



Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkön 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 4 mars 2026

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 21 april 2026
- Granskning t o m # # 202
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 202
- Laga kraft # # 202

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

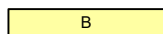
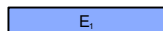
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

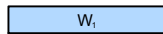
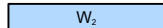
Allmän plats

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

Kvartersmark

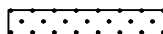
	Bostäder, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Vattenreservoar, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Vattenområde

	Småbåtshamn, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
	Öppet vattenområde, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	--

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (PBL 2019:900, ändrad 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 (PBL2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f_1	Endast friliggande enbostadshus, (PBL 20210:900, ändrad bestämmelse)
-------	--

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 240 m ² inom användningsområdet, (PBL2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	---

Uppllysning

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	3
LÄSANVISNING	3
PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG.....	3
VARFÖR ÄNDRING AV DETALIPLAN 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
<i>Kulturmiljö.....</i>	7
<i>Landskapsbild.....</i>	8
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>Naturmiljövården</i>	9
<i>Strandskydd.....</i>	9
<i>Skred.....</i>	9
<i>Barnperspektivet</i>	10
<i>Miljö kvalitetsnormer</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.....	11
BILAGOR	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12
ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-57)	

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkönen 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

SÄNDLISTA**FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Sundsvalls kommun 2025-11-03

Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpnju57

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkön 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkön 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-57) och planhandling från 1971. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

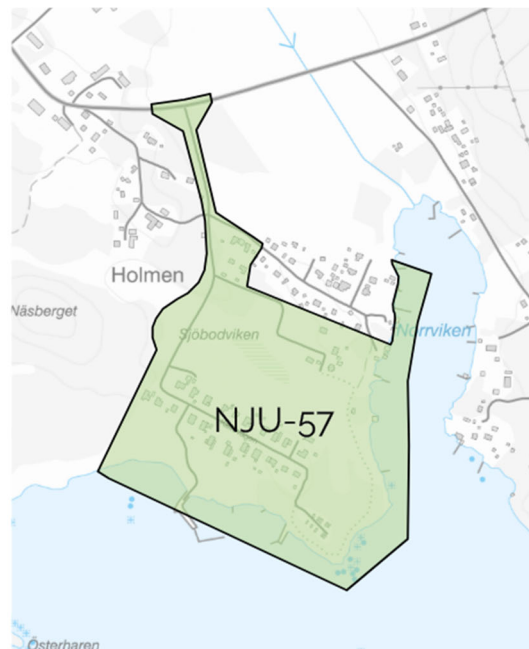
Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-57 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
Fastigheten Björkön 2:96 m fl (NJU-57)
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
Fastigheten Björkönen 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

§ 4 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får byggnader sammanlagt icke upptaga större areal än 100 m².

§ 5 VÅNINGSAANTAL

På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 6 BYGGNADS HÖJD

På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

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 till följd av att området byggs ut med kommunalt vatten och avlopp

- **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.

- **VÄG** - Genomfartsväg

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera den allmänna vägen, väg 560 (Löransvägen).

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.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, vägmark* tolkas om till **GATA₁ – Lokalgata**
- *Allmän plats, park eller plantering* tolkas om till **PARK**

§ 1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål/fritidshus.

Tolkas om till **B - Bostäder**

Mom 2 Specialområden

- a. Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om till **W₁ – Småbåtshamn**

- b. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Tolkas om till **W₂ – Öppet vattenområde**

- c. Med O betecknat område får användas endast för ändamål samhörigt med grundvattentäkt.

Tolkas om till **E₁ – Vattenreservoar**

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om till **Marken får inte förses med byggnad**

§ 3 BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.
Tolkas om till *f₁* – *Endast friliggande enbostadshus*

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget på Björkönen, cirka 3 mil sydost om Sundsvalls centrum. 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 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 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

Bebyggelsen inom planområdet är redan idag varierad från sommarstugor och äldre hus, till campingstugor och moderna hus. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Enligt kulturmiljöinventeringen är det positivt om bebyggelsen i söder fortsatt är placerad med kortsidan mot den raka gatan. Därför bibehålls planbestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande att marken inte får förses med byggnad (prickmark) mot gatan.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkönen 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Landskapsbild

Bostäderna ligger vid Björköfjärden nära Norrviken. Marken inom planområdet är förhållandevis plan. Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter ändras till en nockhöjd om 6,5 meter för att få mer proportionerligt anpassade bostadshus för platsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-57 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 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* (SBS-u).

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.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkö 2:96 m fl (NJU-57)
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. 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

Delar av planområdet ligger inom 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.

