

Ändring av detaljplan för
Del av Björkön 1:29 och 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 30 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>	5
KONSEKVENSER	6
<i>Trafik</i>	6
<i>Skola och förskola.....</i>	6
<i>Kulturmiljö.....</i>	6
<i>Landskapsbild.....</i>	6
GENOMFÖRANDETID.....	7
<i>Bedömning av betydande miljöpåverkan.....</i>	7
<i>Kommunens bedömning.....</i>	7
ÄRENDEINFORMATION	7
<i>Planprocessen.....</i>	7
<i>Översiktsplan.....</i>	7
<i>Detaljplaner.....</i>	8
<i>Riksintressen.....</i>	8
<i>Strandskydd.....</i>	8
<i>Skred.....</i>	9
<i>Barnperspektivet</i>	9
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	10
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	10
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	10
EKONOMISKA FRÅGOR.....	10
BILAGOR	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11
ORIGINALPLANKARTA DP-49	
PLANBESKRIVNING DP-49	

Samråd

Ändring av detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Bilaga 1: *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Sundsvalls kommun 2026-05-08

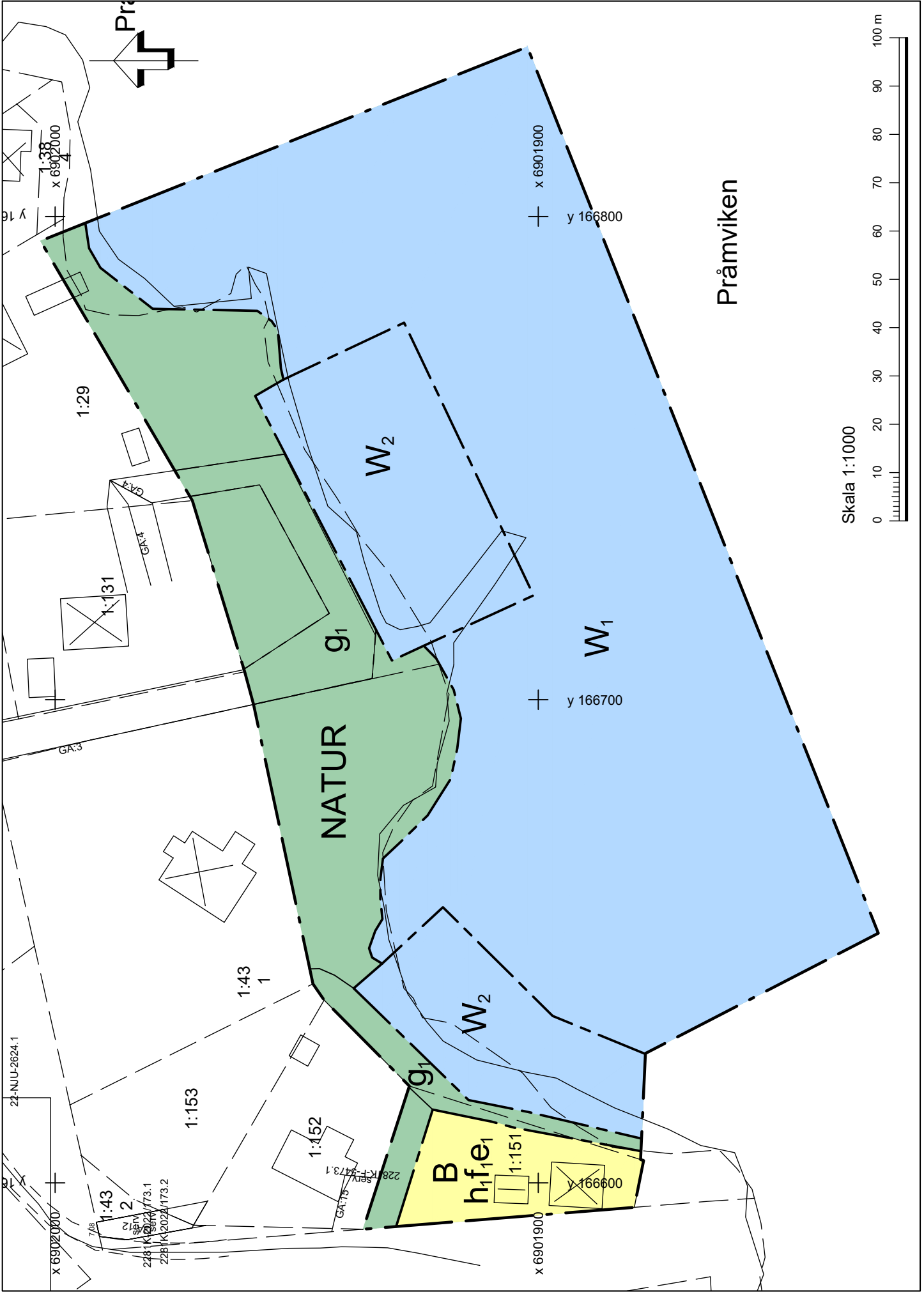
Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer/dpnju49

