

Ändring av byggnadsplan för

## Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 6 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 11 april 2025
- Granskning t o m 11 mars 2026
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 202#
- Laga kraft # # 202#

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING .....	3
-----------------------	---

LÄSANVISNING .....	3
--------------------	---

PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG .....	3
---	---

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

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

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

<i>Planbestämmelser som tillkommer</i> .....	5
--	---

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

KONSEKVENSER .....	7
--------------------	---

<i>Trafik</i> .....	7
---------------------	---

<i>Skola och förskola</i> .....	7
---------------------------------	---

GENOMFÖRANDETID .....	8
-----------------------	---

<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i> .....	8
--	---

<i>Kommunens bedömning</i> .....	8
----------------------------------	---

ÄRENDEINFORMATION .....	8
-------------------------	---

<i>Planprocessen</i> .....	8
----------------------------	---

<i>Översiktsplan</i> .....	8
----------------------------	---

<i>Detaljplaner</i> .....	9
---------------------------	---

<i>Riksintressen</i> .....	9
----------------------------	---

<i>Strandskydd</i> .....	9
--------------------------	---

<i>Skred</i> .....	9
--------------------	---

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

<i>Miljö kvalitetsnormer</i> .....	11
------------------------------------	----

GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	11
--------------------------	----

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	11
---------------------------------	----

<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i> .....	11
---	----

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

EKONOMISKA FRÅGOR .....	12
-------------------------	----

BILAGOR .....	12
---------------	----

ÄNDRING EFTER SAMRÅD .....	12
----------------------------	----

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	13
------------------------------	----

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## PLANBESKRIVNING NJU-11

---

### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

**ORIGINALPLANKARTA NJU-11****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Sundsvalls kommun 2025-03-13, rev. 2026-02-06.*

*Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, Sundsvalls kommun.*

*Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: [www.sundsvallvaxer.se/dpnju11](http://www.sundsvallvaxer.se/dpnju11)*

---

**Antagande**

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun


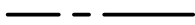
Planbeskrivning



# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

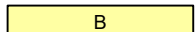
	Planområdesgräns
	Användningsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmän plats

	Park (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	---

### Kvartersmark

	Bostäder (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
---	--

### Vattenområde

	Öppet vattenområde (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse).
---	--

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Fastighetsstorlek

d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m <sup>2</sup> . (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	--

### Höjd på byggnadsverk

h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 8,5 meter (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	---

### Utformning

f <sub>1</sub>	Endast friliggande enbostadshus (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
----------------	--

### Utnyttjandegrad

e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 240 m <sup>2</sup> per fastighet inom användningsområdet. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	--

### Placering

p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p <sub>2</sub>	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p <sub>3</sub>	Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

### Upplysning

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

Ändring av

**Byggnadsplan för visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)**

Njurunda, Sundsvalls kommun

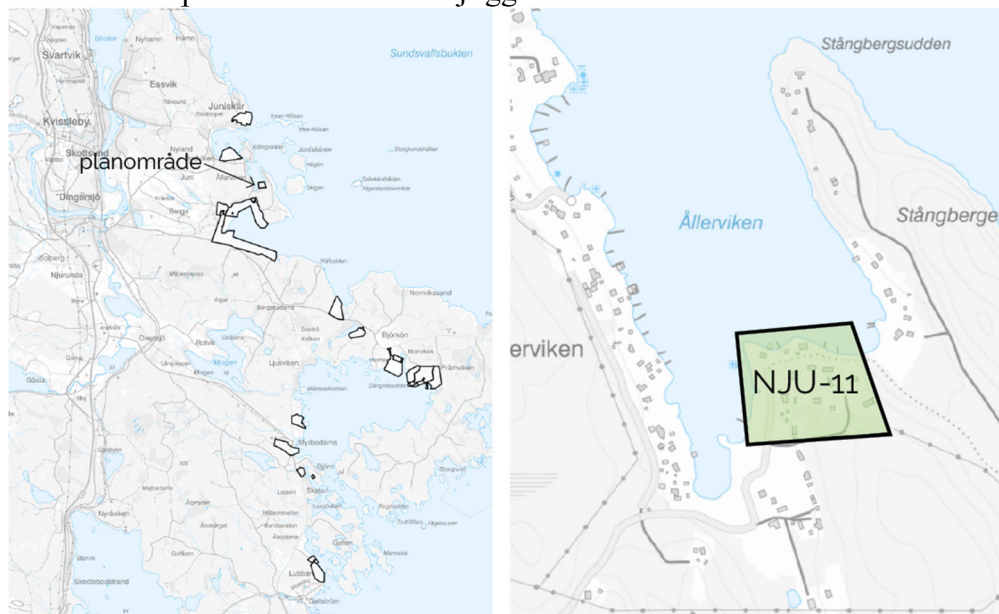
## PLANBESKRIVNING

### Läsanvisning

**Att observera:** Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-11) och planhandling från 1954. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels av **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

### Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-11 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

#### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)  
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 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.*

---

#### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

## Planbestämmelser som utgår

### Förslag till byggnadsplanebestämmelser.

- För byggnadsplaneområdet gälla jämlikt 141 § BS föreskrifterna i 97 § BS i den mån ej annat föreskrives i nedan angivna byggnadsplanebestämmelser.
- §3 Tomtplats, som avses för bebyggande med boningshus, får icke givas mindre areal än 1500 kvm. Då särskilda omständigheter föranleda därtill må mindre areal medgivas, dock ej under 1000 kvm.
- §4. Å tomtplats får endast uppföras en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader, dock må byggnadsnämnden medgiva uppförandet av till huvudbyggnad hörande flygelbyggnad innehållande sovplatser. Å tomtplats får huvudbyggnad – i förekommande fall jämte flygelbyggnad – icke upptaga större areal än 60 m<sup>2</sup> samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m<sup>2</sup>.
- §5. Å tomtplats får byggnad uppföras med högst en våning och icke till större höjd än 3,5 meter.
- §6. WC må icke anordnas, Avlopp för spillvatten i övrigt må icke anordnas med mindre anordningar för fettavskiljning utföras, varvid därjämte skall iakttagas, att spillvattnet icke utsläppes i med V betecknat område.

## 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 linje med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

---

### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- **d<sub>1</sub>** – Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm

*Motiv till regleringen:*

Planbestämmelsen syftar till att reglera minsta storlek per fastighet och ersätter tidigare angivelser i §3.

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

*Motiv till regleringen:*

Planbestämmelserna syftar till att reglera avstånd mellan byggnader och ersätter tidigare angivelser i byggnadsstadgan § 97.

