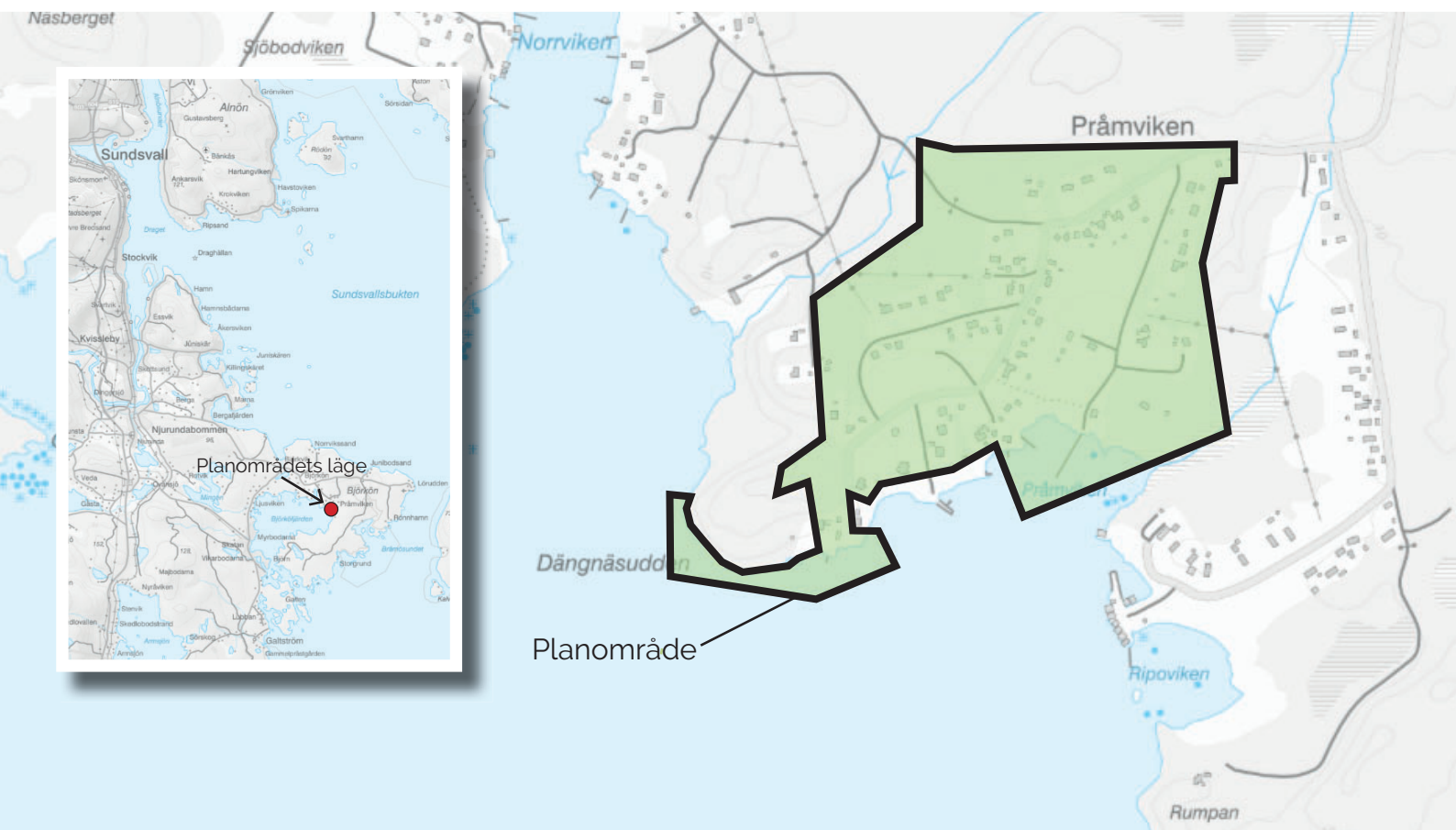


Samråd
21 maj - 11 juni 2026



Ändring av byggnadsplan för

Björkön 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 15 april 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 11 juni 2026
- Granskning t o m ## 202
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden ## 202
- Laga kraft ## 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

