969 som medger användningsbestämmelsen bostadsändamål (fritidshus), med förutsättningar anpassade för fritidshus. Vid tidpunkten för planens framtagande var fastigheten redan bebyggd med ett bostadshus och en lada. I samband med planläggningen reglerades de delar av fastigheten där byggnaderna var placerade som prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Detta har medfört att både det befintliga bostadshuset och ladan i dag är planstridiga. Den nuvarande detaljplanen innebär begränsningar för en ändamålsenlig utveckling av fastigheten, exempelvis möjligheten att uppföra en tillbyggnad av bostadshuset.

Mot denna bakgrund, och med anledning av en inkommen förfrågan, beslutade Stadsbyggnadsnämnden den 15 april 2026 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med att ta fram en ny detaljplan. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av det befintliga bostadshuset.

Plandata

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar en total yta på cirka 2900 m² och utgörs av fastigheten Backe 1:44. Området är beläget längs med länsväg 551 i fritidshusområdet vid Långsjön, ca 10 km från Njurundabommen (figur 2).



Figur 2. Planområdet inom röd streckad linje.

Markägoförhållanden

Backe 1:44 ägs av privata fastighetsägare.

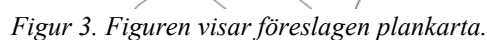
Området idag

Hamre-Långsjön präglas av en blandning av fritidshus och permanentbostäder och har successivt utvecklats från ett fritidshusområde till ett område med ett större inslag av åretruntboende. Bebyggelsen är varierad och området har en lantlig karaktär med närhet till Långsjön.

Centrumfunktioner, skolor och annan samhällsservice finns i Kvissleby, cirka 12 km från planområdet. Där finns bland annat Nivrenaskolan. I Njurundabommen, cirka 10 km från planområdet, finns grundskola och förskolor samt annan grundläggande service.

Området sluttar ned mot Långsjön, medan marken inom planområdet är relativt plan med höjdskillnader på cirka 3 meter. Planområdet har idag väganslutning till länsväg 551, som förvaltas av Trafikverket.

Planförslaget innebär att den befintliga bostadsfastigheten ges utökade planmässiga förutsättningar för bostadsändamål genom en justering av pricken samt genom att möjliggöra en planenlig utfart mot länsväg 551.



Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av kvartersmark

B	Bostäder. Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär (PBL 4 kap 5§).
---	---

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Prickad mark. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att området närmast länsväg 551 hålls fritt från ny bebyggelse med hänsyn till säkerhetsavstånd, trafiksäkerhet samt behov av drift och underhåll av vägen. Avståndet från närmast byggbara mark till inmätt vägkant (länsväg 551) är ca 11 meter (PBL 4 kap 12§).
f ₁	Utformning. Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelsekaraktär genom att reglera att endast friliggande enbostadshus får uppföras inom användningen <i>Bostäder</i> (PBL 4 kap 16§).
α ₁	Upphävande av strandskydd. Strandskyddet är fortsatt upphävt med den nya detaljplanen (PBL 4 kap 17a§).

Bebyggelseområden

Bostäder

Hamre-Långsjön utgörs idag av en samlad småortsbebyggelse med en blandning av fritidshus och permanentbostäder. Under de senaste decennierna har området genomgått en successiv omvandling, där en stor del av den ursprungliga fritidshusbebyggelsen har byggts ut eller ersatts av villor för åretruntboende.

Planområdet utgörs av en befintlig bostadsfastighet med tillhörande bostadshus. Planförslaget syftar till att anpassa byggrätten till dagens användning och möjliggöra för en utveckling av den befintliga bostadsfastigheten.

Offentlig och kommersiell service

Centrumfunktioner med skolor och annan samhällsservice finns i Kvissleby, cirka 12 km från planområdet. Här finns bland annat Nivrenaskolan, som är en större högstadieskola. I Njurundabommen, belägen cirka 10 km från planområdet, finns grundskola samt förskolor, vilket innebär att barnomsorg och utbildning finns inom rimligt pendlingsavstånd. I centralorten finns även annan grundläggande kommunal service.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt flack med mindre höjdskillnader om cirka 3 meter, vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighet inom fastigheten. Närmaste kollektivtrafikförbindelser finns ca 800 meter från planområdet längs med länsväg 551 där linje 129 trafikerar sträckan.

Infart och utfart till planområdet

En dialog har förts med Trafikverket gällande befintlig anslutning till planområdet från länsväg 551. Trafikverket har i yttrande framfört att befintlig anslutning till väg 551 har tillkommit utan tillstånd samt att anslutningen inte uppfyller gällande utformningskrav. I gällande detaljplan finns ett utfartsförbud mot länsväg 551. Den befintliga anslutningen har dock enligt tillgängliga flygfoton funnits på plats sedan någon gång mellan 1960 och 1975. Utfartsförbudet tas bort i den nya detaljplanen för att bekräfta befintliga förhållanden och möjliggöra att Trafikverket kan pröva tillstånd för den befintliga anslutningen (figur 4).