- **p<sub>3</sub>** - Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas

*Motiv till regleringen:*

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

- **h<sub>1</sub>** – Högsta nockhöjd är 8,5 meter

*Motiv till regleringen:*

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål i linje med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

### **Planbestämmelser som tolkas om**

§1 Med Ö betecknat område får endast användas för bebyggelse, som äger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse).

*Tolkas om till **B - Bostäder***

§2 Med Ö betecknat område får endast bebyggas med hus som uppföres fristående.

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

---

#### **Antagande**

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Med V betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbyggor och båthus.

*Tolkas om till  $W_1$  – Öppet vattenområde*

## Konsekvenser

### Trafik

Planområdet är beläget i Ållerviken, cirka 5,5 km öster om Njurundabommen och cirka 1,5 mil söder om Sundsvalls centrum (fågelvägen). Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Området nås via statlig väg (Löransvägen eller Junivägen) som sedan övergår i enskild väg. 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

Enligt upprättad kulturmiljöinventering, framtagen av Sundsvalls museum ligger området lite undangömt och har en varierad bebyggelse. Sundsvalls museum har inga synpunkter. Med detta som bakgrund gör kommunen den sammantagna bedömningen att nuvarande byggnadshöjd utökas från 3,5 meter till 8,5 meter i nockhöjd för att möjliggöra två våningar. Byggrätten utökas från dagens 85 kvm till 240 kvm då detta bedöms ge en acceptabel påverkan på kulturmiljön.

### Landskapsbild

---

#### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planområdet består av fritidshus och permanentboenden med varierad utformning i en till två våningar. Planområdet är kuperat och ligger undanskymt från övrig bebyggelse. Omkringliggande bebyggelse är varierad i skala, utformning och ålder. Området har succesivt omvandlats från fritidshusområde till permanentboende där husen byggts på över tid. Den utökade bygggrätten från 85 kvm till 240 kvm samt att nuvarande byggnadshöjd utökas från 3,5 meter till 8,5 meter i nockhöjd bedöms därför ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-11 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

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

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

### Ärendeinformation

#### Planprocessen

Beslut om planbesked och planläggning erhöles av stadsbyggnadsnämnden 2021-04-21 §69 och detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande.

#### Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig*.

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

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

---

#### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
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. Framst bör utbyggnad ske där anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet.

### Detaljplaner

Detaljplaneändringen är en av 25 detaljplaner som sträcker sig från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

### Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planändringen.

### Strandskydd

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

### Skred

Större delen av planområdet består av morän vilket bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken. En del av planområdet i väster består dock av lera vilket är mera instabilt och har därmed en förhöjd skredrisk. Fem fastigheter (Juni 33:1, Juni 22:1, Juni 23:1, Juni 24:1 och Juni 25:1) berörs av aktsamhetsområde för skred. Eftersom markanvändningen redan är prövad i gällande detaljplan bedöms marken vara lämplig för sitt ändamål men rekommendationen är att markens stabilitet och grundläggningsförutsättning måste utredas inför att ett startbesked kan ges. BFS 2026:6 kap7 3§ föreskriver att en geoteknisk undersökning upprättas innan startbesked beviljas där det säkerställs vilken grundläggning som ska användas vid nybyggnation/utbyggnad.

Planändringen skapar en möjlighet till en större byggrätt och en bedömning av vilken grundläggning som är lämplig behöver prövas i varje enskilt fall, på varje fastighet eftersom förutsättningarna från plats till plats kan variera. Eftersom fastigheterna till största delen består av morän bedöms fastigheterna lämpliga för planändringen med utökad byggrätt. Sammantaget bedöms risken för skred som liten inom planområdet och därför bedöms den utökade byggrätten enligt planändringen som lämplig.

För fastigheten Juni 33:1 visar Sundsvalls webbkarta att skredrisken är som störst. Marken inom fastigheten är relativt plan. Flacka slänter har generellt mindre

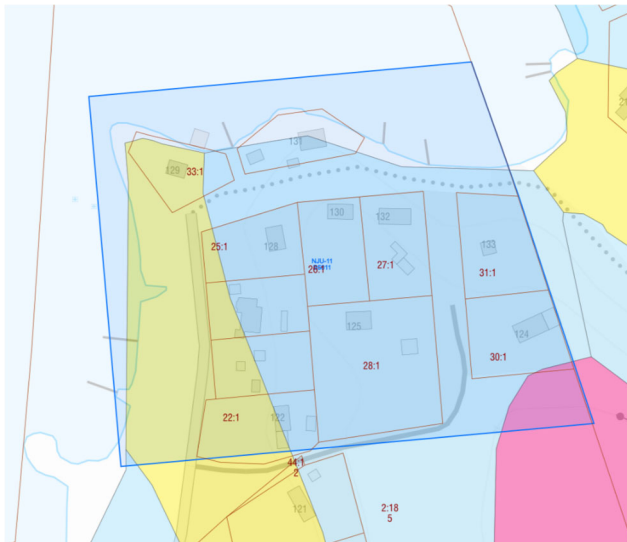
---

### Antagande

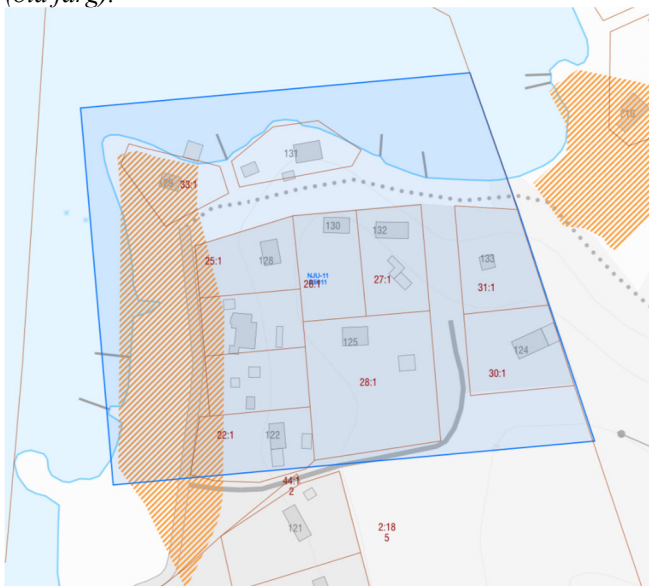
Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

förutsättningar för att initiera ett skred och bedömningen är därför att risken för skred är liten.



