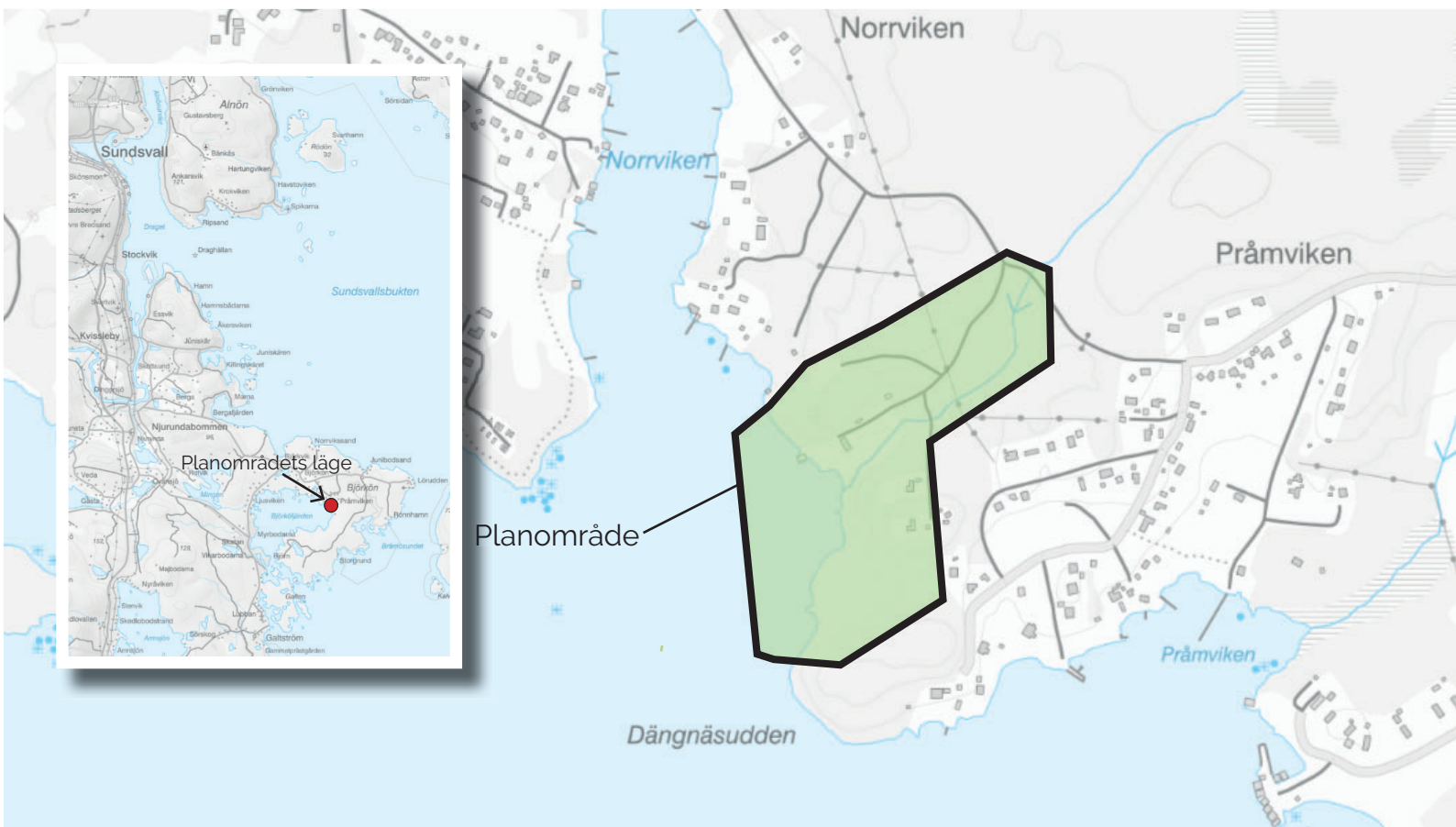


Samråd  
21 maj - 11 juni 2026



Ändring av byggnadsplan för  
**Björkönen 1:7 m fl (NJU-67)**  
Njurunda, Sundsvalls kommun