Figur 4. Fotot visar den befintliga utfarten mot länsväg 551 (Google street view, 2026).

Kulturmiljö och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen längs Långsjön består huvudsakligen av fritidshus och bostadshus i trä, med varierande storlek och utformning. Bebyggelsen präglas av områdets successiva omvandling från fritidshusområde till ett område med både fritids- och permanentboende.

Planområdet omfattas inte av några kända utpekade kulturmiljövärden. Den befintliga bebyggelsen bedöms inte heller ha sådana särskilda kulturhistoriska värden att den behöver skyddas genom särskilda planbestämmelser.

Planförslaget innebär huvudsakligen en anpassning av byggrätten till befintlig användning och möjliggör för en utveckling av den befintliga bostadsfastigheten. Vid eventuell tillbyggnad bör hänsyn tas till befintlig byggnads karaktär, skala och placering samt till områdets befintliga bebyggelsestruktur.

Barnkonventionen

Planen möjliggör en utveckling av befintlig bostadsfastighet inom redan ianspråktagen tomtmark. Planen bedöms därför inte medföra någon förändring av barns eller ungas livsmiljö eller tillgång till lek- och utemiljöer. Någon särskild barnkonsekvensanalys bedöms därmed inte vara nödvändig.

Natur

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta (2026) består ytlagret av lera-silt och grundlagret av morän.

Planområdet är sedan länge bebyggt och detaljplanen syftar huvudsakligen till att bekräfta befintliga förhållanden. Planförslaget bedöms inte innebära några åtgärder som kan påverka markens stabilitet eller medföra risk för ras, skred eller sättningar. Mot denna bakgrund bedöms geotekniska utredningar inte vara nödvändiga inom ramen för detaljplanearbetet.

Risker och störningar**Radon**

Vid eventuella framtida ändringar eller nybyggnation ska gällande krav avseende radon uppfyllas. Gällande gränsvärde för radon i inomhusluft är 200 Bq/m³ årsmedelvärde.

Dagvatten och höga flöden

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintliga förhållanden och möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av en befintlig bostadsfastighet. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring av trafikförhållandena eller någon ökad påverkan på omgivningen. En översiktlig bedömning av trafikbuller har gjorts med stöd av Trafikverkets bullertjänst BOVIT. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad uppgår till cirka 50–54 dBA, vilket understiger gällande riktvärde om 55 dBA. De beräknade ljudnivåerna inomhus uppfyller också gällande riktvärden (figur 5). Trafikbuller bedöms därför inte utgöra något hinder för planens genomförande och någon särskild bullerutredning bedöms inte vara nödvändig.

 Buller från statlig väg	
Ekvivalent nivå inomhus	20-24 dBA  Uppfyller inte kriteriet ekvivalent ljudnivå högre än 40 dBA inomhus.
Ekvivalent nivå vid fasad	50-54 dBA  Uppfyller inte kriteriet ekvivalent ljudnivå högre än 65 dBA vid alla befintliga uteplatser.
Maximal nivå inomhus	40-44 dBA  Uppfyller inte kriteriet maximal ljudnivå högre än 55 dBA inomhus fler än fem gånger per natt.

Figur 5. Figuren redovisar bullernivåer från väg 551 (Trafikverket, 2026).

Historisk beskrivning och förorenad mark

Planområdet och dess omgivning har sitt ursprung i det äldre kultur- och skogslandskapet i gränslandet mellan Attmars och Njurunda socknar, där bebyggelsen fram till mitten av 1900-talet uteslutande utgjordes av enstaka jordbruksfastigheter och skogsarbetarbostäder. Under åren 1960–1970 skedde en omfattande omvandling då marken längs Långsjön styckades av för fritidshusändamål. Inom det aktuella planområdet har dock inget jordbruk bedrivits (figur 6). Det finns inte heller några kända uppgifter om verksamheter som kan ha medfört markföroreningar. Risken för att planområdet är påverkat av markföroreningar bedöms därför som låg.



Figur 6. Flygfoto från 1960-talet med aktuellt planområde markerat.

Planens förenlighet med Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad trafikmängd eller verksamhet som riskerar att försämra luftkvaliteten. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms därmed kunna följas.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Enligt SBC (2026) uppgår invånarna i Sundsvalls kommun till 98 886. Eftersom syftet med detaljplanen i huvudsak är att bekräfta befintliga förhållanden är bedömningen att trafiken för väg 551 inte påverkas av planförslaget.