Kartan ovan är ett utdrag ur jordartskartan i Sundsvalls kommuns webbkarta och visar att en liten del av planområdet består av lera (gul färg) medan större delen av planområdet består av morän (blå färg).



Kartan ovan är ett utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta och det skrafferade området (orange färg) klassas som "aktsamhetsområde - Skred i finkornig jordart, Strandnära" som indikerar att det finns förhöjd skredrisk i västra delen av planområdet. Detta berör fastigheterna Juni 33:1, Juni 22:1, Juni 23:1, Juni 24:1 och Juni 25:1.

#### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

**Barnperspektivet**

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i juli 2024. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

**Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Recipient för dagvattnet är Juniskär-Bergsfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till planområdet innebär en minskad miljöpåverkan på recipienterna genom att en långsiktigt hållbar avloppshantering och dricksvattenförsörjning möjliggörs. Kommunalt vatten- och avlopp förbättrar samtidigt möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten. Inga miljö kvalitetsnormer 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.

---

**Antagande**

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

### Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning behövs 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.

### Ekonomiska frågor

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

## BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-03-13, rev. 2026-02-06.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

### Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

#### *Planbeskrivningen:*

- Texten om **Skred** har uppdaterats.
- Planbestämmelsen **h<sub>2</sub>** utgår.

#### *Plankarta:*

- Planbestämmelsen **h<sub>2</sub>** utgår.

#### *Undersökning av betydande miljöpåverkan:*

- Texten om **Skred** har uppdaterats.

---

#### Antagande

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

## 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

---

**Antagande**

Ändring av byggnadsplan för  
Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av  
**Byggnadsplan för visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid  
Ålderviken (NJU-11)**  
Njurunda, Sundsvalls kommun  
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-02-06

---

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 21 mars – 11 april 2025. Sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- BUN
- Sundsvall Energi
- VON
- MittSverige Vatten&Avfall AB
- Servanet
- Miljönämnden

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

### **Länsstyrelsen**

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

#### **Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion**

##### **Geotekniska säkerhetsfrågor**

Länsstyrelsen anser att kommunen redan nu ska bedöma om detaljplanen är lämplig och inte hänskjuta det till senare prövning. Om planändringen riskerar att påverka de geotekniska säkerhetsfrågorna behöver det också säkerställas i detaljplanen.

Kommunen har noterat att del av planområdet klassas som ”aktsamhetsområde – skred i finkornig jordart, strandnära” som indikerar att det finns förhöjd

skredrisk i västra delen av planområdet. Kommunen anser att det berör främst fastigheten Juni 33:1 i nordvästra hörnet.

Länsstyrelsen vill understryka att det är ytterligare fyra fastigheter inom detaljplanen som berörs av aktsamhetsområdet (Juni 22:1, Juni 23:1, Juni 24:1 och Juni 25:1). En förutsättning för skred påverkas av vad som händer i hela ytan av aktsamhetsområdet.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med följande text under rubriken **Skred**. Större delen av planområdet består av morän vilket bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken. En del av planområdet i väster består dock av lera vilket är mera instabilt och har därmed en förhöjd skredrisk. Fem fastigheter (Juni 33:1, Juni 22:1, Juni 23:1, Juni 24:1 och Juni 25:1) berörs av aktsamhetsområde för skred. Eftersom markanvändningen redan är prövad i gällande detaljplan bedöms marken vara lämplig för sitt ändamål men rekommendationen är att markens stabilitet och grundläggningsförutsättning måste utredas inför att ett startbesked kan ges. BFS 2026:6 kap7 3§ föreskriver att en geoteknisk undersökning upprättas innan startbesked beviljas där det säkerställs vilken grundläggning som ska användas vid nybyggnation/utbyggnad.

Planändringen skapar en möjlighet till en större byggrätt och en bedömning av vilken grundläggning som är lämplig behöver prövas i varje enskilt fall, på varje fastighet eftersom förutsättningarna från plats till plats kan variera. Eftersom fastigheterna till största delen består av morän bedöms fastigheterna lämpliga för planändringen med utökad byggrätt. Sammantaget bedöms risken för skred som liten inom planområdet och därför bedöms den utökade byggrätten enligt planändringen som lämplig.

För fastigheten Juni 33:1 visar Sundsvalls webbkarta att skredrisken är som störst. Marken inom fastigheten är relativt plan. Flacka slänter har generellt mindre förutsättningar för att initiera ett skred och bedömningen är därför att risken för skred är liten.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

**Kommentar:** Informationen om att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning har tagits emot. Efter samråd har beslut fattats, 2025-05-27, enligt MB (1998:808) 6 kap 7§ samt PBL 5 kap 11a§ att genomförd undersökning visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas.

#### Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Samråd gällande ändring av byggnadsplan för Juni 2:17 (NJU-11), Sundsvalls kommun”, där vi lämnar följande synpunkter:

---

#### **Granskning**

Ändring av byggnadsplan för visst område å fastigheten  
Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Trafikverket är väghållare för väg 564, Junivägen och väg 560, Löransvägen som leder fram till områden som sedan har enskilt väghållarskap till planområdet. Vägarna är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT är ca 500 resp. 750 fordon/dygn, och ökar till ca 3000-5000 ju närmare Kvissleby och Njurundabommen man kommer. Hastighetsbegränsningen ligger mellan 40 – 80 km/h från Njurunda centrum till det aktuella området. Nya bostäder eller förändrat nyttjande av bostäder leder ofta till nya behov i infrastrukturen. Trafikverket har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs dessa vägar. Med anledning av den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA-utbyggnaden planerar Trafikverket, gemensamt med kommunen, arbeta med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2025-26. 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 utveckling.

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

Kommunala myndigheter och bolag:

### **Kommunstyrelsekontoret**

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

#### **Bostadsförsörjning**

Förslaget stämmer väl med riktlinjerna för bostadsförsörjning i och med att planändringen innebär en större variation av upplåtelseformer i området och även bidrar till fler småhus som permanentboende i ett attraktivt läge.

#### **Översiktsplanering**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och kommunstyrelsekontoret har inga anmärkningar utifrån översiktsplanen.

#### **Landsbygdsutveckling**

Utifrån ett landsbygdsperspektiv ser kommunstyrelsekontoret positivt på detaljplanen då det möjliggör för människor att bosätta längs med Njurundakusten. Något som det också finns efterfrågan på från invånare.

