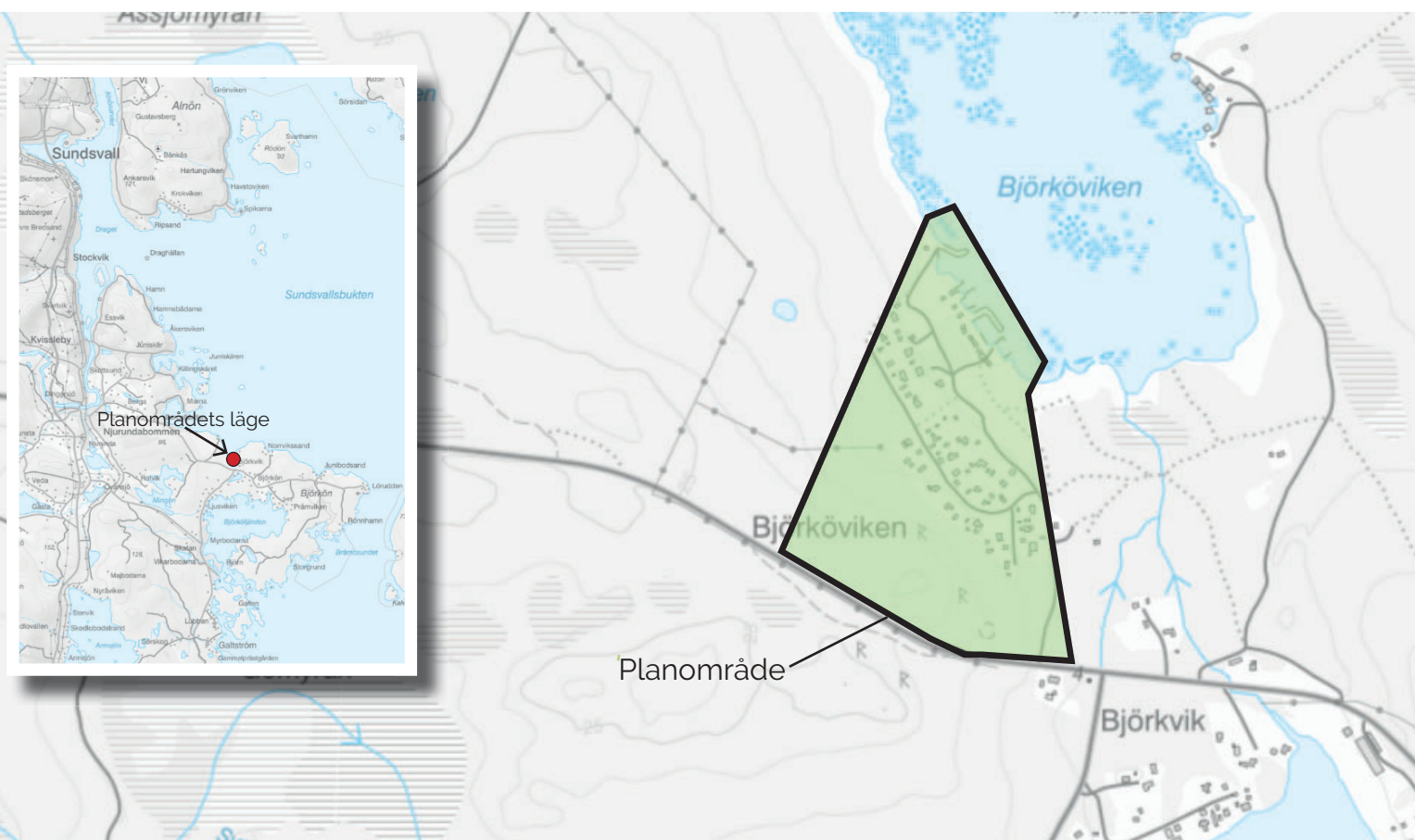


Samråd
21 november - 12 december 2025



Ändring av byggnadsplan för

Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 1 september 2025

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 12 december 2025
- Granskning t o m # # 202
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 202
- Laga kraft # # 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	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>	8
<i>Kulturmiljö.....</i>	8
<i>Landskapsbild.....</i>	8
GENOMFÖRANDETID.....	9
<i>Bedömning av betydande miljöpåverkan.....</i>	9
<i>Kommunens bedömning.....</i>	9
ÄRENDEINFORMATION	9
<i>Planprocessen.....</i>	9
<i>Översiktsplan.....</i>	9
<i>Detaljplaner.....</i>	10
<i>Riksintressen.....</i>	10