Samråd

Ändring av detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun




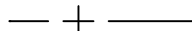
Planbeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

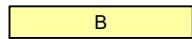
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

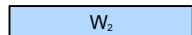
	Natur, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	---

Kvartersmark

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

Vattenområde

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

	Båthus för intilliggande fastigheter. Bostad får ej inredas, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g,	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h ₁ ,	Högsta nockhöjd är 6,5 meter, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
------------------	--

Utformning

f ₁ ,	Endast friliggande bostadshus, (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 detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (DP-49) och planhandling från 1989. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels av **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan DP-49 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.

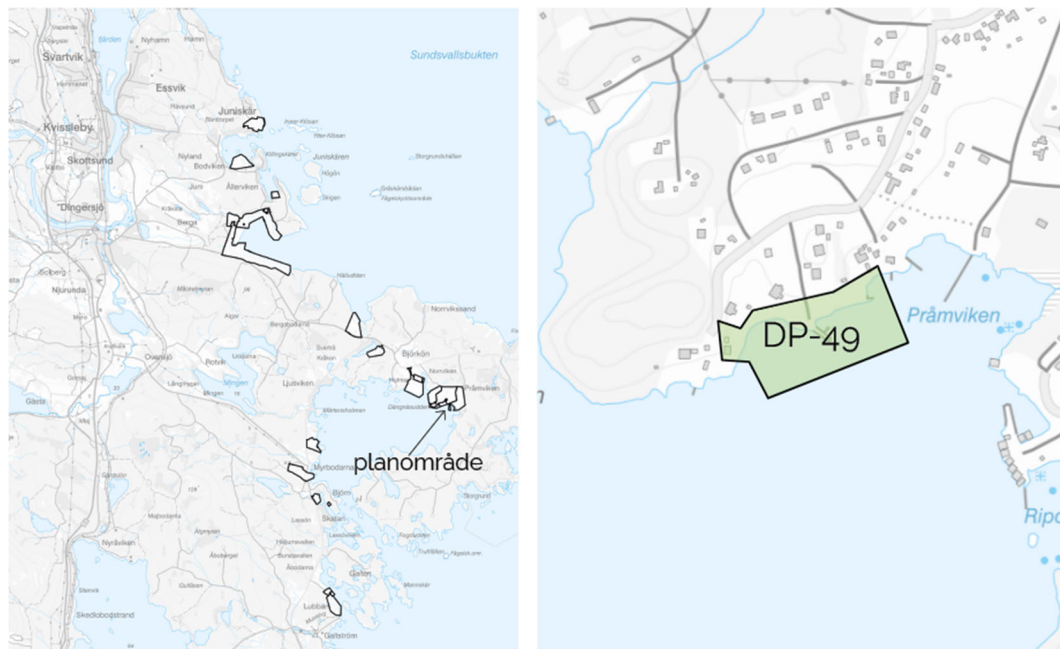


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Samråd

Ändring av detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
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

UTNYTTJANDEGRAD

- **e₁ 100** – Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- **Prickad mark** – Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING

- **I** – Högsta antal våningar

Samråd

Ändring av detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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.