| | |
|--|-----------|
| PLANBESKRIVNING | 3 |
| LÄSANVISNING..... | 3 |
| PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG..... | 3 |
| VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS | 4 |
| INFORMATION OM VAD SOM ÄNDRAS..... | 4 |
| <i>Planbestämmelser som utgår.....</i> | 4 |
| <i>Planbestämmelser som tillkommer.....</i> | 5 |
| <i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i> | 6 |
| KONSEKVENSER | 6 |
| <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> | 8 |
| ÄRENDEINFORMATION | 8 |
| <i>Planprocessen.....</i> | 8 |
| <i>Översiktsplan.....</i> | 8 |
| <i>Detaljplaner.....</i> | 8 |
| <i>Riksintressen.....</i> | 9 |
| <i>Strandskydd.....</i> | 9 |
| <i>Skred.....</i> | 9 |
| <i>Barnperspektivet</i> | 10 |
| <i>Miljökvalitetsnormer</i> | 10 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 10 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 10 |
| <i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i> | 10 |
| <i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i> | 11 |
| EKONOMISKA FRÅGOR..... | 11 |
| BILAGOR | 11 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 11 |
| PLANBESKRIVNING NJU-68 | |
| ORIGINALPLANKARTA NJU-68 | |

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Bilaga 1: *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Sundsvalls kommun 2026-04-16

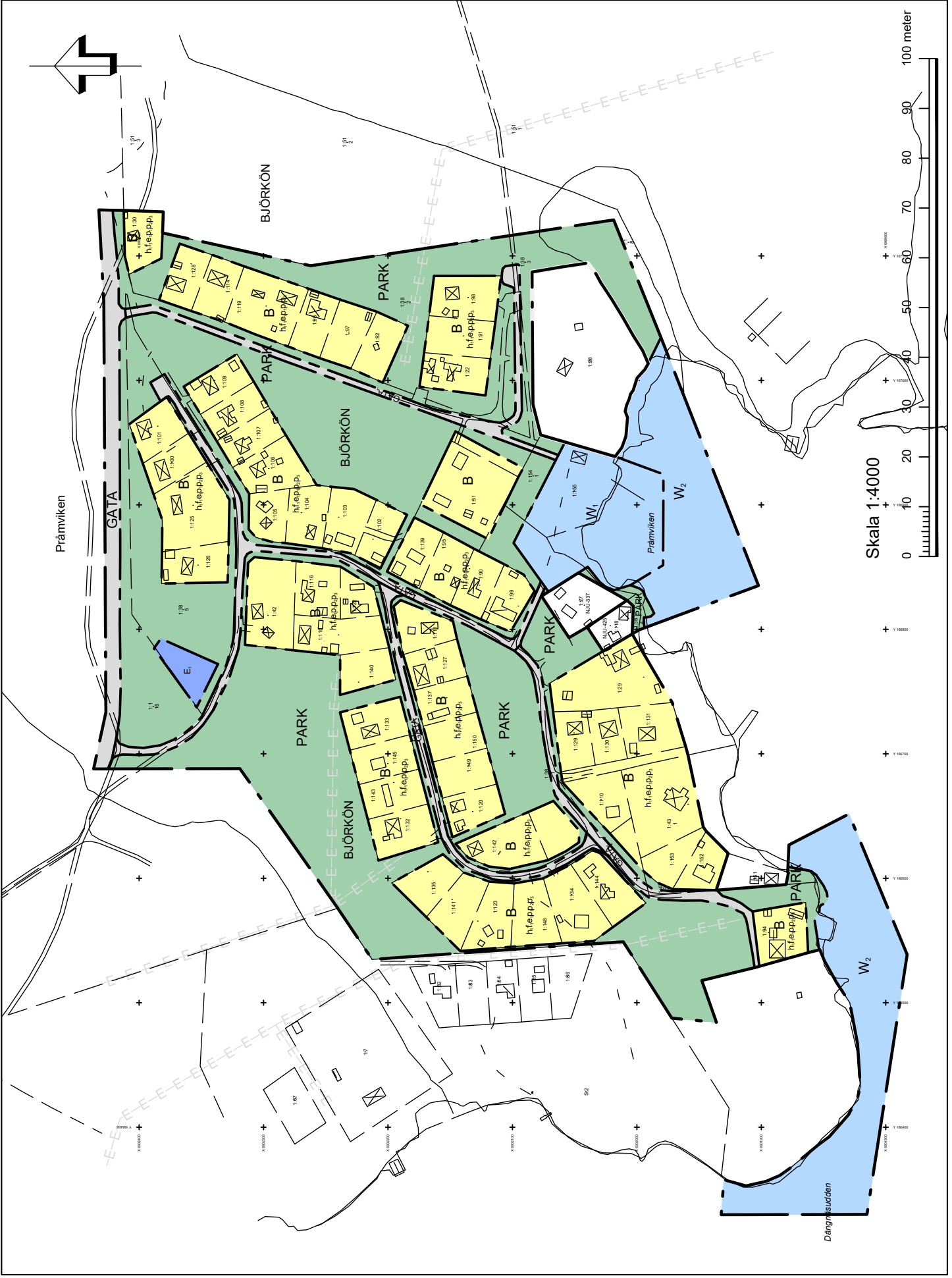
Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpnju68