<i>Strandskydd.....</i>	10
<i>Barnperspektivet.....</i>	10
<i>Miljökvalitetsnormer.....</i>	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	11
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	11
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning.....</i>	11
<i>Huvudmannaskap.....</i>	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	12
BILAGOR	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12
PLANBESKRIVNING NJU-22	
ORIGINALPLANKARTA NJU-22	
SÄNDLISTA	
FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta	

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

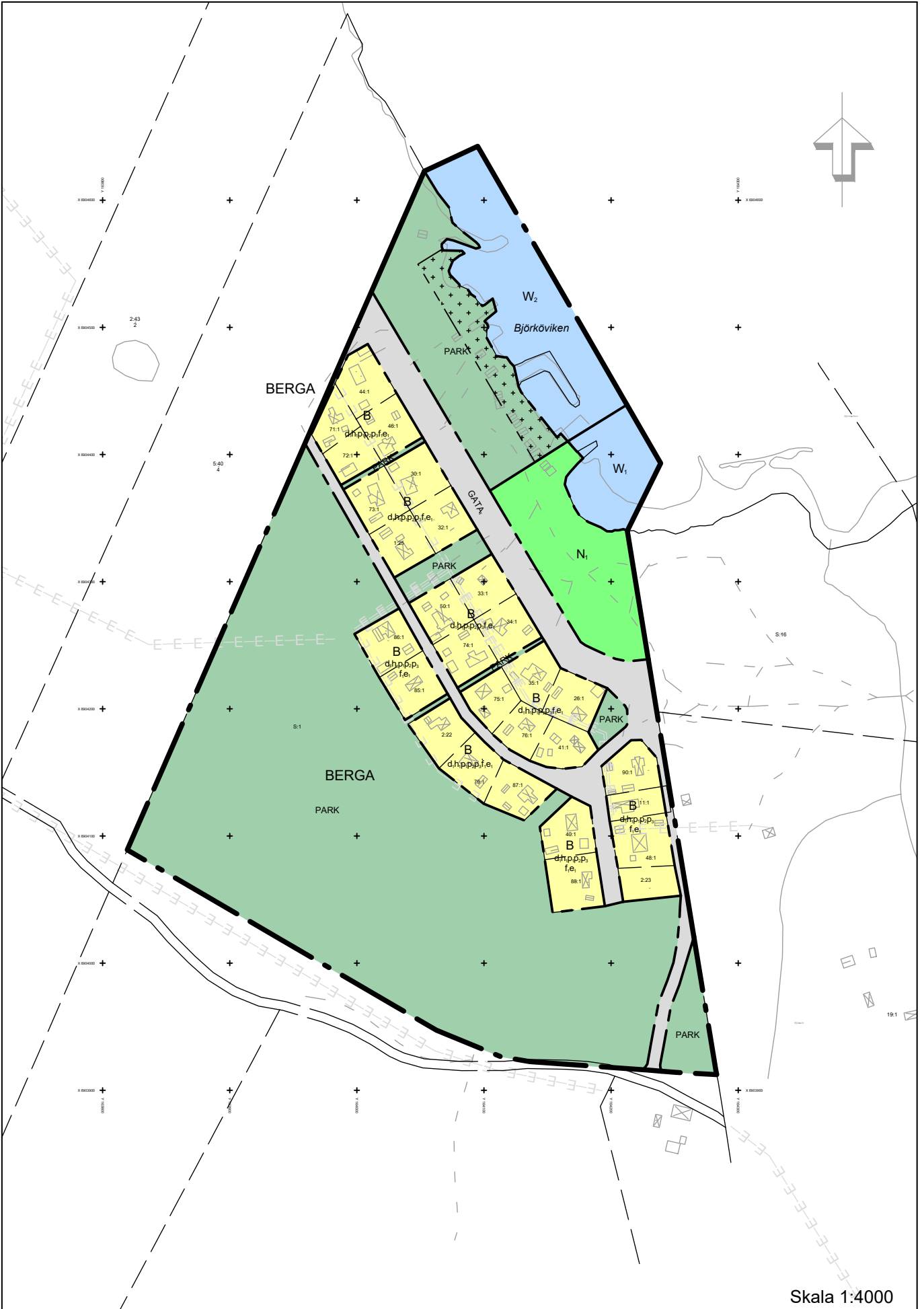
Planbeskrivning

BILAGOR

Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sundsvalls kommun 2025-09-24.