#### **Kollektivtrafik**

Planändringen kommer att leda till fler fast boende på platsen, vilket i sin tur leder till ett ökat behov av dagliga resor året runt. Då det inte finns någon kollektivtrafiklinje nära kommer det att innebära att människor som bosätter sig på platsen i synnerhet kommer att använda bilen som transportmedel.

Närmaste hållplats finns idag cirka 2,5 km bort vid Bergafjärden vilket innebär en för lång gångsträcka jämfört med det rekommenderade maximala gångavståndet på 400 meter till hållplats. Då det heller inte finns några planer

---

#### **Granskning**

Ändring av byggnadsplan för visst område å fastigheten  
Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

på utbyggnad av kollektivtrafik i området finns risken att resvanor med bil kommer att etableras och bli det gällande färdmedelsvalet över tid.

Kommunstyrelsekontoret ser även vissa utmaningar med infrastrukturella framkomlighetsbrister för kollektivtrafiken om det i framtiden skulle bli aktuellt att utvidga kollektivtrafiksystemet till området.

Sundsvalls kommun har idag betydande utmaningar med kollektivtrafikens finansiering med stora budgetöverskridanden som följd. Med utgångspunkt i det, bedömer kommunstyrelsekontoret att stora besparingar kommer att behöva genomföras. Att i det läget överväga en utökning av busslinjenätet, anses idag vara väldigt avlägset. I syftet för detaljplanen skrivs att det nu är möjligt att göra planändringen då vatten- och avloppsledningsnätet har byggts ut. Kollektivtrafiken är, på samma sätt som vatten- och avloppsledningsnätet, en grundläggande förutsättning när ett samhälle planeras eller större område omvandlas. Detta är något som behöver beaktas inför det fortsatta arbetet.

Kommunstyrelsekontoret anser att stadsbyggnadskontoret bör genomföra övergripande områdesstudier för Njurundakusten för att belysa området i sin helhet och identifiera strategiska behov, såsom utbyggd kollektivtrafik. I samband med dessa studier bör dialog föras med berörda aktörer för att lyfta fram behoven. Enskilda detaljplaner kan i sig vara svåra att motivera förändringar utifrån, men sammantaget kan behovet bli tydligare i en större skala.

De pågående planändringarna längs hela Njurundakusten, där områden successivt omvandlas från fritidsboende till permanentboende förstärker behovet av en sådan områdesstudie.

### **Social hållbarhet**

Kustzonen är attraktiv för olika former av exploatering såsom bostäder och fritidshus. Samtidigt har kustzonen många värden knutna till natur- och kulturmiljö, till rekreation och friluftsliv såsom till exempel bad, fritidsfiske och långfärdsskridskor. Inom ramen för social hållbarhet handlar det om att skapa en balans mellan människors önskan om boendekvalitet och det allmännas intresse för friluftsliv, kultur och rekreation. Den aktuella planens avsikt är att möjliggöra större byggrätter vilket i sig inte bör komma att påverka det allmännas möjlighet att nyttja områdets naturvärden. Värt att poängtera är dock att ju mer som byggs och tillåts, till exempel nära vatten, desto mer tenderar det allmänna att trängas undan. Kanske inte formellt utan mer som en upplevelse av att områden blir otillgängliga då det privata att breder ut sig. Kommunstyrelsekontoret uppmanar Stadsbyggnadskontoret att ha detta i åtanke under planprocessen.

### **Ekologisk hållbarhet**

#### **Vatten och avlopp**

Utifrån ett dricksvatten- och spillvattenperspektiv har kommunstyrelsekontoret inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Vad gäller dagvattenhantering ser kommunstyrelsekontoret positivt på möjligheten att utöka byggrätterna, förutsatt att varje fastighet kan hantera sitt dagvatten inom elen egna fastighetsgränsen. För att säkerställa detta bör andelen hårdgjorda ytor begränsas så att markens naturliga förmåga att absorbera och hantera dagvatten bibehålls. Det är svårt att ange ett exakt mått på andelen hårdgjord yta då detta påverkas av lokala markförhållanden och beroende på markens förmåga att ta upp vatten.

### **Samlad bedömning**

Kommunstyrelsekontoret ser positivt på planändringen, som överensstämmer med riktlinjerna för bostadsförsörjning och översiktsplanens intentioner.

En utmaning är de bristfälliga förutsättningarna för hållbart resande. Kollektivtrafikutbudet i området är begränsat, då närmsta hållplats är lokaliserad 3,5 kilometer ifrån planområdet vilket innebär att resmöjligheterna är oattraktiva. För att hantera denna utmaning rekommenderas att stadsbyggnadskontoret genomför en övergripande områdesstudie för Njurundakusten, där behoven inom kollektivtrafiken identifieras i dialog med relevanta aktörer.

Balansen mellan bostadsutveckling och allmänhetens tillgång till rekreationsområden är viktig. Även om planändringen inte direkt påverkar natur- och rekreationsvärden kan ökad bebyggelse på sikt minska den upplevda tillgängligheten, särskilt nära vatten.

Kommunstyrelsekontoret har inga synpunkter på dricks- och spillvattenhantering. Dagvatten ska hanteras inom respektive fastighet och andelen hårdgjorda ytor bör begränsas för att bevara markens naturliga infiltrationsförmåga.

***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.*

*Planändringen kan ge fler möjlighet att bo permanent i området och därmed ge större underlag för hållbart resande.*

*Då planändringen endast berör en utökad byggrätt inom redan befintliga fastigheter kommer ingen ny mark närmast vattnet att tas i anspråk.*

*Vad gäller dagvatten så bedöms fastigheterna vara tillräckligt tilltagna och en planbestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek på 1000 m<sup>2</sup>, säkerställer att dagvattnet kan omhändertas inom fastigheten.*

## **Kultur&Fritid**

### **Beskrivning av planområdet**

Planområdet ligger på en halvudde, beläget längst in i Ållerviken. Befintliga fastigheter ligger utplacerade i topografin med bevarad grönstruktur. Tidigare fritidshusbebyggelse har med åren utökats vad gäller byggnadsarea. I Njurundakustens skärgårds- och jordbrukslandskap finns flera riksintressen för kulturmiljö *Njurundakusten YI* som ger uttryck för ett av Norrlands rikaste fornlämningsområde i kustnära läge, men tillhörande fisklägen i Skatan och Lörudden.