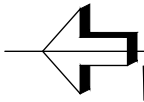
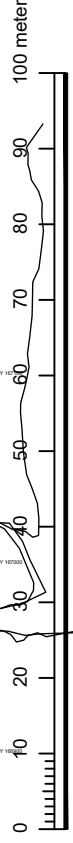
Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning






Skala 1:4000



PLANBESTÄMMELSER




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

GRÄNSBETECKNINGAR

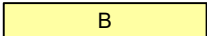
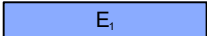
| | |
|---|------------------|
|  | Planområdesgräns |
|  | Användningsgräns |
|  | Egenskapsgräns |

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

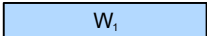
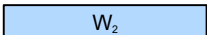
Allmän plats

| | |
|---|---|
|  | Gata, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse) |
|  | Lokalgata, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse) |
|  | Park, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse) |

Kvartersmark

| | |
|---|--|
|  | Bostäder, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse) |
|  | Område för grundvattentäkt, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse) |

Vattenområde

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

| | |
|-------|--|
| h_1 | Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (PBL 2010:900, 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. (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, ändrad bestämmelse)

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-68) 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-68 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.

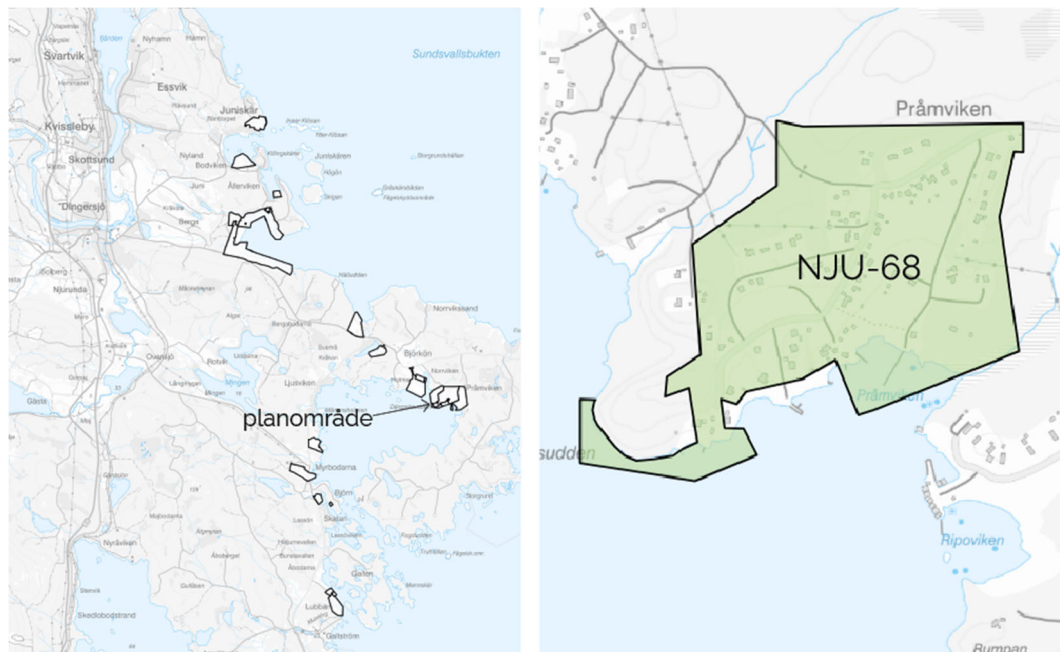


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
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.

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.

Planbestämmelser som utgår

§2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

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

§4 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

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

§5 VÅNINGSAKTAL

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 m.

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.

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 **GATA – Huvudgata**
- *Allmän plats, vägmark* tolkas om till **GATA₁ – 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 **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 – Område för grundvattentäkt**

§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 Björkö, 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.