Bilaga 2: Barnkonsekvensanalys, Sundsvalls kommun.

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida
www.sundsvallvaxer.se/dpnju22






Skala 1:4000

PLANBESTÄMMELSER



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

GRÄNSBETECKNINGAR

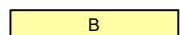
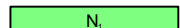
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

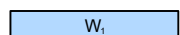
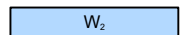
Allmän plats

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

Kvartersmark

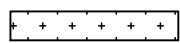
	Bostäder, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Friluftsområde, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Vattenområde

	Öppet vattenområde, som ej får utfyllas eller överbyggas, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Öppet vattenområde där bro får uppföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodan eller dylikt, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får endast förses med komplementbyggnad, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	--

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m ² , (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
-------	--

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
-------	--

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p_3	Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f_1	Endast friliggande enbostadshus, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	---

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	--

Upplysning

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

Ändring av byggnadsplan för
**Område med gemensam mark till
Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)**
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-22) och planhandling från 1961. Den digitala plankartan består del av omtolkade bestämmelser (SFS 1947:385), dels ändrade bestämmelser (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-22 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.

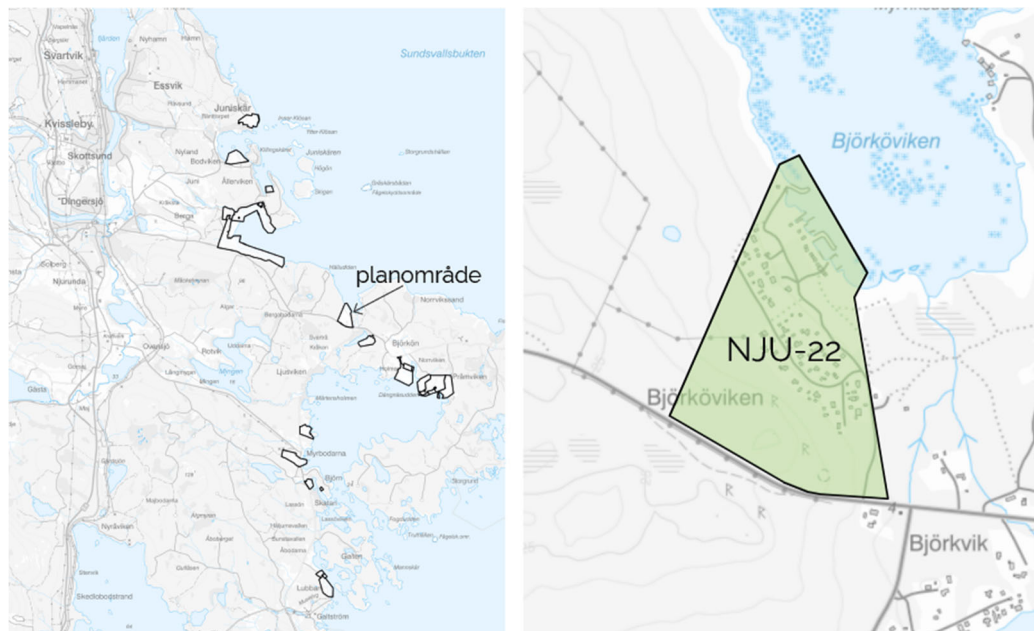


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
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 bedöms 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.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

- **§2. MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

- **§5. BYGGNADS LÄGE.**

Mom. 1. För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97§ punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan den 30 juni 1947 äga tillämpning.

- **§6. BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.**

Å tomtplats inom med B betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 kvadratmeter samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 kvadratmeter.

- **§7. Byggnads yttre anordnande.**

Åt byggnads yttre skall givas sådan utformning och färg, som byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetsverkan.

