

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

---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 31 mars – 21 april 2026. Sakägare inom planområdet samt 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
- Kommunstyrelsekontoret
- Miljöförvaltningen
- Räddningstjänsten
- Sundsvall Elnät
- E.ON
- Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- Sundsvall Energi AB, Servanet

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

### Länsstyrelsen

#### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 8594-2025, daterat den 18 december 2025.

### **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.*

### Trafikverket

Trafikverket har lämnat synpunkter i samrådet och saknar återkoppling på nedanstående synpunkt och håller inte med om att det överensstämmer med syftet med planen (utökning av byggrätter) att även planlägga vägområdet som VÄG;

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.

***Kommentar:** Kommunen vill förtydliga att den aktuella planändringen inte innebär någon förändring av markanvändningen i sak. Planarbetet syftar i detta fall till att tolka och uppdatera gällande byggnadsplan samt att komplettera med vissa egenskapsbestämmelser för att skapa en utökad byggrätt.*

*När en planändring görs kan inte användningen **VÄG** utgå ur planen. Däremot tolkas den om till beteckningen **GATA – Huvudgata**, vilket är en anpassning till nuvarande terminologi enligt gällande regelverk. Denna ändring innebär ingen förändring av funktion eller användning, utan syftar till att tydliggöra planens innehåll när planen digitaliseras.*

*Gällande byggnadsplan fortsätter därmed att gälla i övriga delar, med undantag för de egenskapsbestämmelser som tillkommer genom denna planändring.*

Trafikverket tar också tillfället i akt att tydliggöra att förändringar (utveckling) i infrastrukturen, såsom t ex gång- och cykelväg som påtalas i yttranden i handlingen, är kommunens uppgift att framföra behov av för att möjliggöra finansiering via den regionala transportplanen. Trafikverket genomför de prioriterade åtgärder som beslutas i infrastrukturplaner men har inga egna medel för utveckling av infrastrukturen.

***Kommentar:** Kommunen har tagit emot Trafikverkets synpunkt.*

Kommunala myndigheter och bolag:

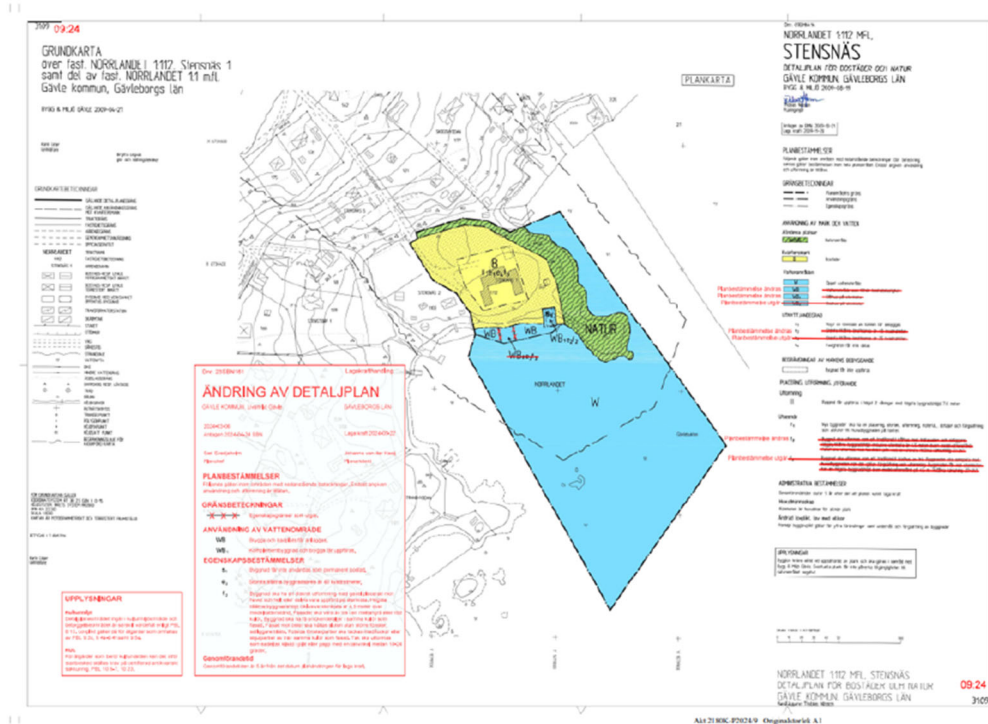
Lantmäteriet

**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.*

#### Kultur- och fritidsförvaltningen

##### **Bedömning**

Så som finns beskrivet om kulturmiljö och landskapsbild i granskningshandlingen, vill Sundsvalls museum påpeka att det enligt befintlig kulturmiljöinventering är viktigt att hålla nere byggnadshöjden, i synnerhet bebyggelse som ligger närmast vattnet. Med tanke på att den ursprungliga byggnadshöjden nästan fördubblas, från 3,5 meter för huvudbyggnad till 6,5 meter i nockhöjd, är det extra viktigt att bebyggelsen trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beaktar en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering i havsviken. Värdefullt att planen medger "Friluftsbad" och "Vattenområde" då vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter.