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 är beläget på nordvästra stranden av Björköfjärden (Pråmviken) och består av ett fritidshusområde med bebyggelse av spridd och varierad karaktär. Inom den västra delen av planområdet är terrängen kuperad, med förekomst av block och berg i dagen. Mot områdets mitt blir lutningen mindre och blockigheten avtar.

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-68 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. 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.
- 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

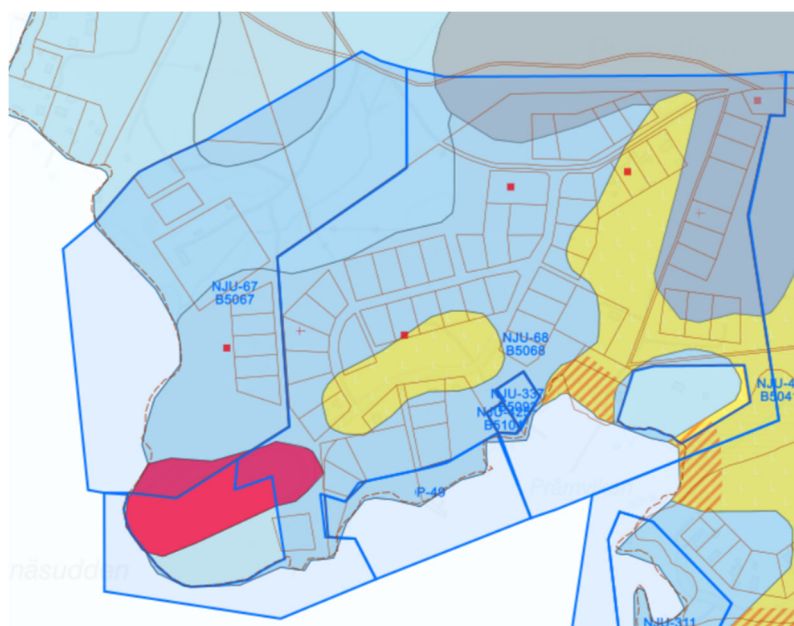
Delar av planområdet ligger inom riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Strandskydd

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

Skred

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet mestadels av morän med växlande infiltration (blå). I västra samt östra delen av planområdet består marken till viss del av lera (gul) med låg infiltration vilket berör några fastigheter (11+11 stycken tomter), *se karta nedan*. Utmed strandkanten mot Pråmviken råder "aktsamhetsområde för skred" (orange 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), berg (röd), lera (gul) och aktsamhet för skred (orange skrafferat).

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i april 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 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
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, 2026-04-16.

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 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

09 Juni 1972 85068
Dnr 1556

LÄNSSTYRELSEN
Västernorrlands län
Planenheten
bitr lark B Linnarsson

Kopia
BESLUT

1 (2)

1972-06-08

11.082-574-72

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun
Fack 19
862 00 KVISSLEBY

Fastställelse av byggnadsplan för Björkön 1:38 m fl (Pråm-
viken) 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 1:38 m fl (Pråmviken) i Njurunda kommun.

Förslaget innefattar byggnadsplanebestämmelser och karta upprättade av arkitekten L. Ringmar och planingenjören M. Höglund den 1.10.1971 med viss ändring av kartan den 3.12.1971. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Enär gällande strandskydd med 100 m bredd bör fortsätta att gälla för de delar av stranden, där bebyggda tomter ej hindra allmänhetens tillträde, bör viss del av planområdets mot väster utskjutande flik undantagas från fastställelse. Med hänsyn till att fastigheten Björkön 1:28 enligt ägarens förklaring ej är avsedd att avyttras till någon del, bör planförslaget undantagas från fastställelse även beträffande denna fastighet.

Den vattentäkt som åsyftas i A. Nybergs anmärkningskrivelse är belägen på mark som i planen redovisas såsom park. Planen hindrar ej ett fortsatt nyttjande av vattentäkten.

Båthamnen inom det större Th-området, mot vilket P. Sätterberg gjort anmärkning, utgör ett behövt komplement till fritidsbebyggelsen och dess läge betingas av vattendjup m m. I ärendet har upplysts att Th-området ej är avsett att bebyggas. Hamnen kan ej antagas medföra bullerstörning utöver vad som normalt får tålas i ett område av detta slag. På grund av det anförda bör Nybergs och Sätterbergs anmärkningar ej utgöra hinder för fastställelse av förslaget.