- **§8. BYGGNADS HÖJD.**

Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. Vind må ej inredas.

- **§9. Byggnads utförande.**

Å med F och Vb betecknat område får båthus, badhus, fiskebod eller dylikt ej förses med eldstad eller inredas för boende eller överliggning.

Planbestämmelser som tillkommer

- **e₁** - Största byggnadsarea är 240 kvm per fastighet inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

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

- **p₁** – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- **p₂** – Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera avstånd mellan byggnader och ersätter prickad mark. Placeringsbestämmelser finns på plankartan för att byggnaderna inte ska hamna för nära gatan eller granntomt/allmän plats och behålla luftighet i området.

- **p₃** – 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.

- **h₁** – Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera så att det blir en balans mellan den större byggrätten och höjden på byggnaden så att den bättre passar in i landskapsbilden.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, väg* tolkas om till **GATA₁ – Lokalgata**
- *Allmän plats, park* tolkas om till **PARK**

- **Mom. 1. Byggnadsmark.**

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsstugor).
*Tolkas om till **B - Bostäder***

- **Mom.2. Specialområden.**

- a) Med Rb betecknat område får användas endast för bad och därmed samhörigt ändamål.

*Tolkas om till **N₁ – Friluftsområde***

- b) Med F betecknat område får användas endast för båt- och fiskebodar eller dylikt (tomtplatser få ej avstyckas).

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Tolkas om till W_2 – Öppet vattenområde där bro får uppföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

- c) Med V betecknat område utgör vattenområde, som ej får utfyllas eller överbyggas.

Tolkas om till W_1 – Öppet vattenområde som ej får utfyllas eller överbyggas

- d) Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

Tolkas om till W_2 – Öppet vattenområde där bro får uppföras. Får icke överbyggas eller överfyllas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

§3. Byggnadssätt.

Mom. 1. Å med B betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

Tolkas om till f_1 – Endast friliggande enbostadshus

§4. Tomtplatsers storlek m.m.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 kvadratmeter. Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas, där så prövas lämpligt.

Tolkas om till d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm

§5. Tomtplatsers storlek m.m.

Mom. 2. Inom med F betecknat område må båthus, fiskebodar eller dylikt efter byggnadsnämndens prövning placeras på sätt som tillgodoser brandsäkerhet, god helhetsverkan och trevnad inom området.

Tolkas om till  Marken får endast förses med komplementbyggnad

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget vid Björköviken, cirka 10 km från Njurundabommen och 27 km sydost om Sundsvalls centrum. Planområdet är ursprungligen ett fritidshusområde men har under årens lopp succesivt omvandlats från fritidshus till permanentboende. Med detta som bakgrund bedömer kommunen att ändringen

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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 560 (Löransvägen) som ansluter till enskild väg inom planområdet. Inom planområdet finns endast enskilda vägar. Tack vare utbyggnaden av vatten- och avlopp har de enskilda vägarna inom planområdet förbättrats genom ny beläggning och därmed har vägstandarden höjts.

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 bygggrätter 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 bygggrätt 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 bygggrätten som möjliggjorts.

Kulturmiljö

Det här området bedöms ha höga värden dels genom sin enhetliga sommarstugebebyggelse och båthus från 1900-talets mitt. Området ingår även i riksintresset för kulturmiljövården Njurundakusten och det finns fornlämningar i södra delen av området. Enligt kulturmiljöinventeringen är det viktigt att områdets karaktär med småskalig bebyggelse och båthus bevaras. Det finns tre avsteg i detaljplan i form av högre villabebyggelse.

Den föreslagna planändringen som innebär en utökad bygggrätt från 100 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Landskapsbild

Området är i sydväst bergigt, mot kusten övergående i moränmark med relativt obetydlig insprängning av större stenar, utmed sydöstra delen av stranden övergående i ett sandområde, som fortsätter in på den angränsande Berga by

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

hörande samfälligheten. Viken är utmed sandområdet långgrund med sandbotten och lämplig för bad.

Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter tolkas om till en nockhöjd på 6,5 meter.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-22 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.

Bedömning 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 byggrätt. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhöles av stadsbyggnadsnämnden 2024-11-20, §194 och detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande.

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, 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.