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
<b>LÄSANVISNING .....</b>	<b>3</b>
<b>PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG.....</b>	<b>3</b>
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>	5
<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>6</b>
<i>Trafik .....</i>	6
<i>Skola och förskola.....</i>	7
<i>Kulturmiljö.....</i>	7
<i>Landskapsbild.....</i>	7
GENOMFÖRANDETID.....	7
<i>Bedömning av betydande miljöpåverkan.....</i>	7
<i>Kommunens bedömning.....</i>	7
ÄRENDEINFORMATION .....	8
<i>Planprocessen.....</i>	8
<i>Översiktsplan.....</i>	8
<i>Detaljplaner.....</i>	8
<i>Riksintressen.....</i>	8
<i>Strandskydd.....</i>	8
<i>Barnperspektivet.....</i>	9
<i>Miljökvalitetsnormer.....</i>	9
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>9</b>
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	9
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.....</i>	9
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning.....</i>	10
EKONOMISKA FRÅGOR.....	10
<b>BILAGOR .....</b>	<b>10</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>10</b>
<b>PLANBESKRIVNING NJU-67</b>	
<b>ORIGINALPLANKARTA NJU-67</b>	
<b>SÄNDLISTA</b>	

---

**Samråd**

Ändring av byggnadsplan för  
Björkönen 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Bilaga 1: *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Sundsvalls kommun 2026-03-19

Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida [www.sundsvallvaxer/dpniu67](http://www.sundsvallvaxer/dpniu67)

---

**Samråd**

Ändring av byggnadsplan för  
Björkönen 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun




Planbeskrivning



# PLANBESTÄMMELSER



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

## GRÄNSBETECKNINGAR

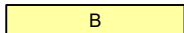
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

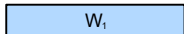
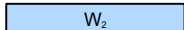
### Allmän plats

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

### Kvartersmark

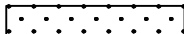
	Bostäder, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	--

### 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

$h_i$	Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (PBL 2019:900, ändrad bestämmelse)
-------	--

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

$u_i$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
-------	--

### Utformning

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

### Utnyttjandegrad

$e_i$	Största byggnadsarea är angivet 240 m <sup>2</sup> 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, ändrad bestämmelse)

Ändring av byggnadsplan för  
**Björkön 1:7 m fl** (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

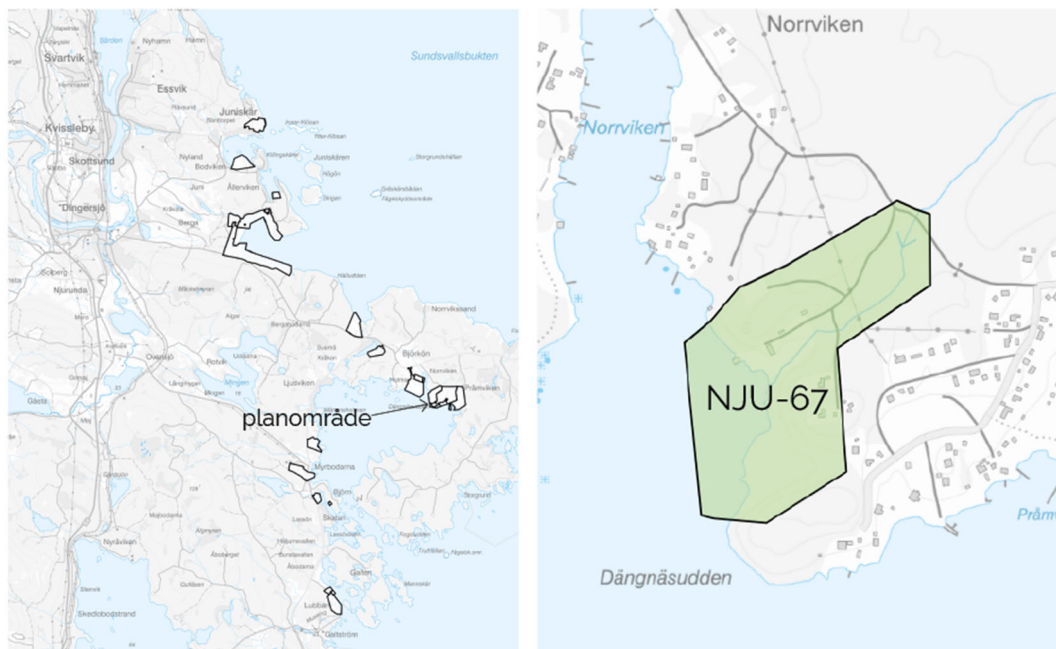
## PLANBESKRIVNING

### Läsanvisning

**Att observera:** Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-67) och planhandling från 1972. 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-67 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  
Björkön 1:7 m fl (NJU-67)  
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 ÄPBL.