Planbestämmelser som tolkas om

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- *NATUR - naturområde* tolkas om till **NATUR**

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- *B - Bostäder* tolkas om till **BOSTÄDER**

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- *W- Öppet vattenområde* tolkas om till **W₁ – Öppet vattenområde**
- *WB – Båthus för intilliggande fastigheter. Bostad får ej inredas* tolkas om till **W₂ – Båthus för intilliggande fastigheter. Bostad får ej inredas.**

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- *g – Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning* tolkas om till **g₁ – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning**

PLANERING, UTFORMNING

- v_1 – *Endast friliggande hus* tolkas om till f_1 – *Endast friliggande bostadshus*

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a_2 - *Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna* tolkas om till *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget på norra stranden av Björköfjärden på Björkön, cirka 3 mil sydost om Sundsvalls centrum. Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar, varav 1,6 hektar är vattenområde. Då planområdet och dess omgivning 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 berör en bebyggd fastighet där resten av planområdet består av parkmark och vattenområde. Enligt kulturmiljöinventeringen har den omgivande bebyggelsen 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 en bebyggd fastighet samt park- och vattenområde. Omgivningen består av ett fritidshusområde med bebyggelse av spridd och varierad karaktär. Fastigheten ligger vid Björköfjärden nära Pråmviken. Den

Samråd

Ändring av detaljplan för
Del av Björkön 1:29, 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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 DP-49 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.

Samråd

Ändring av detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Möjlighet till VA-lösningar som inte belastar havsvikar är en mycket viktig faktor vid avgörande om ny bebyggelse kan tillåtas. Framst 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

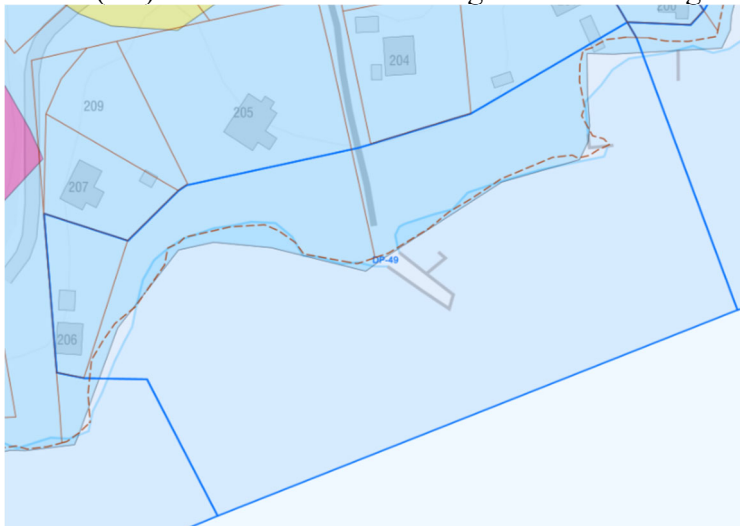
Planområdet ligger inom riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Strandskydd

Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet för de detaljplaner som är antagna efter 1975. Rubricerad detaljplan är upprättad 1989 och är en ändring av en byggnadsplan från 1972 och därmed behöver inte strandskyddet prövas. Det är enbart konsekvenserna av planändringen, dvs utökad byggrätt, som prövas.

Skred

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs marken inom planområdet av morän (blå) och bedöms därmed ha goda förutsättningar för grundläggning.



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar att den byggbara marken inom planområdet utgörs av morän (blå).

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i maj 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.

Samråd

Ändring av detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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.

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, 2026-05-08.

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
Planenheten
Bsekr G Åhman

MEDELANDE OM
BESLUT OM ÖVERPRÖVNING
LAGAKRAFTBEVIS 2002-6138-89

Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALL

-11- 24

240/89

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har 1989-10-16 antagit detaljplan för DEL AV BJÖRKÖN 1:29 och 1:43, Njurunda socken.

Länsstyrelsen har 1989-10-31 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft 1989-11-13.