- 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. Främst bör utbyggnad ske där anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet.
- Kommunen ska arbeta för att det finns en väl utbyggd bredbandsuppkoppling på landsbygden för att underlätta för boende och för att möjliggöra för ökad sysselsättning.
- På landsbygden är de areella näringarna en viktig resurs som bör värnas mot andra intressen i samband med plan- och bygglovsärenden och annan strategisk utveckling.

Detaljplaner

Detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande och omfattar 25 detaljplaner från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för *Kulturmiljövård* samt riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Strandskydd

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

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i september 2025. 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.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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 VA-nätet bedöms miljö kvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Receptient för dagvattnet är Sundsvallsbukten, 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning bedöms behövas 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.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-09-24.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planingenjör Siv Nordin och planeringsarkitekt Ann-Mari Lopez, Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

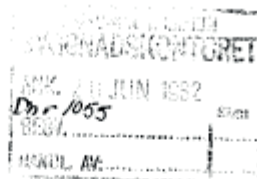
Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, sk Rotvalls skifte (NJU-22)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

20 JUNI 1962

R E S O L U T I O N .

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN finner, med stöd av 108 § byggnadslagen den 30 juni 1947, skäligt fastställa ett av distriktslantmätaren Nils Ramberg upprättat, av kommunalfullmäktige i Njurunda kommun den 24 april 1961 och den 26 mars 1962 antaget förslag till byggnadsplan för område å gemensam mark till vissa fastigheter inom Berg by (det s.k. Rotvalls skifte) i Njurunda kommun, sådant förslaget redovisas å en av Ramberg år 1960 upprättad karta med därtill hörande beskrivning och sedermera kompletterade byggnadsplanebestämmelser.

Talan mot förestående beslut må, jämlikt 150 § byggnadslagen, föras allenast av sakägare, som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall. Talan föres hos Konungen genom besvär, vilka antingen ingivas eller på klagandens äventyr insändas till Kungl. Kommunikationsdepartementet, därvid skall iakttagas att besvären inkomma till departementet inom tre veckor härefter.

Härnösand i landskansliet den 6 juni 1962.

På länsstyrelsens vägnar:

Sune Lundborg

Benkt Olavi

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

E. Larsson

Utan avgift.
III G2-24-61.
Mh

Byggnadsnämnden i Njurunda kommun.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till byggnadsplan å del av gemensam mark till Berga 1⁵, 1⁸, 1¹⁰, 2⁴, 2⁷, 2⁹, 5¹⁰, 5¹⁴ och 5¹⁶ (s.k. Rotvalls-skiftet vid Björköviken), m.fl. i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

§ 1.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Tolkas om

Mom. 1. Byggnadsmark.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsstugor).

Tolkas om

Mom. 2. Specialområden.

a) Med Rb betecknat område får användas endast för bad och därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om

b) Med F betecknat område får användas endast för båt- och fiskebodar eller dylikt (tomtplatser få ej avstyckas).

Tolkas om

c) Med V betecknat område utgör vattenområde, som ej får utfyllas eller överbyggas.

Tolkas om

d) Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor, badhus, båthus, fiskebodar eller dylikt.

§ 2.

~~MARK SOM ICKE FÅR ÖVERBYGGAS.~~

~~Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.~~

Planbestämmelsen utgår

§ 1.
Mm. 3.

Byggnad, som används till fiskerislag utläggande är arlopplåtning, får icke uppföras inom området.

Helge Narsström
Byggnadsnäringsstyrelsen v.f.

§ 3.

BYGGNADSSÄTT.

Mom. 1. Å med B betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

Tolkas om

§ 4.

TOMTPLATSERS STORLEK m.m.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 kvadratmeter. Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas, där så prövas lämpligt.

Tolkas om

~~§ 5.~~

~~BYGGNADS LÄGE.~~

~~Mom. 1. För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan/äga tillämpning.~~

~~den 30 juni 1947/~~

Planbestämmelsen utgår

Mom. 2. Inom med F betecknat område må båthus, fiskebodas eller dylikt efter byggnadsnämndens prövning placeras på sätt som tillgodoser brandsäkerhet, god helhetsverkan och trevnad inom området.