MKN Vatten

Planområdet ligger i anslutning till vattenförekomsten Långsjön (WA87337192). Vattenförekomsten är enligt VISS ett naturligt vattendrag och ingår i huvudavrinningsområdet Ljungan (SE42000) inom Bottenhavets vattendistrikt. Området tillhör åtgärdsområdet Nedre Ljungan (AREA00856).

Enligt VISS har vattenförekomsten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planområdet utgörs av redan ianspråktagen tomtmark för bostadsändamål och planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vattenförekomstens ekologiska eller kemiska status. Dagvatten ska fortsatt omhändertas inom den egna fastigheten.

Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms därmed inte påverkas negativt.

Strandskydd 7kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Inom planområdet gäller idag inget strandskydd. Området omfattas av en byggnadsplan från år 1969 (2281K-MAT-25), vilken upprättades före införandet av de generella strandskyddsbestämmelserna.

Den nya detaljplanen innebär i huvudsak samma markanvändning som gällande plan och syftar till att möjliggöra en mindre utveckling av befintlig bostadsfastighet. Kommunen bedömer därför att strandskyddet inte återinträder inom planområdet.

Med stöd av PBL 4 kap. 17 a § bedömer kommunen att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt inom kvartersmark för bostadsändamål. Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad påverkan på strandskyddets syften jämfört med gällande plan.

Undersökning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförfordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Planförslaget innebär en mindre förändring av en redan ianspråktagen bostadsfastighet genom att planbestämmelserna anpassas för att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av befintligt bostadshus. Någon förändring av markanvändningen sker inte och planområdet omfattar inte några kända natur-, kultur- eller friluftsvärden.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på landskapsbilden, miljökvalitetsnormer för luft eller vatten, människors hälsa eller säkerhet. Planförslaget påverkar inte heller tillgängligheten till närliggande vattenområden eller strandskyddets syften. Dagvatten ska fortsatt omhändertas inom den egna fastigheten och befintlig infart till länsväg 551 ska fortsatt användas.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförfordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas (bilaga 1).

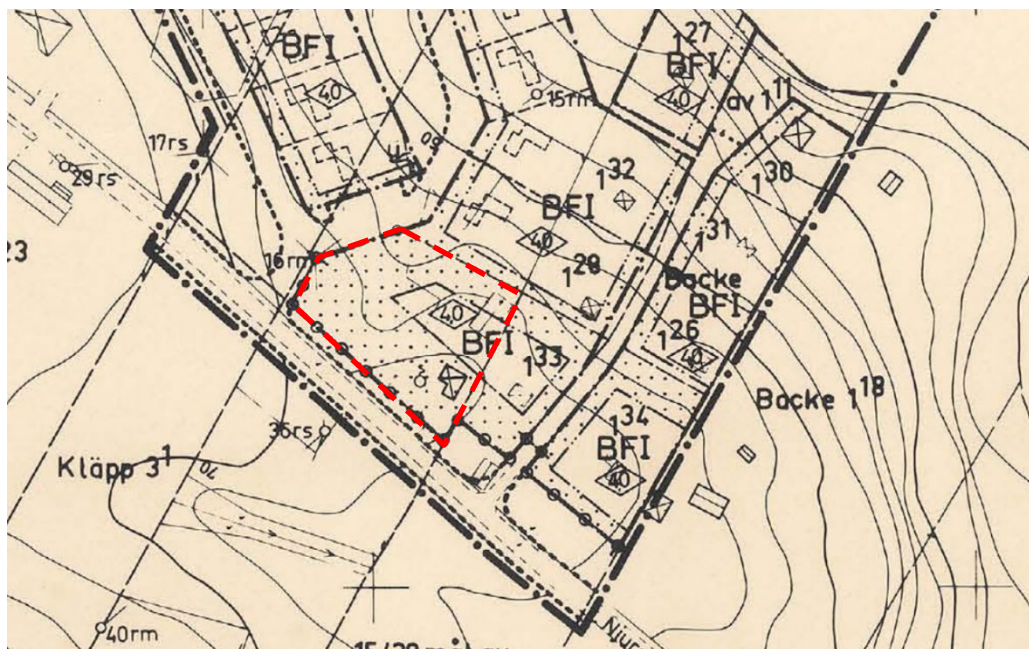
Tidigare ställningstaganden

Sundsvalls kommuns översiktsplan 2040

I gällande översiktsplan är området utpekad som Landsbygd, övrig Landsbygd (LBY) där bland annat funktionsblandning av bostäder, service, grönytor och verksamheter som inte orsakar olämpligt buller och andra störningar ska eftersträvas i bebyggda områden för en levande, hållbar livsmiljö, med fokus på de utpekade utvecklingsstråken i landsbygden. Förtätning och funktionsblandning ska eftersträvas också i syfte att avstånden mellan målpunkter ska minska samt för att förbättra möjligheterna att gå, cykla och nyttja kollektivtrafik. Detta skapar förutsättningar för en bättre folkhälsa.