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  
Björkönen 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

### Planbestämmelser som utgår

- **§5 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får byggnader sammanlagt icke upptaga större areal än 100 m<sup>2</sup>.

- **§6 VÅNINGSENTAL**

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

- **§7 BYGGNADS HÖJD**

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

### Planbestämmelser som tillkommer

- **e<sub>1</sub>** – 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.

- **h<sub>1</sub>** – 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 **GATA<sub>1</sub>** – Lokalgata*
- *Allmän plats, park eller plantering tolkas om till **PARK***

## § 1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

### Mom 1 Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

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 *W<sub>1</sub> – Småbåtshamn*

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

Tolkas om till *W<sub>2</sub> – Öppet vattenområde*

## §2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om till *prickad mark – Marken får inte förses med byggnad*

## §3 FÖRESKRIFTER FÖR LEDNINGSOMRÅDEN

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Tolkas om till *u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

## §4 BYGGNADSSÄTT

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

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

## Konsekvenser

### Trafik

Planområdet är beläget på Björkönen, drygt 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.

---

### Samråd

Ändring av byggnadsplan för  
Björkönen 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

### 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 har enligt kulturmiljöinventeringen en spridd och varierad karaktär med allt 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.

### Landskapsbild

Planområdet består av ett fritidshusområde med bebyggelse av spridd och varierad karaktär. Bostäderna ligger vid Björköfjärden nära Norrviken. Marken inom planområdet är delvis kuperad.

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.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-67 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.

---

#### Samråd

Ändring av byggnadsplan för  
Björkö 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

## 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.
- 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 berörs inte av något riksintresse.

### Strandskydd

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

---

#### Samråd

Ändring av byggnadsplan för  
Björkönen 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

**Barnperspektivet**

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i mars 2026. 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 inom planområdet. Då de områden som ingår i planändringen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet bedöms miljö kvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Recipient för dagvattnet är Björköfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig 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.

---

**Samråd**

Ändring av byggnadsplan för  
Björkö 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

**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.

**Ekonomiska frågor**

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

**BILAGOR**

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2026-03-19.

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  
Björkönen 1:7 m fl (NJU-67)  
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

B 5067  
09 JUNI 1972  
Dnr 1556  
1 (2)

LÄNSSTYRELSEN  
Västernorrlands län  
Planenheten  
bitr lark B Linnarsson

Kopia  
BESLUT

1972-06-08

11.082-573-72

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun  
Fack 19  
862 00 KVISSLEBY

Fastställelse av byggnadsplan för Björkön 1:7 m fl fastigheter i Njurunda kommun

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige den 7.2.1972 antaget förslag till byggnadsplan för Björkön 1:7 m fl fastigheter i Njurunda kommun. Förslaget innefattar byggnadsplanebestämmelser och karta upprättade av arkitekten L. Ringmar och planingenjören M. Höglund den 7.10.1971. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Planförslaget innebär att ett antal nytillkommande fastighetsägare blir beroende en gemensam vägförbindelse till allmän väg. Fråga om fastställelse av förrättning enligt lagen om enskilda vägar beträffande det aktuella området är för närvarande under Kungl Maj:ts prövning. Genom denna förrättning eller genom en följande förrättning kan uppenbarligen planområdets behov av vägförbindelse lösas.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Länsstyrelsen stadgar därjämte med stöd av 113 § byggnadslagen att de delar av fastigheterna Björkön 1:7, 1:12 och 1:15 som enligt byggnadsplaneförslaget anges såsom väg- och parkmark skall av fastighetsägaren utan ersättning upplåtas till väg eller annan allmän plats.

Vidare stadgar länsstyrelsen med stöd av 110 § sista stycket byggnadslagen förbud mot trädfällning i annan mån än som kan medges av byggnadsnämnden efter samråd med skogsvårdsstyrelsen i länet och förbud att utan tillstånd av byggnadsnämnden företaga schaktning inom all i byggnadsplanen ingående parkmark.