Gerd Åhman
Gerd Åhman

Kopia till:

Fastighetsbildningsmyndigheten + kopia av antagandebeslutet
Byggnadsnämnden + kopia av antagandebeslutet
Planenheten + kopia av antagandebeslutet
Akten

2281-P89/1016/4

Byggnadsnämnden

1989-10-16

1(25)

12,5 16,5
17,5

Plats och tid

Kommunalhuset rum 434 kl 14.15-15.15

Beslutande

Enligt bilagd förteckning

LÄNSSTYRELSEN HÄRNÖSAND
INK 89. 10 24
DNR 2002-6138-89

Ovriga deltagande

Mats Westling
Bengt Bygdén
Paul Sjödin
Jan Dahl
Andrejs Graudums
Göran Sjölin
Birgitta Grahn

Utses att justera

Olof Öhlén med David Lundgren som ersättare

Justeringens
plats och tid

Underskrifter

Sekreterare

Ordförande

Justerande

Birgitta Grahn

Birgitta Grahn

Olof Öhlén

Olof Öhlén

Paragrafer 482-503

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1989-10-16

Datum för
anslags uppsättande

1989-10-23

Datum för
anslags nedlagande

1989-11-13

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontorets administrativa avdelning

Underskrift

Birgitta Grahn

Birgitta Grahn

Utdragsbestyrkande

SUNDSVALLS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesprotokoll

Byggnadsnämnden	1989-10-16	6
Byggnadsnämndens arbetsutskott	1989-10-05	6

Bn nr 485

Au nr 743

Dnr 240/89

DETALJPLAN FÖR DEL AV BJÖRKÖN 1:29 OCH 1:43, NJURUNDA

Föreligger stadsbyggnadskontorets skrivelse 1989-09-25
beträffande 1989-08-15 upprättat förslag till detaljplan för del
av Björkönen 1:29 och 1:43, Njurunda, Sundsvalls kommun.

Planen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande
(PBL 5:28) och byggnadsnämnden kan därmed, enligt gällande
delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige
1987-06-27 anta den nya planen.

- - -

FÖRVALTNINGENS FÖRSLAG

Byggnadsnämnden föreslås anta det av Gillark AB 1989-08-15
upprättade förslaget till detaljplan för del av Björkönen 1:29 och
1:43, Njurunda, Sundsvalls kommun.

- - -

ARBETSUTSKOTTETS FÖRSLAG

I enlighet med förvaltningens förslag.

- - -

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

I enlighet med arbetsutskottets förslag.