Detaljplaner

Området omfattas av gällande byggnadsplan 2281K-MAT-25 från år 1969. I gällande plan regleras området med bostadsändamål anpassat för fritidshus. Delar av fastigheten regleras också med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas (figur 7). Den nya detaljplanen ersätter delar av den äldre planregleringen genom att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggrätt för bostadsändamål samt anpassa planbestämmelserna till dagens markanvändning.



Figur 7. Figuren visar gällande byggnadsplan med ytan för det nya planområdet markerat med röd streckad linje.

Avvägningar och konsekvenser

Konsekvenser inom planområdet

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bostadsändamål och bedöms vara lämpligt för fortsatt bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms sammantaget medföra begränsade konsekvenser för området. Planförslaget möjliggör en utveckling av befintlig fastighet och innebär därmed ingen nyetablering i orörd mark.

Genom att reglera detaljplanen för friliggande enbostadshus säkerställs att eventuell tillkommande bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktär och bebyggelsestruktur. Naturmiljön bedöms påverkas i liten omfattning eftersom planområdet redan är nyttjad tomtmark. Eventuella vegetationselement och gröna inslag bör så långt möjligt bevaras för att bibehålla områdets karaktär och bidra till dagvattenhantering. Tillgängligheten till planområdet bedöms vara fortsatt god genom befintlig infart och Trafikverkets krav gällande trafiksäkerhet kommer att hanteras av fastighetsägaren i samband med planens genomförande. Trafikökningen till följd av planens genomförande bedöms som oförändrad.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en lämplig utveckling av området utan betydande negativ påverkan på omgivningen.

Konsekvenser utom planområdet

Planförslagets påverkan utanför planområdet bedöms sammantaget vara mycket begränsad till ingen påverkan alls, eftersom planområdet är beläget inom en redan bebyggd fastighet.

Trafiken på angränsande vägar bedöms som oförändrad till följd av planens genomförande. Påverkan på natur- och rekreativevärden utanför planområdet bedöms som opåverkad, under förutsättning att befintlig vegetation bevaras och att dagvatten hanteras inom planområdet. Någon betydande påverkan på närliggande vattenområde eller omgivande naturmiljö bedöms inte uppstå. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte ge upphov till negativa konsekvenser utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till enskild vatten- och avloppsanläggning. Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad belastning på befintliga anläggningar.

Värme

Uppvärmning sker genom enskilda lösningar. Planförslaget bedöms inte medföra behov av utbyggnad av befintliga energisystem.

El

Fastigheten är ansluten till befintligt elnät. Planförslaget bedöms inte medföra behov av nya eller utökade elanslutningar.

Inom planområdet finns befintliga lågspänningsledningar som ägs av E.ON och som omfattas av allmänna ledningsavtal.

Hänsyn bör tas till befintliga ledningar och gällande säkerhetsföreskrifter. Åtgärder inom eller i närheten av ledningarna får inte medföra att gällande krav på elsäkerhet eller driftssäkerhet inte kan uppfyllas. Marknivå får inte förändras under eller i anslutning till ledningarna på ett sådant sätt att ledningarnas säkerhet eller möjligheten att uppfylla gällande föreskrifter påverkas.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under fjärde kvartalet 2026.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras genom planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän Platsmark

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Backe 1:44.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet bedöms att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en

rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområde finns inga befintliga rättigheter.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedöms att inga nya rättigheter behöver bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Backe 1:44, kan avstyckas till egna fastigheter.

Ekonomiska frågor**Planeekonomi**

Kostnaden för upprättande av detaljplanen regleras mellan kommunen och fastighetsägaren.

Övrigt**Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Medverkande tjänstepersoner

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Candra Gustafsson
Planarkitekt

Stefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för bostadsändamål

Backe 1:44

Hamre, Långsjön, Sundsvalls kommun

Sändlista

Länsstyrelsen i Västernorrlands län
Trafikverket
E.ON

Kommunstyrelsekontoret
Lantmäterikontoret
Miljökontoret
MittSverige Vatten & Avfall AB
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt
bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar med flera.

Sundsvalls kommun

Karta
Upprättad år: 2026
Fastighetsförteckning för detaljplan Backe 1:44
SBN-2026-00064

Kartblad KA1
Ärendenummer: Y266120
Orig.format: A4L

Kartingenjör
Eva Westin

2281K-MAT-25

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