Besvär över beslutet i vad avser fastställelse av byggnadsplan får enligt 150 § byggnadslagen ej anföras.

B 5067  
09 JUNI 1972  
Dir 1556  
1 (2)

LÄNSSTYRELSEN  
Västernorrlands län  
Planenheten  
bitr lark B Linnarsson

Kopia  
BESLUT

1972-06-08

11.082-573-72

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun  
Fack 19  
862 00 KVISSLEBY

Fastställelse av byggnadsplan för Björkön 1:7 m fl fastigheter i Njurunda kommun

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige den 7.2.1972 antaget förslag till byggnadsplan för Björkön 1:7 m fl fastigheter i Njurunda kommun. Förslaget innefattar byggnadsplanebestämmelser och karta upprättade av arkitekten L. Ringmar och planingenjören M. Höglund den 7.10.1971. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Planförslaget innebär att ett antal nytillkommande fastighetsägare blir beroende en gemensam vägförbindelse till allmän väg. Fråga om fastställelse av förrättning enligt lagen om enskilda vägar beträffande det aktuella området är för närvarande under Kungl Maj:ts prövning. Genom denna förrättning eller genom en följande förrättning kan uppenbarligen planområdets behov av vägförbindelse lösas.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Länsstyrelsen stadgar därjämte med stöd av 113 § byggnadslagen att de delar av fastigheterna Björkön 1:7, 1:12 och 1:15 som enligt byggnadsplaneförslaget anges såsom väg- och parkmark skall av fastighetsägaren utan ersättning upplåtas till väg eller annan allmän plats.

Vidare stadgar länsstyrelsen med stöd av 110 § sista stycket byggnadslagen förbud mot trädfällning i annan mån än som kan medges av byggnadsnämnden efter samråd med skogsvårdsstyrelsen i länet och förbud att utan tillstånd av byggnadsnämnden företaga schaktning inom all i byggnadsplanen ingående parkmark.

Besvär över beslutet i vad avser fastställelse av byggnadsplan får enligt 150 § byggnadslagen ej anföras.

# UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

Förslag till byggnadsplan för  
BJÖRKÖN 1:7 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 Byggnadskvarter

Tolkas om — Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

#### Mom 2 Specialområden

Tolkas om — a) Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Tolkas om — b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

### § 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Tolkas om — Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

### § 3 FÖRESKRIFTER FÜR LEDNINGOMRÅDEN

Tolkas om — På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

### § 4 BYGGNADSSÄTT

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

### ~~§ 5 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

~~På tomtpåts som omfattar med F betecknat område får byggnader sammanlagt icke upptaga större areal än 100 m<sup>2</sup>.~~

### ~~§ 6 VÅNINGSAKTAL~~

Planbestämmelsen utgår

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 7~~ BYGGNADS HÖJD

~~På ned i betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m.~~

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 711007  
K-KONSULT

*Lennart Ringmar*  
Lennart Ringmar  
arkitekt SAR

*Mats Höglund*  
Mats Höglund  
planingenjör

Antaget av Njurunda kommunfullmäktige 720207 § 4  
betygar:

*Torsten Söderholm*  
Torsten Söderholm  
kom fullm ordf

Tillhör länsstyrelsens i

Västernorrlands läns be-  
slut 8.6.1972

i ärende 11.082:573-72

På tjänstens vägnar

*Lena Dahlström*

Förslag till byggnadsplan för  
BJÖRKÖN 1:7 m fl fastigheter  
i Njurunda kommun  
Västernorrlands län

## B E S K R I V N I N G

### I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget på nordvästra stranden av Björköfjärden (Pråmviken) och omfattar ca 12 hektar, varav ca 3 hektar utgör vattenområde.

Läge och  
omfattning

För området gäller utomplansbestämmelser. Stränderna ingår intill 100 m i strandskyddsområde. Området gränsar i öster mot ett planförslag upprättat i september 1971.

Planläggning,  
byggnadsreg-  
lering

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.

Inom den södra delen av området är terrängen kuperad. Vegetation utgöres här av barrskog med inslag av lövträd. Undergrunden består i huvudsak av blockig morän.