### **Bedömning**

Sundsvalls museum och Kultur & Fritid vill lyfta att bebyggelsen bör uppföras med stor hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad byggrätt, beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse, i fiskelägen och jordbruksområden. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär och beaktar den gröna struktur som tillsammans med vattnet och strandlinjen, är en del av platsens rumsligheter och den biologiska mångfalden. Viktigt därför att anpassa och varsamt placera utökad bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

***Kommentar:** Enligt kulturmiljöutredningen upprättad av Sundsvalls museum anser man att "omkringliggande bebyggelse är varierad i skala, utformning och ålder. Här är det främst terränganpassning som är viktig."*

*Detaljplanen får enligt plan- och bygglagen inte göras mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet med planen. Att detaljplanen inte görs mer detaljerad än vad syftet kräver är också viktigt för att detaljplanen ska vara aktuell och användbar så länge som möjligt.*

*Kommunen har dessutom begränsad möjlighet att följa upp när detaljplanen är för detaljerad och därmed kan konsekvensen bli att detaljplanens bestämmelser inte efterlevs fullt ut.*

## **Lantmäterimyndigheten**

### **Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.**

Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas.

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar ska göras i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

---

#### **Granskning**

Ändring av byggnadsplan för visst område å fastigheten  
Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Enligt 4 kap 30 PBL framgår att ändringarna i en plan ska vara tydligt redovisade för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Vid ändring kompletteras den ursprungliga planbeskrivningen med en beskrivning av ändringen där detta redovisas. Lantmäterimyndigheten anser ändringarna ska redovisas på den äldre plankartan och att det inte är tillräckligt tydligt redovisas på plankartan vilka ändringar som har gjorts och vilka planbestämmelser som fortfarande gäller. Att ta fram en ny plankarta och där hänvisa till SFS numret anser lantmäterimyndigheten inte tillräckligt tydligt och uppfyller inte reglerna i 4 kap 30 § PBL. Lantmäterimyndigheten anser att planbestämmelser som utgår och är tillkommande ska tydlig göras i plankartan med röda överstrykningar och en informationsruta med tillkommande planbestämmelser, se bildexempel nedan samt bifogade filer.

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.

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta är det svårt att veta om det är kommunalt eller enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Per automatik har en byggnadsplan enskilt huvudmannaskap, 2281K-NJU-11 är en byggnadsplan. Om inget nämnts har en detaljplan alltid kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. I detta fall nämns inget så det är svårt att veta vilket huvudmannaskap som gäller efter antagande. Den tolkningen hade undvikits vid användande av originalplankartan.

### **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. Lantmäterimyndigheten anser att ändringen behöver tydliggöras och att det tydligare framgår vad som har digitaliserats.

### **Planbestämmelser som utgår**

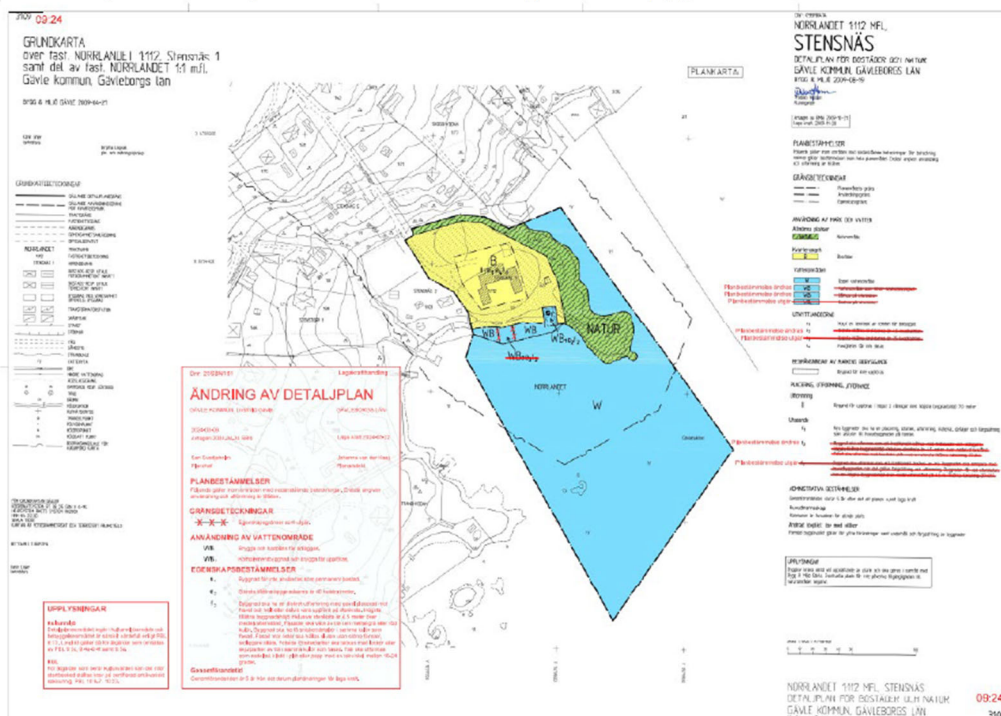
Planbestämmelser som utgår kryssas och stryks med rött i plankartan. Under *Förslag till byggnadsplanebestämmelser*.

- För byggnadsplaneområdet gälla jämlikt 141 § BS föreskrifterna i 97 § BS i den mån ej annat föreskrives i nedan angivna byggnadsplanebestämmelser.
- §3 Tomtplats, som avses för bebyggande med boningshus, får icke givas mindre areal än 1500 kvm. Då särskilda omständigheter föranleda därtill må mindre areal medgivas, dock ej under 1000 kvm.
- §4. Å tomtplats får endast uppföras en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader, dock må byggnadsnämnden medgiva uppförandet av till huvudbyggnad hörande flygelbyggnad innehållande sovplatser. Å tomtplats får huvudbyggnad – i förekommande fall jämte flygelbyggnad – icke upptaga större areal än 60 m<sup>2</sup> samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m<sup>2</sup>.
- §5. Å tomtplats får byggnad uppföras med högst en våning och icke till större höjd än 3,5 meter.
- §6. WC må icke anordnas, Avlopp för spillvatten i övrigt må icke anordnas med mindre anordningar för fettavskiljning utföras, varvid därjämte skall iakttas, att spillvattnet icke utsläppes i med V betecknat område.

**Planbestämmelser som tillkommer**

Planbestämmelser som tillkommer redovisas i en informationsruta i plankartan.