Naturmiljövärden

Inom planområdet finns två naturvårdsobjekt:

- Friluftsområde - Fiskrik havsvik som även används flitigt för båtliv och långfärdsskridsko.
- Naturvårdsobjekt 81621 - Björköfjärden, högsta naturvärde.

Strandskydd

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

Skred

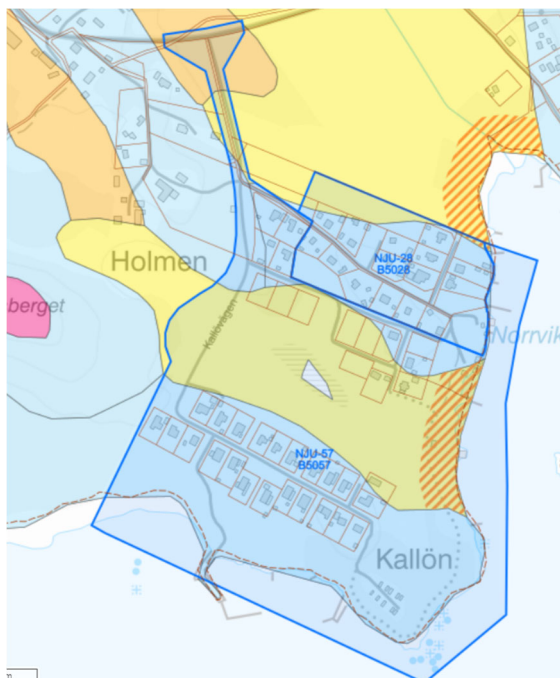
Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet, där merparten av bebyggelsen finns, av omväxlande finkornig jordart som lersilt och morän med växlande infiltration (blå). Delar av norra delen av planområdet (9 st tomter) består till viss del av lera (gul) med låg infiltration, *se karta nedan*. Utmed strandkanten mot Norrviken råder "*aktsamhetsområde för skred*" (orange

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkö 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

skrafferat) vilket ligger utom mark för bostadsändamål. Sammanfattningsvis visar jordartskartan på goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken för de fastigheter som planändringen medger. Marken bedöms därmed som lämplig för dess ändamål.



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar de jordarter som finns inom planområdet. Morän (blå), lera (gul) och akksamhet för skred (orange skrafferat).

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i november 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.

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

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkönen 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

hälsoperspektiv bedöms därför situationen bli bättre utmed Njurundakusten i och med att ett kommunalt vatten- och avlopp byggs ut inom planområdet. Då de områden som ingår i planändringen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet bedöms miljökvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Recipient är Juniskär-Bergsfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Planändringen bedöms ej påverka vattenförekomsterna negativt.

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 miljökvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten. Inga miljökvalitetsnormer 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.

Ekonomiska frågor

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

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkönen 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-11-03.

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

LÄNSSTYRELSEN
Västernorrlands län
Planeringsavdelningen
Härnösand

-3-
Avskrift
BESLUT

30.7.1971

11.082-695-71

Akt.

B5052

02 AUG. 1971
Dnr 1870

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun
Pack 19
862 00 NJURUNDA

Fastställelse av byggnadsplan för fritidsbebyggelse på fast.
Björkön 2:96 m fl i Njurunda kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Njurunda kommun den 8.2.1971 antaget förslag till byggnadsplan för fastigheten Björkön 2:96 m fl i kommunen. Förslaget innefattar byggnadsplanebestämmelser och karta, upprättade av arkitekt L Ringnar och planingenjör M Höglund, Sundsvall, den 30.9.1970. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Kartan förses med bevis om fastställelse.

Länsstyrelsen förordnar därjämte med stöd av 113 § byggnadslagen att de delar av fastigheten Björkön 2:96 som angivits med kors-skraffering på en av arkitekten L Ringnar och planingenjören K.-E. Rosén den 10.3.1971 upprättad karta skall av fastighetsägaren utan ersättning upplåtas till väg eller annan allmän plats.

Besvär över beslutet anföres hos Konungen. Besvär över beslutet i vad avser fastställelse av byggnadsplan får enligt 150 § byggnadslagen föras allenast av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall. Besvären skall ha inkommit till civildepartementet inom tre veckor från denna dag.

Besvär över beslutet i övrigt skall ha inkommit till departementet inom tre veckor från den dag klaganden erhöll del av beslutet. För menighet är besvärstiden fem veckor.

Nils Sjölin

Bengt Linnarsson

Bestyrkes på tjänstens vägnar

Gerda Nilsson

Byggnadsnämnden i Njurunda kommun.

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

Förslag till byggnadsplan
för fastigheten
BJÖRKÖN 2:96
jämta ändring av byggnadsplan
för BJÖRKÖN 5:1 m fl fastigheter
i Njurunda kommun
Västernorrlands län

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1

Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål /fritidshus/.