Terräng,  
bebyggelse m m

Områdets norra del består dels av ett öppet ängsparti dels av en mindre höjdsträckning med berg i dagen. Vegetationen består av blandskog.

Området är bebyggt med ett fritidshus jämte två uthusbyggnader och ett båthus.

Som underlag för planen har använts grundkarta upprättad i augusti 1966 av K-Konsults lantmäteriavdelning. Kartan har framställts fotogrammetriskt efter flygfotografering utförd år 1966. Fastighetsredovisningen hänförs till förhållandena i augusti 1971. Koordinatsystemet är såväl i plan som höjd anslutet till rikets system.

Grundkarta

II PLANFÖRSLAGET

Förslaget omfattar 8 tomtplatser varav 7 är nytillkommande.

Utformning

Av dessa har 2 föreslagits norr om befintligt fritidshus medan 5 tomtplatser föreslagits i planens södra del på ett höjdparti. Till de senare leder ett gångstråk från P-platser vid tillfartsvägen.

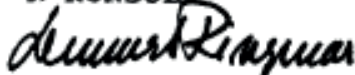
Två mindre områden för hammändamål har utlagts i planen.

Centralt i området finnes en naturlig badplats.

För närmare redovisning av vatten- och avloppsförhållanden hänvisas till särskild utredning utförd av K-Konsults VA-avdelning.

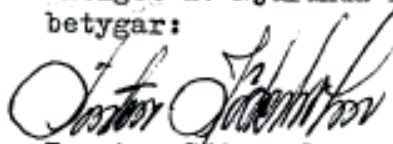
Vatten och avlopp

Sundsvall 711007  
K-KONSULT

  
Lennart Ringmar  
arkitekt SAR

  
Mats Höglund  
planingenjör

Antaget av Njurunda kommunfullmäktige 720207 § 4  
betygar:

  
Torsten Söderholm  
kom fullm ordf

Tillhör länsstyrelsens i

Västernorrlands läns be-  
slut 8.6.1972

i ärende LL 11.082.573-72

På tjänstens vägnar



BETECKNINGAR Å GRUNDKARTAN

- Fastighetsgränns
- Vägar
- Fluvudbyggnad resp. uthus
- Vatten, strandkontur
- Aldre strandlinje
- Brygga
- Borzskog resp. lövskog
- Sanktmark
- Höjdpunkter
- Ruinåspunkt
- Jordregisternummer å fastighet
- Brunn

BETECKNINGAR Å BYGGNADSPLANEKARTAN

- A. Gränsbeteckningar
  - Byggnadsplanegränns
  - Byggnadsplanegränns- eller annan områdesgränns
  - Bestämmelsegränns
  - Gränslinjer ej avsedda fastställas
- B. Områdesbeteckningar
  - ALLMÄN PLATS
  - Wägmark
  - Park eller plantering
  - BYGGNADSMARK
  - BF Område för bostadsändamål, fristående hus
  - SPECIALOMRÅDEN
  - Th Område för hamnändamål
  - V Vattenområde
- C. Övriga beteckningar
  - Mark som icke får bebyggas
  - Mark tillgänglig för underjordiska ledningar