- e1 - Största byggnadsarea är 240 m<sup>2</sup> per fastighet inom användningsområdet
- d1 – Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm
- p1 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- p2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns
- p3 - Framför garageport ska 6,0 meter uppställningsyta finnas
- h1 – Högsta nockhöjd är 8,5 meter
- h2 – Högsta nockhöjd är 5 meter för komplementbyggnader



Exempel plankarta för ändring, akt 2180K-2024/9

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text i en informationsruta 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.*

## STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör

Ann-Mari Lopez  
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för

## **Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Ålderviken (NJU-11)**

Njurunda, Sundsvalls kommun

---

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 18 februari – 11 mars 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:

- MittSverigeVatten & Avfall
- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Kommunstyrelsekontoret
- Miljöförvaltningen
- Sundsvall Elnät
- Trafikverket
- Medelpads Räddningstjänstförbund
- Eon
- Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

#### Länsstyrelsen

#### **Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

#### **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.***

Kommunala myndigheter och bolag:

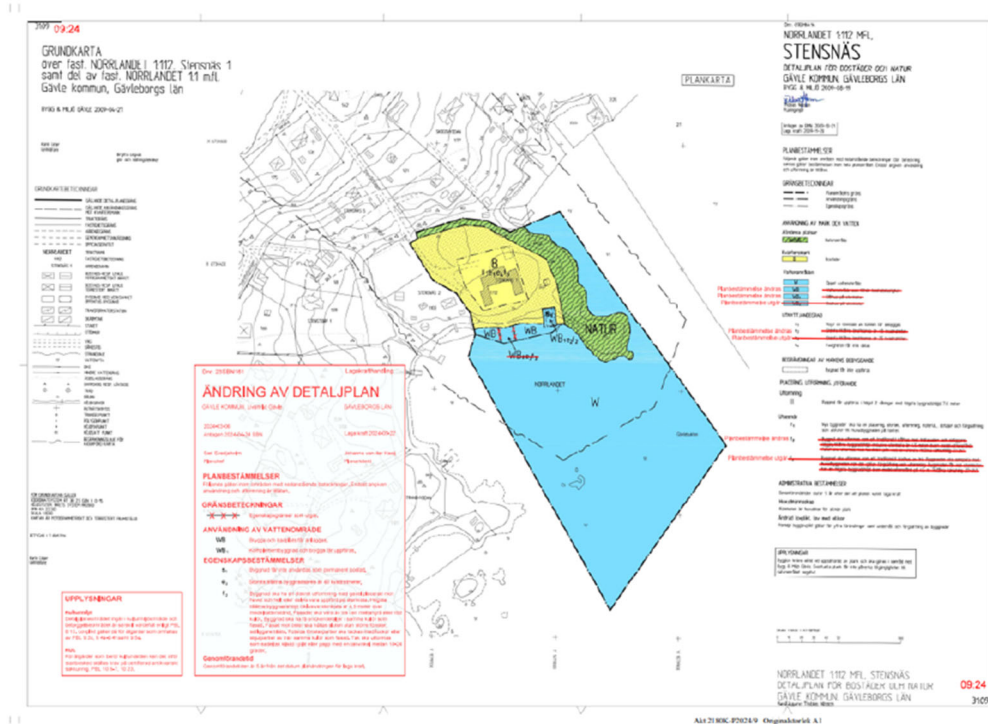
#### Lantmäteriet

**Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan.** Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

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

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



Exempel plankarta för ändring, akt 2180K-2024/9

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

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

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

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

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

Sundsvall Energi AB, Servanet

Det finns inga fiberledningar på fastigheten.

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

Företag:

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.

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

Privatpersoner:

Privatperson 1

Vi motsätter oss en ändring som innebär att endast bostäder, B kan byggas och vill fortsättningvis ha möjlighet att bygga ett fritidshus utan permanentboendekrav.

En vilja att "möjliggöra större byggrätter" borde inte tvinga in oss som inte avser bosätta oss där till permanentboendekrav på utförande av vårt fritidshus!

***Kommentar:*** *I detaljplanen finns inget krav på permanentboende utan fritidshus ingår i användningen B - Bostäder, vilket innebär att ni får bygga ut enligt den nya byggrätten och fortsättningsvis använda er bostad som fritidshus.*

*Med användningen B - Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, **fritidshus** och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.*

Privatperson 2

Vi motsätter oss en ändring som innebär att endast bostäder, B kan byggas och vill fortsättningvis ha möjlighet att bygga ett fritidshus utan permanentboendekrav.

En vilja att "möjliggöra större byggrätter" borde inte tvinga in oss som inte avser bosätta oss där till permanentboendekrav på utförande av vårt fritidshus!

**Kommentar:** I detaljplanen finns **inget krav** på permanentboende utan fritidshus ingår i användningen B - Bostäder, vilket innebär att ni får bygga ut enligt den nya byggrätten och fortsättningsvis använda er bostad som fritidshus.

Med användningen B - Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, **fritidshus** och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör

Ann-Mari Lopez  
Planeringsarkitekt

**Underrättelse i samband med antagandet skickas till:**

Lantmäterikontoret  
Privatperson 1  
Privatperson 2

Förslag till byggnadsplan för visst område vid Ålderviken av fastigheten 4  
39/64 mål Juni 2<sup>17</sup>, 5<sup>22</sup> i Njurunda socken av Västernorrlands län.

Beskrivning.

Området ifråga är beläget vid kusten söder om Juniskär på fastlandet på östra sidan om Åldervikens innersta del, omkring 1350 meter SSO om triangel- punkten på Killingskär och inom sådan del av Njurunda socken, för vilken Läns- styrelsen den 27 mars 1950 förordnat att vissa utomplansbestämmelser skola gälla. Området omfattar mark, som till största delen utgöres av en bergbunden och skogbeväxt udde. Västra delen av området övergår dock i lågländ ängsmark utanför vilken den s.k. Storålderviken är tämligen långgrund med sandbotten.

Byggnadsplanen har tillkommit på initiativ av hemmansägare J.B. Nylander, som är ensam ägare av fastigheten ifråga och avser att inom området upplåta sportstugedomter. Flera sportstugor äro för övrigt redan uppförda. Någon av- styckning inom området har dock ännu ej skett.

Väg finnes fram till lägenheten Ålletorp 1<sup>1</sup>, vilken väg under en stor del av året är framkomlig för motorfordon. Stranden utefter Storålderviken torde även en stor del av året vara lättframkomlig för motorfordon. Då större delen av området är starkt kuperat är det omöjligt att anlägga vanliga vägar inom området. Sådana äro icke heller behövlige, då gångstigar äro fullt till- räckliga som utfartsvägar från sportstugorna.

Vatten- och avloppsfrågan må lösas genom separata anläggningar. Två käl- lor finnas inom området.