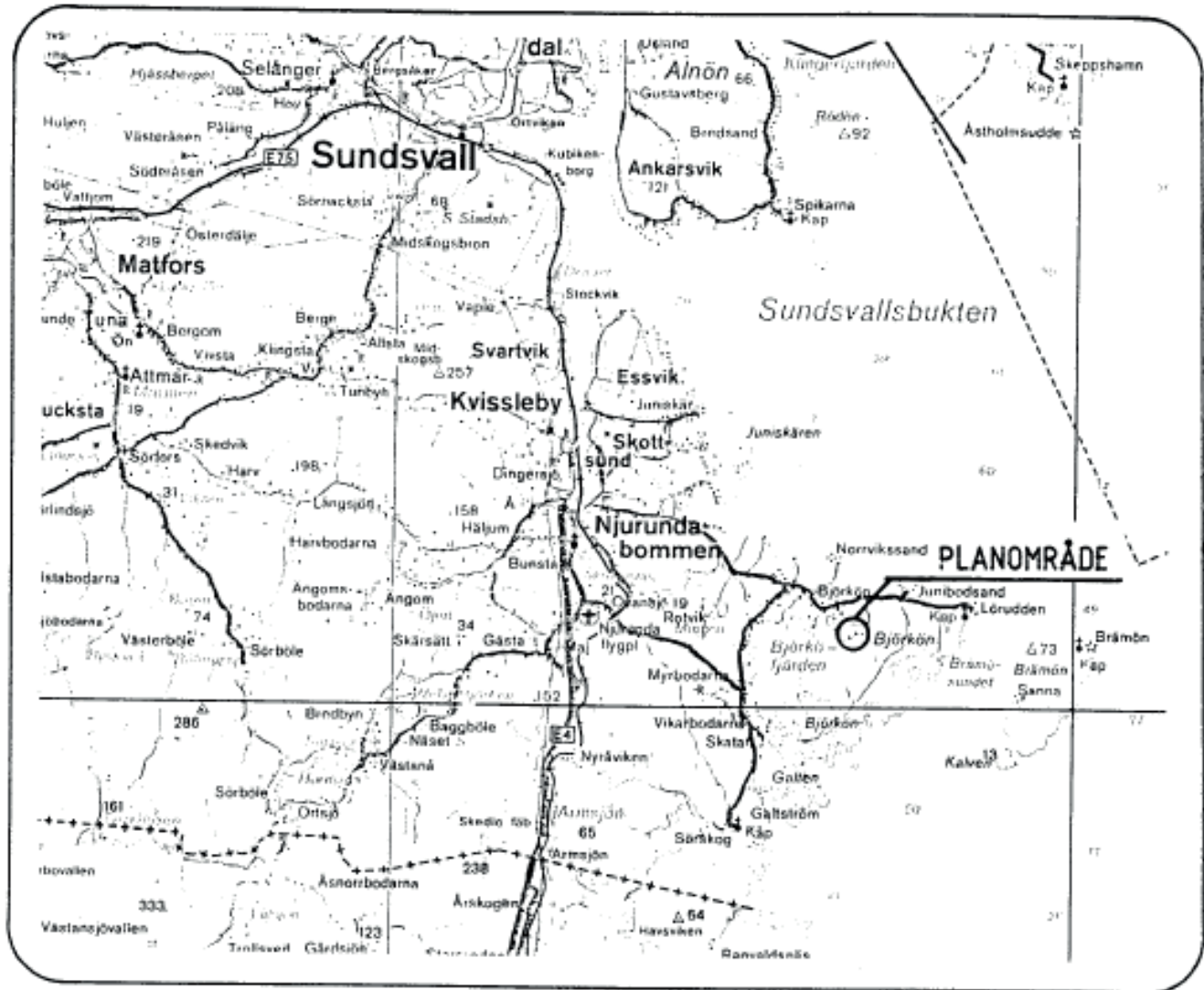
- - -

Förordningsman



Förordningsman





ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Del av BJÖRKÖN 1:29, 1:43

NJURUNDA, SUNDSVALLS KOMMUN

UPPRÄTTAD AV GILLARK AB 1989-08-15

HANDELAGGARE: OLOF GILLGREN TEL 171131

DETALJPLAN

Del av Björkönen 1:29 och 1:43

NJURUNDA, SUNDSVALLS KOMMUN
ANTAGANDEHANDLING 1989-08-15

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av:

- Plankarta i format A3, skala 1:2000, med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Redovisning av samråd under planarbetet
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom de två fastigheter, som beröres av planförslaget, ligger ett parkområde vid stranden enligt gällande plan. Parkområdet är inom Björkönen 1:43 bebyggt med ett fritidshus. Planförslaget syftar till att dels skapa förutsättningar för bildande av en tomt till fritidshuset dels avsätta ett område för båtutrymme inom Björkönen 1:29 utöver det båtutrymme inom Björkönen 1:43, som redan finns i gällande plan. Återstående del av parkmarken bibehålls som parkmark, naturområde.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid norra stranden av Björköfjärden och omfattar cirka 2,2 hektar, varav cirka 1,6 hektar är vattenområde.

Markägoförhållanden

Både Björkönen 1:29 och 1:43 är i privat ägo. Angränsande vattenområde tillhör Björkönen 1:1, som ägs av SCA.

Grundkarta

Som grund för detaljplanen användes del av grundkarta, som upprättats fotogrammetriskt år 1966. Grundkartan har nu kompletterats med dels aktuell fastighetsindelning dels byggnader, som saknats på 1966 års karta eller tillkommit under tiden därefter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan som antagits av kommunfullmäktige 1984-10-15 har området norr och väster om Björköfjärden angivits som fritidsbebyggelseområde av intresse för rörligt friluftsliv.