Tolkas om

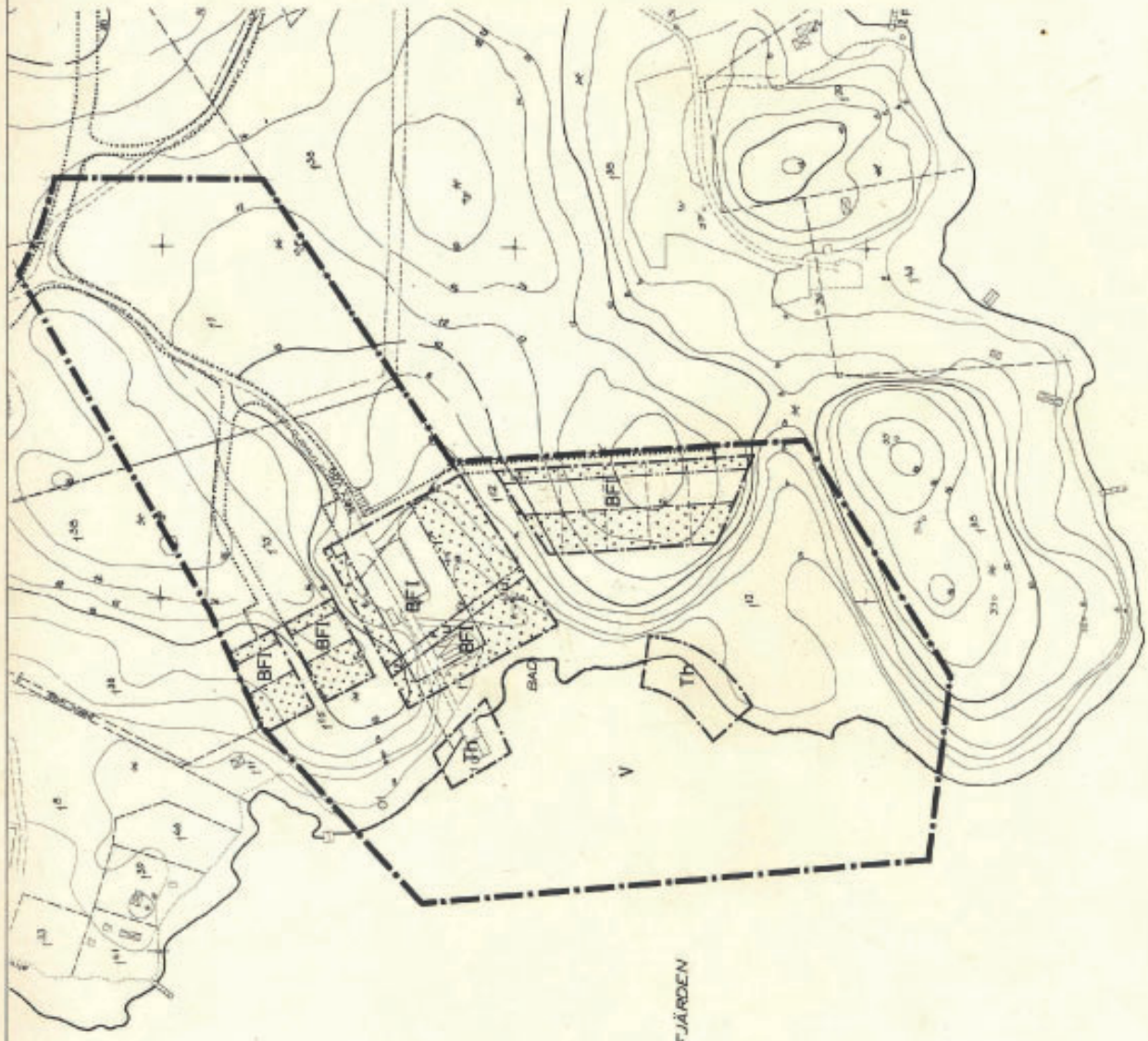
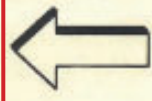
Tolkas om

Tolkas om

Tolkas om

Tolkas om

Planbestämmelsen utgår



BJÖRKÖFJÄRDEN

Skala 1:2 000  
0 10 20 30 40 50 100 150 200 M LITT. 93 898.001.134

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR  
**BJÖRKÖN 1:7 m.fl. fastigheter**  
I NJURUNDA KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN

Sundsvall 71 10 07

**KONSULT**

*Lennart Ringmar*  
Lennart Ringmar  
arkitekt SAR

*Malin Höglund*  
Malin Höglund  
E-planering för  
Förv.-pl

Den 8.6.1972 fastställda länsstyrelsen i Västernorrlands län denna byggnadsplan. Beaktat har varit Inga kraft. Bildab. med 8.9.1972 på tilläggna vägar i st. Höglund

ANTAGET av Njurunda kommunfullmäktige den 7 februari 1972 å bebyggelse  
*Torsten Söderholm*  
Torsten Söderholm  
kommunfullm. ordt.

GRUNDKARTAN fotoaerometrisk upprättad år 1966 av K-KONSULT  
Fastighetsredovisning i oktober 1971

*Stenbjörn*  
G. Lundberg

B5067

NJURUNDA 67

Ändring av byggnadsplan för  
**Björkönen 1:7 m fl** (NJU-67)  
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  
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.