Förslag till byggnadsplanebestämmelser.

~~För byggnadsplaneområdet gälla jämlikt 141 § BS föreskrifterna i 97 § BS i den mån ej annat föreskrives i nedan angivna byggnadsplanebestämmelser.~~

§ 1.

Planbestämmelsen utgår

Tolkas om — Med Ö betecknat område får endast användas för bebyggelse, som äger sam- band med friluftsliv (fritidsbebyggelse).

Tolkas om — Med V betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbyggor och båthus.

§ 2.

Tolkas om — Med Ö betecknat område får endast bebyggas med hus som uppföres fristän- de.

§ 3.

~~Tomtplate, som avses för bebyggande med böningshus, får icke givas mind- re areal än 1500 m<sup>2</sup>.~~

~~Då särskilda omständigheter föranleda därtill må mindre areal medgivas, dock ej under 1000 m<sup>2</sup>.~~ Planbestämmelsen utgår

§ 4.

~~Å tomplats får endast uppföras en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader, dock må byggnadsnämnden medgiva uppförandet av till huvudbyggnad hörande flygelbyggnad innehållande sovplatser.~~

~~Å tomplats får huvudbyggnad - i förekommande fall jämte flygelbyggnad - icke upptaga större areal än  $60 \text{ m}^2$  samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än  $25 \text{ m}^2$ .~~

Planbestämmelsen utgår

§ 5.

~~Å tomplats får byggnad uppföras med högst en våning och icke till större höjd än 3,5 meter.~~

Planbestämmelsen utgår

§ 6.

~~WC må icke anordnas, Avlopp för spillvatten i övrigt må icke anordnas med mindre anordningar för fettavskiljning utföras, varvid därjämte skall iakttagas, att spillvattnet icke utsläppes i med V betecknat område.~~

Sundsvall den 8 september 1953.

Planbestämmelsen utgår

Erik Söderberg  
Distriktslantmätare.

Tillhör länsstyrelsens resolution denna dag nr III G 2-15-53.  
Härnösand i landskansliet den 27/1 1954.

På tjänstens vägnar:

B.M. Thörnberg

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Ulla Hjelmqvist

Rätt avskrivet intygas:

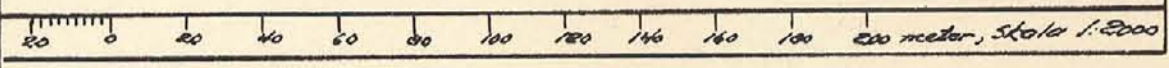
*Ingrid Nordensson*

118-C-7

Förslag till byggnadsplan rörande visst område å fast **Jurå 2<sup>17</sup>, 5<sup>32</sup>** vid **Ålderviken** i **Njurunda socken och kommun** av **Västernorrlands län**

Upprättad år 1953 av:  
Erik Söderberg  
Distriktslantmätare

Dnr Y:3 122/1953



År 1954 den 27 januari blev den å denna karta upptagna byggnadsplan av länsstyrelsen i Västernorrlands län godkänd, vilket beslut, då klagan däremot till följd av stadgandet i 150 § 3 st. byggnadslagen den 30 juni 1947 ej må föras, vunnit laga kraft, betygar; Härnösand i landskansliet som ovan.  
På tjänstens vägnar:  
N. Hägglund

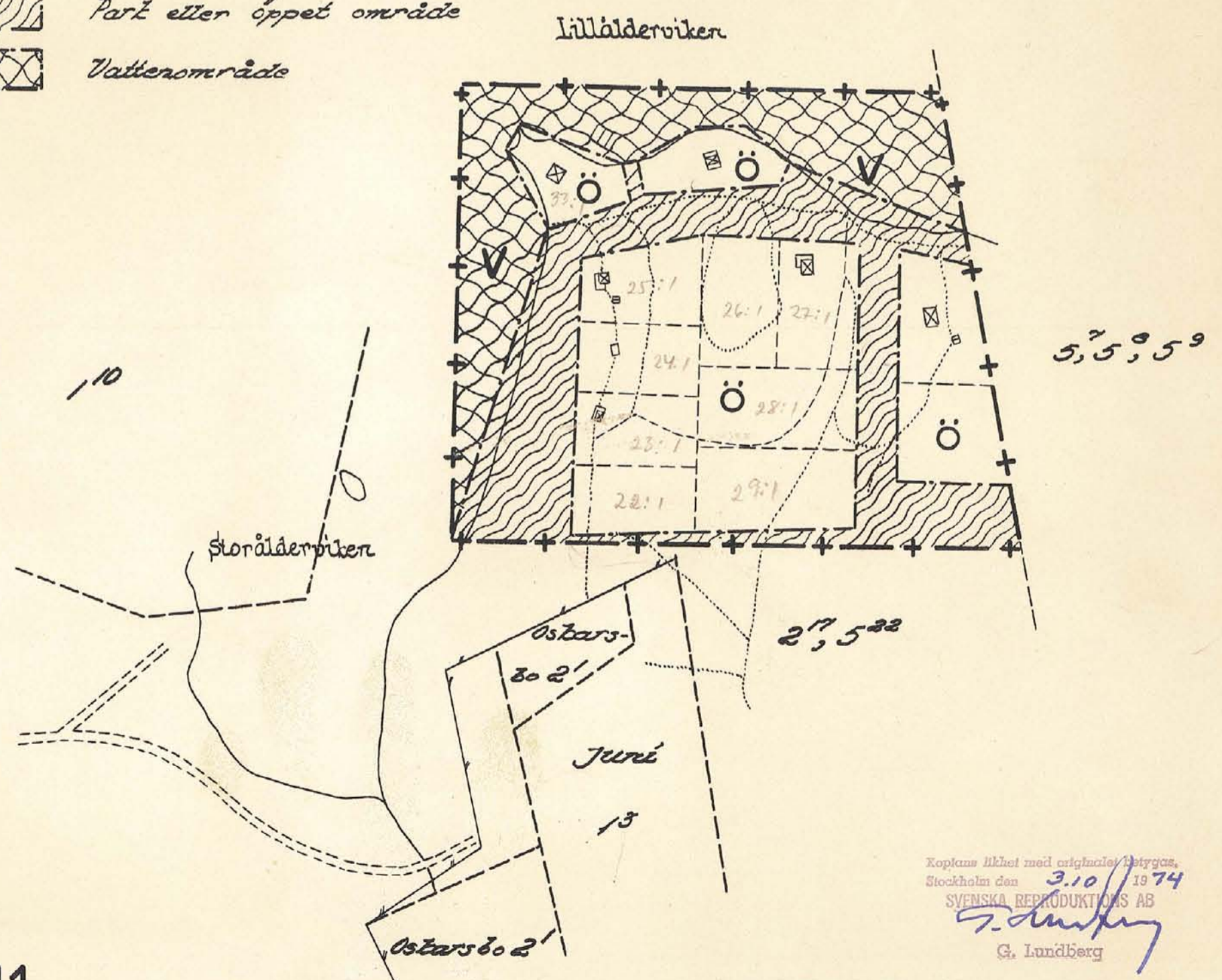
**Beteckningar**

**Befintliga förhållanden**

- Fastighetsgräns
- Vågar
- ⊠ = Kivudbyggnad resp. utrus
- ..... Ågofigurer (marksbilrader)
- ~ Sjöstrand