Tolkas om

~~§ 6.~~

~~BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.~~

~~Å tomtplats inom med B betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 kvadratmeter samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 kvadratmeter.~~

Planbestämmelsen utgår

~~§ 7.~~

~~BYGGNADS YTTRE ANORDNANDE~~

~~Åt byggnads yttre skall givas sådan utformning och färg, som byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetsverkan.~~

Planbestämmelsen utgår

~~§ 8.~~

~~BYGGNADS HÖJD~~

~~I med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. Vind må ej inredas.~~

Planbestämmelsen utgår

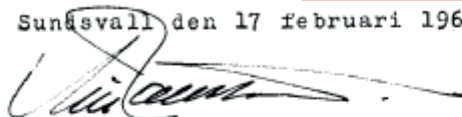
~~§ 9.~~

~~BYGGNADS UTFÖRANDE~~

~~I med F och Vb betecknat område får båthus, badhus, fiskeribod eller dylikt ej förses med eldstad eller inredas för boende eller överliggning.~~

Planbestämmelsen utgår

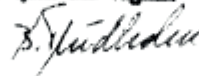
Sundsvall den 17 februari 1960



/Nils Ramberg/

distriktslantmätare.

Elln. St. Länsstyrelsens resolution denna
dag ärende III G 2-24-61.
Härnösand i landskansliet den 6/6 1962.
På tjänstens vägnar



0.3000
4
+

B e s k r i v n i n g

Över förslag till byggnadsplan å del av gemensam ägovidd för fastigheterna 1 53/56 mål Berga 1⁵, 87/112 mål Berga 1⁸, 11/14 mål Berga 1¹⁰, 9 3/8 mål Berga 2⁴, 3 3/4 mål Berga 2⁷, 3 13/16 mål Berga 2⁹, 2 3/32 mål Berga 5¹⁰, 27/32 mål Berga 5¹⁴ och 57/64 mål Berga 5¹⁶ (s.k. Rotvallsskiftet) m.fl., i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

Nuvarande förhållanden.

Byggnadsplaneområdet är beläget vid Björköviken, utgörande en vik av Bottenhavet inom sydöstra delen av skogsmarken till Berga by, cirka 10 km från Njurundabommen och 27 km från Sundsvalls stad. Planområdet ansluter till allmänna vägen nr 560 Kyrkmon-Lörudden. Tillfarten till området sker i huvudsak utmed områdets östra gräns å befintlig enskild väg, utgående från vägskälet emellan nyssnämnda allmänna väg och allmänna vägen nr 558 Björkön-Vikarbodarna. Å området har uppförts fem stugor för fritidsändamål, varav två äro belägna å ofri grund och tre å avstyckade tomtplatser. Området är i sydväst bergigt, mot kusten övergående i moränmark med relativt obetydlig insprängning av större stenar, utmed sydöstra delen av stranden övergående i ett sandområde, som fortsätter in på den angränsande till Berga by hörande samfälligheten. Viken är utmed sandområdet långgrund med sandbotten och lämplig för bad. Utmed nordvästra delen av

stranden är marken ganska stenig och vattnet ganska långgrunt, men genom anläggning av bryggor torde stranden kunna användas för angöring av båtar. På sätt angivits på byggnadsplanekartan finnes å områdets sydöstra del två fornlämningar i omedelbar närhet av allmänna vägen. Planen har utformats på sådant sätt att dessa fornlämningar icke kunna anses bli störda av den föreslagna bebyggelsen. Området får med hänsyn till belägenheten och beskaffenheten anses vara lämpligt för fritidsbebyggelse i den omfattning som föreslagits i planen. Närmaste butik finnes i Björköns by cirka en kilometer från området. I upprättad regionplan för Sundsvall med omnejd upptages utmed Björköviken och stränderna på ömse sidor om denna ett område om cirka 400 meters bredd och cirka 4,5 kilometers längd såsom naturpark med angivande av badplats i Björkövikens inre del. I generalplanen för Njurunda kommun har ifrågavarande del av kommunen icke specialredovisats. Genom resolution den 20 december 1952 har länsstyrelsen med stöd av 1 § strandlagen förordnat, att bebyggelse utan länsstyrelsens tillstånd icke må företagas utmed en strandremsa om 100 meters bredd, från västra gränsen av nu ifrågavarande planområde (mot 2⁹) och i östlig riktning en sammanlagd sträcka av cirka 4,5 kilometer fram till Kallbergsudden. Området beröres dessutom av den 10 maj 1957 för hela Njurunda kommun utfärdade utomplansbestämmelser. Å de närbelägna yttre kustdelarna har ännu icke uppkommit fritidsbebyggelse av nämnvärd omfattning.