Detaljplaner

För området vid den s k Pråmviken i norra delen av Björköfjärden fastställdes byggnadsplan 1972-06-08. Fastigheterna Björkö 1:29 och 1:43 redovisades i planen dels som område för bostadsändamål dels som park inom fastigheternas strandpartier. Området omedelbart öster om fastigheterna redovisades som park trots att där fanns dels ett fritidshus på arrenderad tomt dels ett fritidshus på den avstyckade fastigheten Björkö 1:27. Genom planändringar, som fastställdes dels 1981-04-22 dels 1985-02-25 har byggnadsmark tillskapats omkring dessa byggnader i stället för den ursprungliga redovisningen som park.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN**Terrängförhållanden**

Planområdet består av det strandparti, som i 1972 års byggnadsplan redovisats som park inom Björkö 1:29 och 1:43, samt vattenområdet utanför. Strandpartiet, som till övervägande del består av skogsmark, sträcker sig från strandlinjen in mot land med ett avstånd som varierar mellan 10 och 40 meter och en största höjdskillnad av cirka sex meter. Marken är delvis bemängd med större stenar och därför obekvämt att forcera.

Bebyggelse

Inom områdets västra del finns ett fritidshus, som under de senaste åren använts som åretruntbostad, samt ett båthus.

Nuvarande utnyttjande

Björkö 1:29 och 1:43 avstyckades till självständiga fastigheter åren 1951 respektive 1955. Fastigheterna har var och en sedan dess haft samma ägare och använts för fritidsändamål. I 1972 års plan har strandpartiet av de två fastigheterna redovisats som park med undantag av ett område omkring befintligt båthus, som redovisats för hamnändamål. Befintligt fritidshus på Björkö 1:43 har härigenom hamnat på parkmark. Oberoende av 1972 års plan har fastigheterna i hela sin omfattning utnyttjats för fritidsändamål, som de ursprungligen bildades för.

Framtida utnyttjande

Detaljplanen syftar till att dels ge plats för ett båthusområde inom Björkö 1:29 dels bilda kvartersmark omkring fritidshuset på Björkö 1:43. I övrigt skall parkmarken bibehållas oförändrad. För att få en passage av parkmark utefter stranden intill fritidshustomten har det angränsande båthusområdets avgränsning ändrats något.

Utfarter

Från det befintliga fritidshuset på Björkö 1:43 kan utfart ske direkt mot angränsande väg, som byggts i huvudsak enligt gällande plan.

Från båthusområdet inom Björkö 1:43 kan utfart ordnas genom bildande av gemensamhetsanläggning, i vilken de från Björkö 1:43 avstyckade tomterna, restfastigheten Björkö 1:43 och Björkö 1:110 skall ingå. Utfartsvägen skall sträcka sig från båthusområdet fram mot befintlig utfartsväg inom Björkö 1:43.

Från båthusområdet inom Björkö 1:29 avses att byggas väg intill gränsen mot Björkö 1:43 fram till befintlig väg enligt gällande plan. I gemensamhetsanläggningen skall de från Björkö 1:29 avstyckade tomterna ingå. Den gemensamma vägen skall även sträcka sig fram mot planerad gemensam trekammarbrunn, som avses att förläggas strax norr om planområdet.

Vatten och avlopp

Det inom planområdet befintliga fritidshuset förses med vatten från borrhälsbrunn inom fastigheten. Disk- och tvättvatten avleds till tvåkammarbrunn med infiltrationsbädd.

Miljöskyddskontoret (Stig Johansson) har besiktigt den föreslagna tomten och bedömt att förutsättningar finns för att lösa avloppsfrågan.

Inom båthusområdena får bostad ej inredas. Behov av avlopp kommer därför inte att finnas inom dessa områden.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden sätts till 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN

Planförfattare

Planförfattare är Lantmätare Olof Gillgren, GILLARK, Sundsvall.