För fastigheterna Björkön 1:29 och 1:43 medför planen ej så påtagliga exploateringsvinster att förordnande enligt 113 § byggnadslagen kan anses motiverat. Huvudexploatören B. Stridsberg har skriftligen godkänt att sådant förordnande göres för hans fastighet Björkön 1:38.

Byggnadsnämnden

1972-06-08

11.082-574-72

Planförslaget innebär att ett stort antal nytillkommande fastighetsägare blir beroende av en gemensam vägförbindelse till allmän väg. Frågan 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. Från fastställelsen undantages två områden som på kartan utmärkts med röda, heldragna linjer.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Länsstyrelsen stadgar därjämte med stöd av 113 § byggnadslagen att de delar av fastigheten Björkön 1:38 som enligt den fastställda planen 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 anföres hos Konungen. Besvär över beslutet i vad avser fastställelse av byggnadsplan får enligt 150 § byggnadslagen anföras endast 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 civildepartementet inom tre veckor från den dag klaganden erhöll del av beslutet.

Nils Sjölin

Bengt Linnarsson

Bestyrkes



UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

Förslag till byggnadsplan för
BJÖRKÖN 1:38 m fl fastigheter
i Njurunda kommun
Västernorrlands län

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 BYGGNADSPANEOMRÅDETS 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.

Tolkas om — c) Med O betecknat område får användas endast för ändamål samhörigt med grundvattentäkt.

~~§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS~~

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

§ 3 BYGGNADSSÄTT

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 4 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

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

~~§ 5 VÅNINGSAKTAL~~

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 6 BYGGNADS HÖJD~~

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

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 711001

K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
planingenjör

Tillhör länsstyrelsens i
Västernorrlands läns be-
slut 8.6.1972
i ärende 1411.082-574
På tjänstens vägnar: 72
Jetta Stenbom
vänd!

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

Förslag till byggnadsplan för
BJÖRKÖN 1:38 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 är beläget på nordvästra stranden av Björköfjärden (Pråmviken) och omfattar ca 30 hektar, varav ca 5 hektar utgör vattenområde.

Planläggning,
byggnadsregle-
ring

För området gäller utomplansbestämmelser. I öster angränsar byggnadsplan 680705. Stränderna ingår intill 100 m 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.

Fastighets-
bildning och
bebyggelse

Befintlig bebyggelse återfinnes huvudsakligen inom planområdets södra hälft. Här har fram till 1950-talets början ett flertal tomtplatser avstyckats för fritidsstugor. Fastighetsbildningen har skett planlöst och tomtplatserna har i ett flertal fall givits så stor areal att de får betraktas som exploateringsfastigheter.

Avstyckningarnas storlek har medfört att stora delar av stranden inom detta avsnitt för närvarande icke är åtkomlig på allemansrättslig grund.

Terräng,
undergrund

Området är till större del skogbeväxt. I öster ligger en skogklädd moränås. Inom den västra delen är terrängen kuperad, med förekomst av block och berg i dagen. Vegetationen utgöres här av barrskog med inslag av lövträd. Ca två hektar mark, omedelbart väster om moränåsen, består av gammal åker- och ängsmark. Längst i väster sluttar stranden kraftigt mot vattnet och är inom detta avsnitt stenig och blockig. Mot områdets mitt blir lutningen mindre och blockigheten avtar. Inom de

högre partierna består vegetationen övervägande av barrskog, medan de lägre partierna är beväxta med lövskog och sly. I nordväst finns öppna ängsmarker, som tidigare varit uppodlade.

Grundens ytlager inom områdets södra och västra delar består av omväxlande ler- och sandskikt.

Grundkarta

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 hänför sig till förhållandena i oktober 1971. Koordinatsystemet är såväl i plan som höjd anslutet till rikets system.

II PLANFÖRSLAGET

Utformning

Förslaget omfattar ett 60-tal tomtplatser varav 10 är bebyggda.

Vid planläggningen har största möjliga hänsyn tagits till topografiska förhållanden, befintlig bebyggelse och det vägsystem, som delvis finns utbildat. De öppna ängsmarkerna har i stor utsträckning lämnats fria från bebyggelse bl a med tanke på erforderliga bollplaner och lektytor för barnen. Två områden för hamnändamål har utlagts i planen för att tillgodose kommande behov av angrings- och upplagsplatser för småbåtar.