Markdispositionen.

Området är uteslutande avsett för fritidsbebyggelse och därmed sammanhängande ändamål. Omfattningen och lokaliseringen av den föreslagna bebyggelsen kan icke i nämnvärd grad anses påverka allmänhetens möjligheter att utnyttja stranden för bad och annan fritidssysselsättning, då i planen i huvudsak vidmakthållits det genom strandlagsförbudet reserverade området såsom undantaget från bebyggelse. I detta sammanhang har vid planens upprättande uppstått fråga på vilket sätt och var stugägarnas behov av områden för båtar och anordningar för fisket skola anordnas. Det kan antagas att fiske kommer att ingå såsom en viktig ingrediens i fritidssysselsättningen för de personer, som valt att placera sina fritidsstugor på platsen. Genom reserverandet av den tämligen breda strandremsan innebär det vissa olägenheter att frakta fiskeredskap, motorer och annan materiel emellan stranden och fritidsstugorna. Ett visst berättigat krav på anordnande av båt- och fiskebodar vid stranden för bebyggelsen torde därför föreligga. Tydligt finnes det härvid knappast möjlighet att räkna med att till alla fastigheter kommer att uppföras sådana anordningar ute i vattnet i form av båthus med bryggor, utan att viss del av bebyggelsen i stället bör ha tillgång till båthus och/eller fiskebodar på fasta landet vid stranden samt enskilda eller gemensamma anöringsbryggor. En sådan anordning synes närmast vara ägnad att uppnå en närmare anknytning till äldre kustmiljö och dessutom innebära icke obetydliga trevnadsvärden för de på platsen boende. Utmed den del av stranden

där bad icke lämpligen kan förekomma synes därför böra medgivas uppkomsten av båt- och fiskebodas varjämte i denna del även bör tillåtas viss överbyggnad av vattnet i form av bryggor och båthus. Inom den del av stranden, som lämpar sig för bad bör sådana anordningar givetvis icke få förekomma och planbestämmelserna ha utformats i enlighet härmed. Givetvis förutsättes, att byggnadsnämnden i varje särskilt fall noga prövar gjorda ansökningar om byggnadslov för att eliminera risken av olämplig bebyggelse vid stranden eller uppförande av byggnader för boende eller överliggning. Särskilda spärregler ha därför i detta avseende införts i planbestämmelserna. Det förutsättes vidare att avstyckning av platser för båthus, fiskebodas eller liknande ändamål ej får ske. Upplåtelse i denna del torde därför få ske genom arrendeavtal, som bl.a. medge en smidigare anknytning till förhållandena vid varje tidpunkt.


Anledning torde saknas att i planen förutom område för bad reservera särskilda områden för handel, tältplatser eller andra mera allmänna ändamål.

Sanitära frågor.

Marken är mestadels ganska genomsläpplig och torde möjligen medge infiltration av relativt ofarligt spillvatten såsom disk- och tvättvatten. Anordnande av gemensam vattentäkt torde knappast kunna påräknas. Tomtplatserna ha därför föreslagits

till sådan storlek att hygieniska olägenheter i möjligaste mån förhindras. Hithörande frågor lära inom närmaste tiden komma att regleras genom särskild lokal hälsovårdsordning enligt den numera ikraftträdde nya hälsovårdsstadgan. På grund härav har icke ansetts erforderligt att i byggnadsplanebestämmelserna införa provisoriska regler för ordnandet av de sanitära frågorna.

Sundsvall den 17 februari 1960



Nils Ramberg/

distriktslantmätare.

Tillhör länsstyrelsens resolution denna
dag ärende III G 2-24-61.
Härnösand i landskansliet den 6/6 1962.
På tjänstens vägnar



Ändring av byggnadsplan för
Område å gemensam mark till Berga 1:5 m fl, ska Rotvalls skifte
(NJU-22)
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 Accessnätsplanering, 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
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
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.