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret tackar Sundsvalls museum för inkomna synpunkter.

*En nockhöjd på 6,5 meter motsvarar en lägre byggnadshöjd, oftast mellan cirka 4,5 och 5,5 meter beroende på takvinkel och takfotens utformning. Genom att justera byggnadens höjd (nockhöjd) i förhållande till den totala byggnadsarean (markavtrycket) bedöms en större balans skapas mellan byggnadens volym och dess visuella påverkan på omgivningen. Den ökade nockhöjden möjliggör en mer funktionell och flexibel planlösning, exempelvis genom bättre rumshöjd eller möjlighet till inredd vind, samtidigt som byggnadens upplevda skala fortsatt kan anpassas till omgivande bebyggelse. Sammantaget bedöms förändringen inte innebära någon betydande negativ påverkan på landskapsbilden, utan snarare bidra till en mer proportionerlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur.*

*Frågor om byggnaders exakta utformning, såsom materialval, taklutning och färgsättning, hanteras i huvudsak i bygglovsskedet. Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt att bestämma hur planen ska utformas men de får inte reglera mer än vad som anses nödvändigt.*

*Att utöka byggrätten i ett fritidshusområde i samband med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp innebär ofta en förändring av områdets förutsättningar och, i viss mån, även dess karaktär. Tillgången till kommunal VA-försörjning möjliggör en mer långsiktig och robust användning av fastigheterna, vilket i sin tur kan leda till att bebyggelsen utvecklas mot större volymer och en högre nyttjandegrad än tidigare.*

*Samtidigt är det en naturlig del av områdets utveckling att anpassas till dessa nya förutsättningar och att hushålla med markens resurser genom att redan ianspråktagen mark används. För många fastighetsägare innebär detta ökade möjligheter att nyttja sina hus under en större del av året, vilket kan stärka områdets livskraft och bidra till en mer hållbar markanvändning.*

Privatpersoner:

#### Privatperson 1

Jag har invändningar i ärende SBN-2024-00532 som gäller detaljplan i Lerviken Sundsvall. Jag har invändningar angående bygghöjden som föreslås bli på 6.5m i detta område.

Följande punkter visar varför jag är emot detta förslag.

- Områdets detaljplan är idag enplanshus och för områdets utseende och trivsel så anser jag det ska förbli så.
- Blir en ökad brandrisk i och med att husen blir högre och de står nära varandra. (Har själv en granne som byggt 1 m från tomtgräns).
- I samfälligheten Lerviken så har det gemensamt tagits beslut att det inte ska byggas högre än enplanshus då dom flesta i föreningen är överens om detta.

***Kommentar:*** Tack för dina synpunkter gällande den föreslagna bygghöjden.

*Syftet med planändringen är inte att tillåta tvåvåningshus utan en till en och en halv våning alternativt inredningsbar vind. En nockhöjd på 6,5 meter motsvarar en lägre byggnadshöjd, oftast mellan cirka 4,5 och 5,5 meter beroende på takvinkel och takfotens utformning. Genom att justera byggnadens höjd (nockhöjd) i förhållande till den totala byggnadsarean (markavtrycket) bedöms en större balans skapas mellan byggnadens volym och dess visuella påverkan på omgivningen. Den ökade nockhöjden möjliggör en mer funktionell och flexibel planlösning, exempelvis genom bättre rumshöjd eller möjlighet till inredd vind, samtidigt som byggnadens upplevda skala fortsatt kan anpassas till omgivande bebyggelse. Sammantaget bedöms förändringen inte innebära någon betydande negativ påverkan på landskapsbilden, utan snarare bidra till en mer proportionerlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur.*

*Enligt planändringen är det tillåtet att uppföra en komplementbyggnad (friggebod, garage, förråd mm) på ett avstånd på 1,5 meter från fastighetsgräns.*

*För att förhindra brandspridning mellan byggnader (på samma tomt eller mellan grannar) bör det enligt plan- och bygglagen finnas ett avstånd på minst 8 meter mellan **huvudbyggnaderna**. I planändringen finns en planbestämmelse som reglerar avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns på 4,5 meter vilket innebär ett totalt avstånd mellan bostadshusen på 9 meter. Detta för att blanda annat förhindra brandspridning. Dock får **komplementbyggnader** uppföras på ett avstånd på endast 1,5 meter*

*från fastighetsgräns då det anses utgöra en lägre brandrisk än bostadshus. Dessa krav prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.*

*Planändringen med utökad byggrätt innebär inte ett krav att man måste bygga 240 kvm och ennockhöjd på 6,5 meter utan innebär endast en möjlighet. Om föreningen vill vidmakthålla en våningshöjd på endast en våning så är det fortfarande fullt möjligt.*

*Kommunen noterar även synpunkten om överenskommelsen inom samfälligheten Lerviken. Det är dock viktigt att framhålla att detaljplaner beslutas enligt plan- och bygglagen och inte är bundna av privata överenskommelser.*

#### STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör

Ann-Mari Lopez  
Planeringsarkitekt

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

Lantmäterikontoret  
Kultur- och fritidsförvaltningen  
Privatperson 1