Under planarbetets gång har samverkan skett med Stig Johansson, Miljöskyddskontoret, samt Kurt Sandberg och Jan Dahl vid Stadsbyggnadskontoret.

Underskrift


Olof Gillgren
Lantmätare

DETALJPLAN**Del av Björkönen 1:29 och 1:43**

NJURUNDA, SUNDSVALLS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 1989-08-15**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ORGANISATORISKA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden skall vara 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning,
Huvudmannskap**

Ägarna till Björkönen 1:29 och 1:43 är huvudmän för detaljplanens genomförande.

Ägaren till Björkönen 1:29 ansvarar för byggande av väg för utfart från båthusområdet inom Björkönen 1:29. Han skall förenställa om bildande av gemensamhetsanläggning för vägen och båthusområdet sedan tomter bildats inom den del av gällande plan, som ligger inom Björkönen 1:29 norr om båthusområdet.

Ägaren till Björkönen 1:43 ansvarar för att fastighetsbildning genomföres för bildande av tomt till befintligt fritidshus inom Björkönen 1:43 samt att gemensamhetsanläggning bildas för båthusområdet och utfart därifrån inom Björkönen 1:43.

Den ovan redovisade ansvarsfördelningen mellan fastighetsägarna har accepterats av dessa.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning, gemensam-
hetsanläggning m m**

Inom Björkönen 1:29 bör utfartsväg byggas från båthusområdet mot norr. För fördelning av kostnad för byggande och underhåll av utfartsvägen samt för disposition av båthusområdet bör gemensamhetsanläggning bildas, i vilken de från Björkönen 1:29 avstyckade tomterna skall ingå. Utfartsvägen bör förlängas fram till planerad trekammarbrunn, gemensam för de blivande tomterna inom Björkönen 1:29.

Inom Björkö 1:43 skall tomt bildas till det befintliga fritidshuset. Utfartsväg från båthusområdet bör byggas över Björkö 1:43. För fördelning av kostnad för byggande och underhåll av utfartsvägen samt för disposition av båthusområdet bör gemensamhetsanläggning bildas, i vilken de från Björkö 1:43 avstyckade tomterna, restfastigheten Björkö 1:43 och Björkö 1:110 skall ingå.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig

EKONOMISKA FRÅGOR

Eftersom genomförandet av detaljplanen skall ske under huvudmannskap av fastighetsägarna kommer det inte att uppstå några kostnader för kommunen.

Underskrift

Olof Gillgren
Lantmätare

GRUNDKARTAN

är upprättad av K konsult år 1966 genom fotogrammetrisk mätning. Koordinatsystemen i plan och höjd: Rikets Kartan är därefter kompletterad beträffande fastighetsredovisning och byggnader.

BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Bostadshus resp uthus
- Väg
- Brygga
- Strandlinje
- Barrskog
- Ångsmark
- Nivåkurvor
- Polygonpunkt
- Traktnamn
- Registreringsnummer för fastighet
- Rutnätspunkt

BJÖRKÖN

1:29
 Registreringsnummer för fastighet

Fastighetsredovisningen aktuell 1989-08-15
 Fastighetskartan nr 177 08

**DETALJPLAN
 PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 DEL AV BJÖRKÖN 1:29, 1:43
 I NJURUNDA, SUNDSVALLS KOMMUN
 VÄSTERNORRLANDS LÄN**

UPPRÄTTAD, 1989-08-15

Olof Gillgren
 OLOF GILLGREN
 LANTMÄTARE

GILLLARK AB, TEL 060 -171131

SKALA 1:2000

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- LINJE PÅ KARTAN RITAD TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDETS GRÄNS
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- UTGÅENDE GRÄNS

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNINGAR SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSER INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

- 1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 - NATUR **Tolkas om**
 - NATUROMRÅDE **Tolkas om**
- 2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 - BOSTÄDER **Tolkas om**
- 3 ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN
 - ÖPPET VATTENOMRÅDE **Tolkas om**
 - PLATS FÖR UTLÄGGNING AV FASTIGHETER, BOSTADSPARTER, IREDAK **Tolkas om**
- 4 UTNYTTJANDEGRAD
 - e1 100 **Tolkas om**
- 5 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - STÖRSTA TILLÅTEN BYGGNADSAREA, KVADRATER PER FASTIGHET, PLANBESTÄMNINGS UTGÅTT **Tolkas om**
 - BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE **Tolkas om**
 - MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS **Tolkas om**