**Byggnadsplaner**

- + Byggnadsplanegräns
- .-.- Kvarters- och områdesgräns
- Gränslinjer ej avsedda att fastställas
- ⊠ Ö Område för bostadsändamål
- ▨ Park eller öppet område
- ▩ Vattenområde



Kopians likhet med original/betygss.  
Stockholm den 3.10 1974  
SVENSKA REPRODUKTIONS AB  
G. Lundberg

B 5011

Förv.-pl. D

Ändring av byggnadsplan för  
**Visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken (NJU-11)**  
Njurunda, Sundsvalls kommun

---

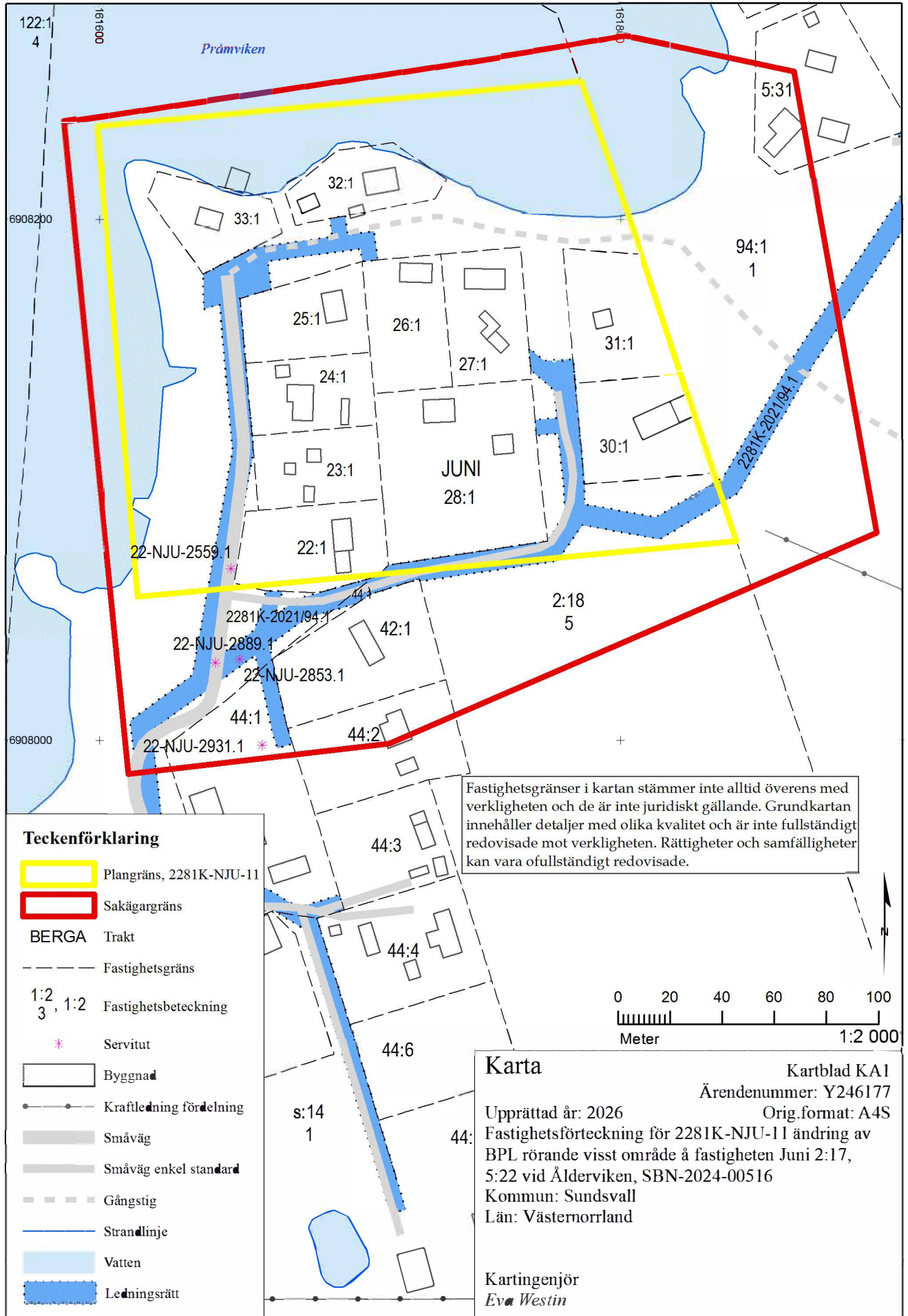
## SÄNDLISTA

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 Accessnätplanering, 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  
- mark- och exploateringsavdelningen  
- gatu- och parkavdelningen  
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.



**Teckenförklaring**

- Plangräns, 2281K-NJU-11
- Sakägargräns
- BERGA** Trakt
- Fastighetsgräns
- 1:2, 1:3, 1:2 Fastighetsbeteckning
- \* Servitut
- Byggnad
- Kraftledning fördelning
- Smäväg
- Smäväg enkel standard
- - - Gångstig
- Strandlinje
- Vatten
- Ledningsrätt

Fastighetsgränser i kartan stämmer inte alltid överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. Grundkartan innehåller detaljer med olika kvalitet och är inte fullständigt redovisade mot verkligheten. Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade.

**Karta**

Kartblad KA1  
Ärendenummer: Y246177  
Orig.format: A4S

Upprättad år: 2026  
Fastighetsförteckning för 2281K-NJU-11 ändring av BPL rörande visst område å fastigheten Juni 2:17, 5:22 vid Älderviken, SBN-2024-00516  
Kommun: Sundsvall  
Län: Västernorrland

Kartingenjör  
Eva Westin