Badplats

Ingen naturlig badplats finns inom planområdet. Med enkla medel kan ett barnbad ordnas i Pråmviken. För övrigt finns goda badmöjligheter vid Prästboviken, Buskviken och Borgarudden vid Björköfjärdens södra strand, sydväst om planområdet. Dessa badplatser frekventeras livligt av sommarbefolkningen runt Björkölandet.

Vatten och avlopp

Vatten erhålles från borrhållad brunn i planområdets nordvästra del. Brunnen är så belägen att föroreningsrisk vid infiltration bedöms som utesluten.

Vid borrhållningstillfället gav brunnen 8 l/min. Behovet har för 60 tomtplatser med 150 l dygnsförbrukning beräknats till 6 l/min.

Vattenprov tagna av hälsovårdsnämnden har utvisat att en ursprungligen mycket hög järnhalt som förmodas ha samband med borrhållningen radikalt förbättras med ökad vattenomsättning och gått ned från 30,8 till 2,4 mg/l, varför det kan förväntas att vid ytterligare ökad vattenomsättning järnhalten skall uppnå helt godtagbara värden.

Vattnet avses distribueras till fem tappställen belägna så att gångavståndet från föreslagna tomtplatser icke överstiger 150 m.

Avlopp avses anordnas så att BDT-vatten infiltreras i marken eller alternativt avledes till resorptionsanläggning. WC avses icke medges inom området i annan omfattning än till slutet system. I övriga fall skall torrklosett användas. Då infiltration - resorption är avsedd ske inom respektive tomtplats har byggnadsområdena lokaliserats till tomtplatsens högre belägna del och tomten i övrigt undantagits från bebyggande. I bilaga redovisas utförd markundersökning inom området.

Därest i framtiden höjd avloppsstandard kan bli aktuell eller andra reningskrav kommer att uppställas föreligger möjlighet att sammanföra allt avloppsvatten till lågpunkt inom planområdet i anslutning till föreslaget område för småbåtshamn.

Plangenomförande

För genomförandet av planen förutsättes att exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och markexploatören.

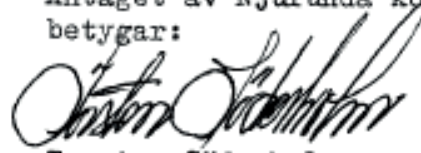
Sundsvall 711001

K-KONSULT


Lennart Ringmar
Arkitekt SAR


Mats Höglund
Planingenjör

Antaget av Njurunda kommunfullmäktige 720207 § 5
betygar:


Torsten Söderholm
kom fullm ordf

Tillhör länsstyrelsens i

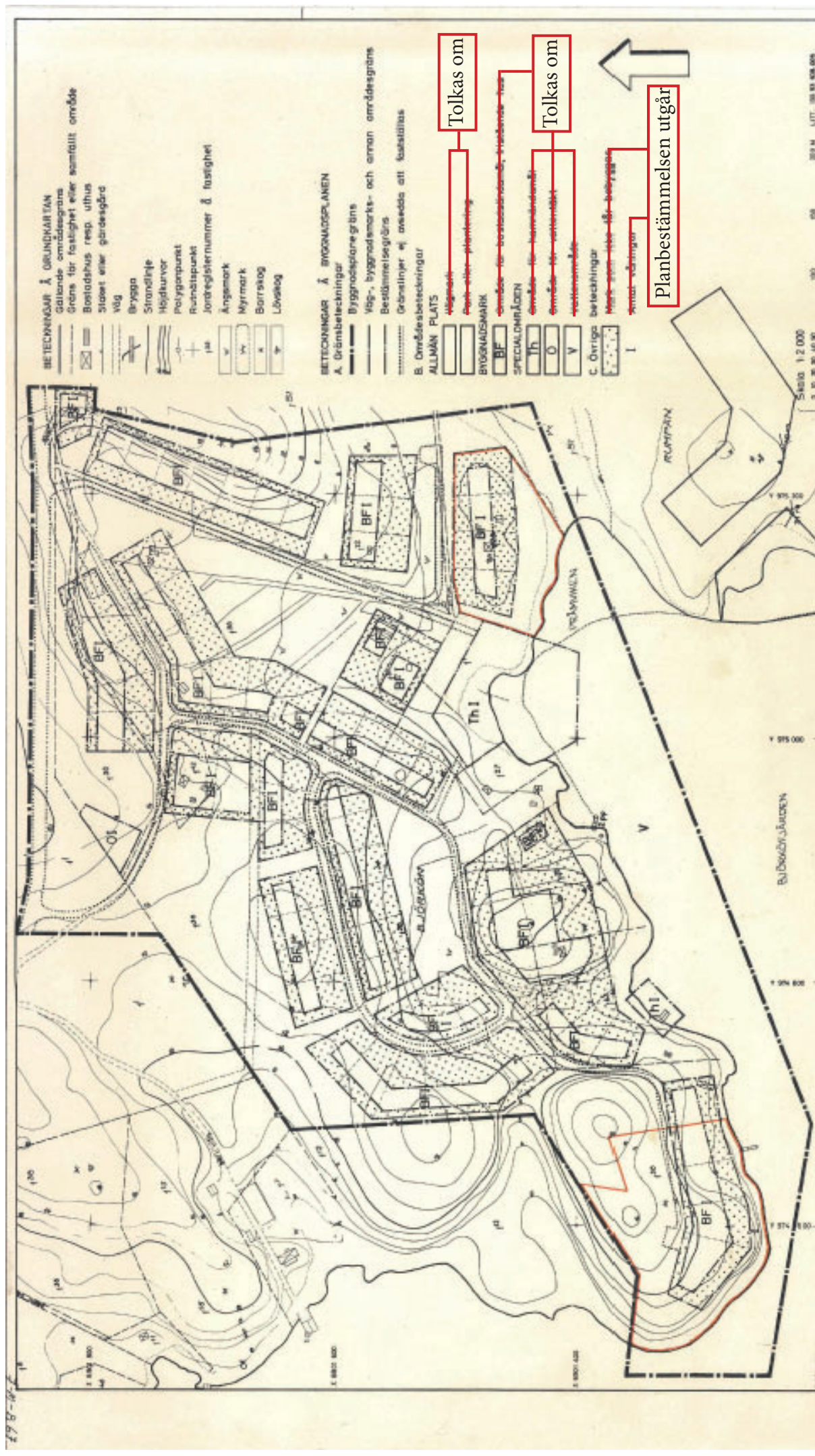
Västernorrlands läns be-

slut 8.6.1972

i ärende 11.082-574-72

På tjänstens vägnar





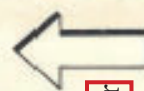
- BETECKNINGAR Å GRUNDKARTAN**
- gällande områdegränns
 - Gräns för fastighet eller samfällt område
 - Bostadshus resp. uthus
 - Staket eller gårdsgräns
 - väg
 - Brygga
 - Strandställe
 - Höjdskurvor
 - Polygonpunkt
 - Rutningspunkt
 - Jordregisternummer & fastighet
 - Ångemark
 - Myrmark
 - Barrskog
 - Lövskog

- BETECKNINGAR Å BYGGNADSPLANEN**
- A. Gränsbetäckningar**
- Byggnadsområdegräns
 - Väg-, byggnadsområde- och annan områdegräns
 - Bestämmelsegräns
 - Gränslinjer ej avsedda att fastställas
- B. Områdesbetäckningar**
- ALLMÄN PLATS**
- Vägmark
 - Gräns för byggnadsområde, byggnadsområde
 - BYGGNADSMARK
 - SPECIALDRIFVÄGEN
 - Th
 - O
 - V
- C. Övriga betäckningar**
- Mark som inte är byggbar
 - Armat betäckningar

Tolkas om

Tolkas om

Planbestämmelsen utgår



**FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
BJÖRKÖN 1:38 m.fl. (PRÅMVIKEN)**

I NJURUNDA KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN

Den 2.6.1972 fastställda bestämmelserna i Väster-
norrlands län om byggnadsplan. Beslutet har
vunnit laga kraft. Utgåva 2.10.1972
U. Jönasson
U. Jönasson

Anslaget av Njurunda kommun-
fullmäktige den 7 februari 1972
§ 5, beviljar.
Carl-Olof Johansson
Länets Södertrane-
kommunfullmäktige ordf.

GRUNDKARTAN
fotogrammetrisk upptecknad år
1966 av K-KONSULT

Fastighetsrevidering i oktober 1971

Sundsvall 711010
KONSULT
Åke Johansson
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Andret 711010

Åke Johansson
Mats Johansson
ingenjör
Expeditiöna Förv.-pl.

B 5068 NJURUNDA 68

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
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.