MARKEN SKALL VARA TILLGÄMLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING

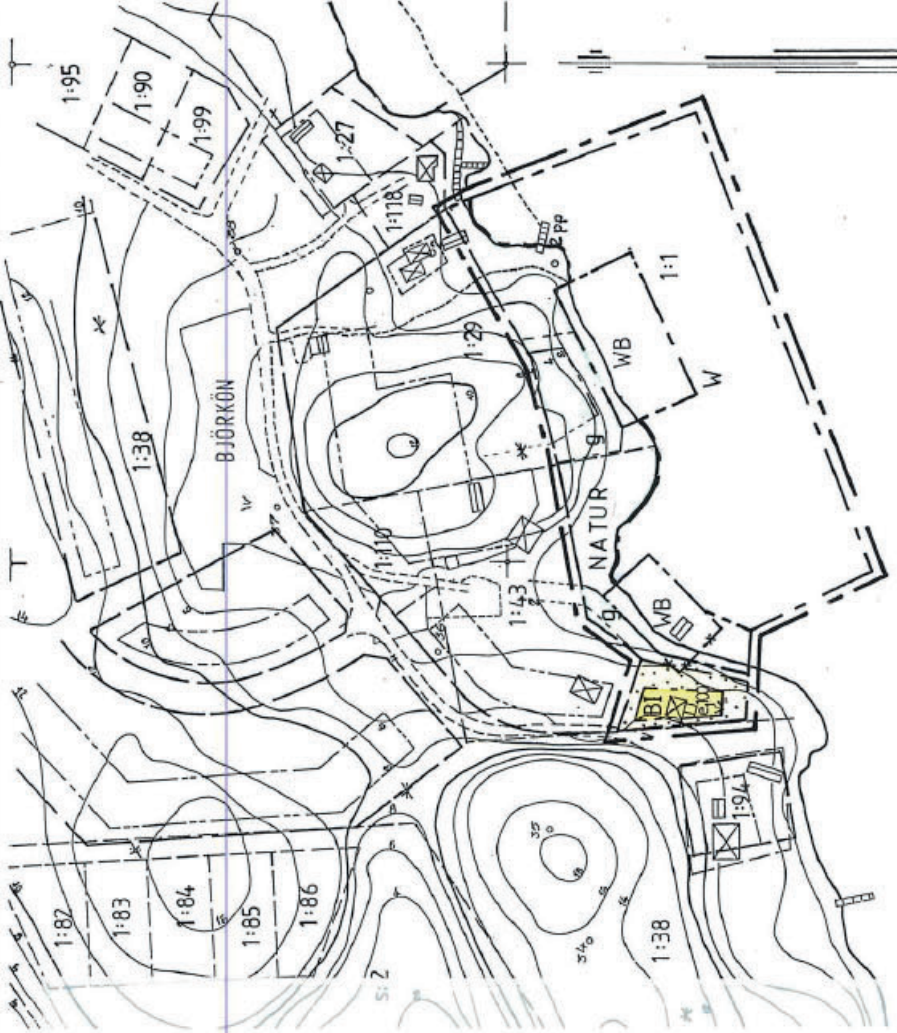
6 PLACERING, UTFORMNING

- Tolkas om**
- Tolkas om**

7 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR FEMTON ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT

1. KOMMUNEN ÄR INTE HUVUDMAN FÖR DE ALLETTÄNNA PLATSERNA **Tolkas om**



Björköfjärden

Godkänd av BN.....
 Antagen av BN 1989-10-16.....
 Laga kraft 1989-11-13.....

Dp-49

1989-11-07
 Kvant - Kvant

Ändring av detaljplan för
Del av Björkönen 1:29, 1:43 (DP-49)
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.