Tolkas om

Mom 2

Specialområden

a)

Med Th betecknat område får användas endast för små-
båtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om

b)

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som
icke får utfyllas eller överbyggas.

Tolkas om

c)

Med O betecknat område får användas endast för ändamål
samsörigt med grundvattentäkt.

Tolkas om

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om

§ 3

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus
som uppföras fristående.

Tolkas om

~~§ 4~~

~~BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

~~På tomtplass som omfattar med F betecknat område får
byggnader sammanlagt icke upptaga större areal än 100 m².~~

~~§ 5~~

~~VÄNINGSAKTAL~~

~~På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst
en våning.~~

Planbestämmelsen utgår

Planbestämmelsen utgår

~~§ 6 BYGGNADS HÖJD~~

~~På med I betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.~~

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 700930

K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
Planingenjör

Antaget av kommunfullmäktige i Hjurunda kommun den 8 2 1971 § 5 betygar:

Torsten Söderholm
Torsten Söderholm
kommunfullm. ordf.

Tillhör Länsstyrelsens i
Västernorrlands länns be-
slut 30.7.1971
Föreningsnr 11.082:695-71

På Hönstens vägnar
Lena Hönstam

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

Förslag till byggnadsplan
för fastigheten
BJÖRKÖN 2:96
jämta ändring av byggnadsplan
för BJÖRKÖN 5:1 m fl fastigheter
i Njurunda kommun
Västernorrlands län

B E S K R I V N I N G

I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och
omfattning

Planområdet som omfattar ca 25 har är beläget vid Björköfjärden på västra sidan av Norrviken.

Planläggning,
byggnadsreg-
lering

För området gäller utomplansbestämmelser. Delvis utom och delvis i planområdets norra del gäller byggnadsplan 631003. De strandområden som ej ingår i byggnadsplan ingår till 100 m djup från vattnet i strandskyddsområde.

Översiktlig planläggning av fritidsbebyggelse och friluftsliv inom kommunen har utförts av K-Konsult. Det nu aktuella planområdet har bedömts lämpligt för planlagd tät fritidsbebyggelse. Utdrag ur översiktsplanen bifogas.

Bebyggelse

Området är obebyggt så när som på en fritidsstuga för vilken ej utförts särskild fastighetsbildning.

Terräng,
undergrund

Områdets norra del utgöres av en uppodlad dalgång på ömse sidor om Båthusviken som tidigare haft vattenförbindelse med Björköfjärden. Södra delen utgöres av en skogbevuxen höjdrygg, som delvis är blockig.

Enligt översiktlig geoteknisk undersökning över Björköbygden utgöres undergrunden huvudsakligen av lera i områdets norra del och av morän i södra delen.

Grundkarta

Grundkartan är fotogrammetriskt upprättad av K-Konsult år 1969.

II PLANFÖRSLAGET

- Utformning Förslaget omfattar totalt 38 st nya tomtplatser varav 34 på fastigheten Björkönen 2:96. Tomterna har koncentrerats i två grupper på ömse sidor om Båthusviken. Planutformningen ger direktkontakt med grönområde för så gott som samtliga tomtplatser.
- Vägar Nuvarande tillfart till området är en enskild väg av otillfredsställande standard. I planen har därför redovisats en ny tillfartsväg från allmänna vägen 560 (Njurundabommen - Löran).
- Lek, rekreation Parkmarken upptar ungefär dubbelt så stor areal som tomtmarken. I områdets sydöstra del är en lekplats föreslagen. Badmöjligheter finnas vid södra stranden. Det befintliga hamnområdet inom fastställda planen föreslås utökat mot söder.
- Vatten och avlopp Vattenförsörjning skall ske från brunn inom området. Beträffande avloppet förutsättes att BDT-vatten infiltreras i marken. På varje tomtplats har "prickats" ett område där infiltrering kan ske.
- För övrigt förutsättes att torrklosetter användes i området.
- VA-frågorna har utretts av K-Konsult.
- Plangenomförande För genomförande av planen förutsättes beträffande fastigheten Björkönen 2:96 att exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören.

Sundsvall 700930

K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
Planingenjör

Anataget av kommunfullmäktige i Njurunda kommun den 8 2 1971 § 5 betygar:

Torsten Söderholm
Torsten Söderholm
kommunfullm. ordf.

