

Ändring av byggnadsplan för  
**Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)**  
Njurunda, Sundsvalls kommun

---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 31 mars – 21 april 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
- Kommunstyrelsekontoret
- Miljöförvaltningen
- Sundsvall Elnät
- Eon
- Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- Servanet
- Medelpads räddningstjänstförbund

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:

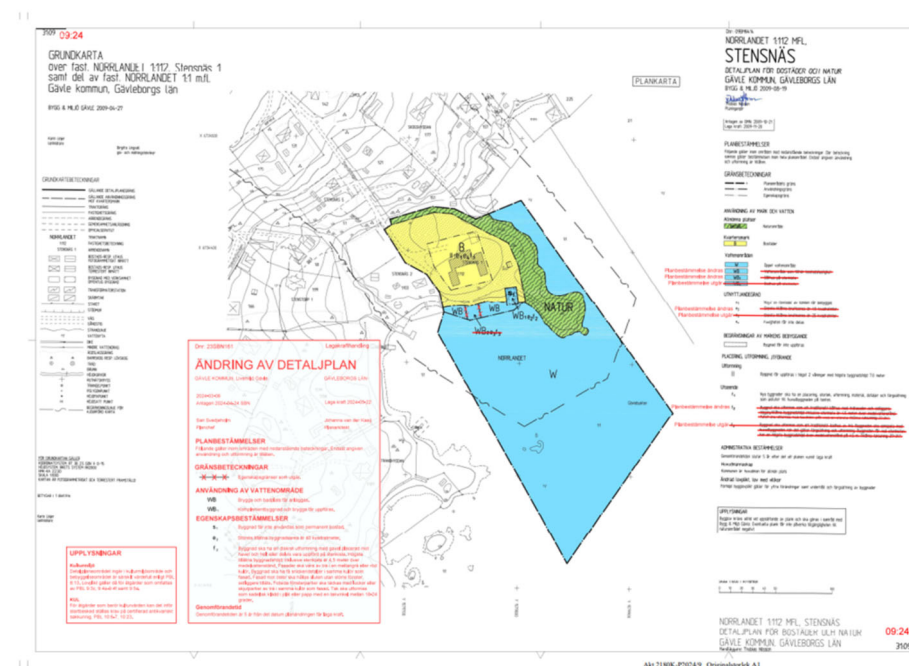
Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, 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 tillägga att bebyggelsen bör uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta 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. Vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter och viktigt därför att ta hänsyn till detta vid användning som ”hamn”.

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

*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 den utökade byggrätten ökade möjligheter att nyttja sina hus under en större del av året, vilket kan stärka områdets livskraft och bidra till en mer hållbar markanvändning.*

*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 användningsbestämmelsen "Th" ändras utan tolkas istället om till beteckningen "Hamn" 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.*

## STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Siv Nordin  
Planingenjör

Ann-Mari Lopez  
Planeringsarkitekt

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

Lantmäterikontoret  
Kultur- och fritidsförvaltningen  
Medelpads räddningstjänstförbund  
E.ON