Filial: Njurunda kommun
Västernorrlands län
den 30.7.1971
I Etens nr 11.082-695-71
På tjänstens vägnar
Jurda Nånberg

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkönen 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun

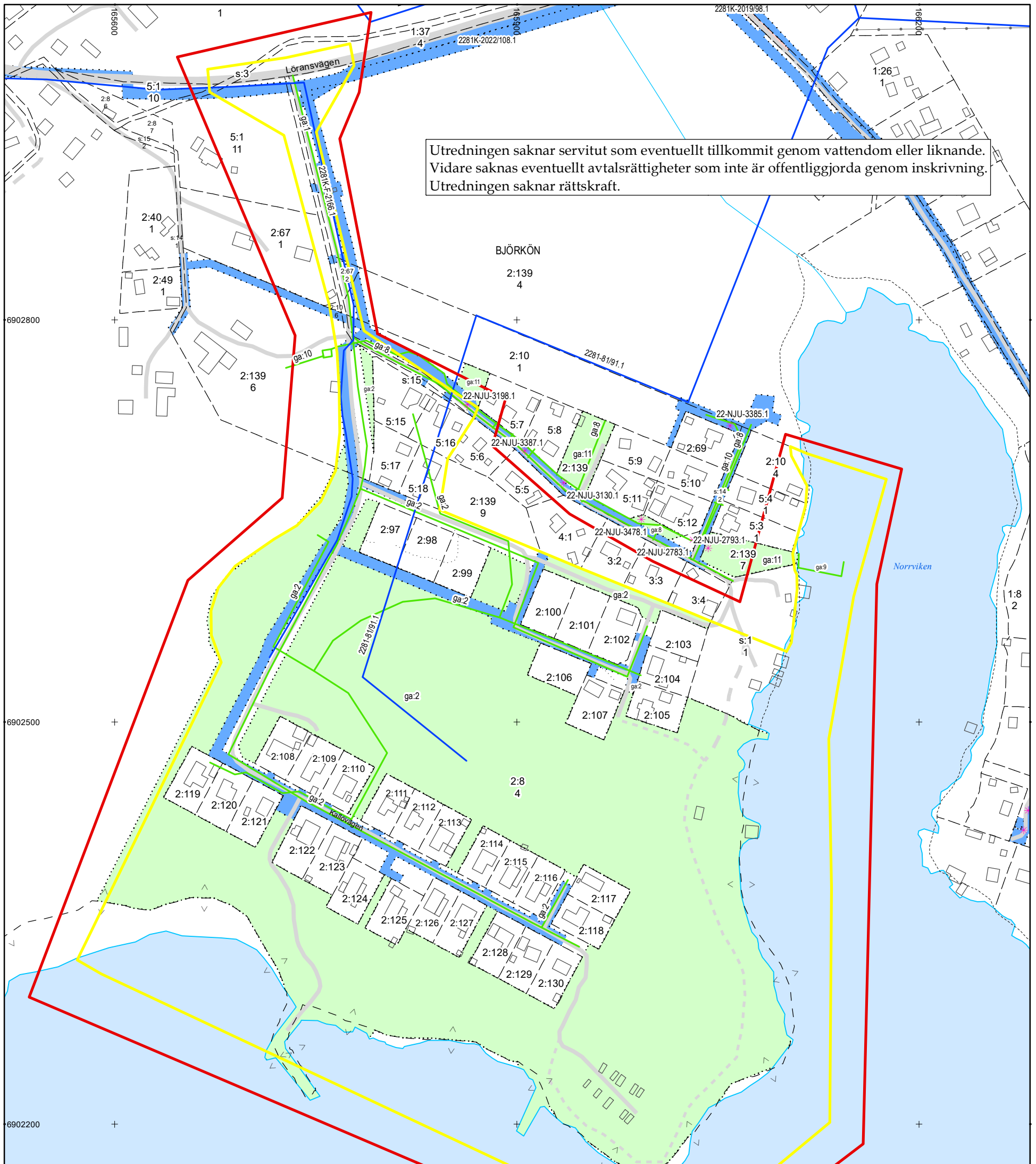
SÄNDLISTA

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
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- 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.



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

Teckenförklaring	
	Plangräns
	Samrådsgräns
BERGA	Trakt
	Fastighetsgräns
	Tätning outrett
1:2, 1:3, 1:2	Fastighetsbeteckning
*	Servitut
	Ledningsrätt
	Gemensamhetsanläggning
	Fornminne, linje
	Byggnad
	Kraftledning fördelning
	Landsväg liten
	Småväg enkel standard
	Gångstig
	Traktörväg
	Vattendrag
	Strandlinje
	Vatten
	Servitut
	Ledningsrätt
	Gemensamhetsanläggning

Berörda detaljplaner:
2281K-NJU-28
2281K-NJU-57

Karta

Upprättad år: 2026
Fastighetsförteckning för ändring av NJU-57,
Byggnadsplan: Björkön 2:96, 5:1 m fl

Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin

Kartblad KA1
Ärendenummer: Y256242
Orig.format: A3S

