

Granskning 20 augusti - 10 september 2026



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

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 17 augusti 2026

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 21 april 2026
- ☒ Granskning t o m 10 september 2026
- ☐ 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>	5
---	---

<i>Planbestämmelser som tillkommer</i>	6
--	---

<i>Planbestämmelser som tolkas om</i>	6
---	---

KONSEKVENSER	7
--------------------	---

<i>Trafik</i>	7
---------------------	---

<i>Skola och förskola</i>	8
---------------------------------	---

<i>Social hållbarhet</i>	8
--------------------------------	---

<i>Kulturmiljö</i>	8
--------------------------	---

<i>Landskapsbild</i>	9
----------------------------	---

GENOMFÖRANDETID	9
-----------------------	---

<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	9
--	---

<i>Kommunens bedömning</i>	9
----------------------------------	---

ÄRENDEINFORMATION	10
-------------------------	----

<i>Planprocessen</i>	10
----------------------------	----

<i>Översiktsplan</i>	10
----------------------------	----

<i>Detaljplaner</i>	10
---------------------------	----

<i>Riksintressen</i>	10
----------------------------	----

<i>Naturmiljövärden</i>	11
-------------------------------	----

<i>Strandskydd</i>	11
--------------------------	----

<i>Skred</i>	11
--------------------	----

<i>Barnperspektivet</i>	12
-------------------------------	----

<i>Miljökvalitetsnormer</i>	12
-----------------------------------	----

GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
--------------------------	----

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	12
----------------------------------	----

<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	12
---	----

<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	13
---	----

<i>Huvudmannaskap</i>	13
-----------------------------	----

EKONOMISKA FRÅGOR	13
-------------------------	----

BILAGOR	13
---------------	----

ÄNDRING EFTER SAMRÅD	13
----------------------------	----

Granskning

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

Planbeskrivning

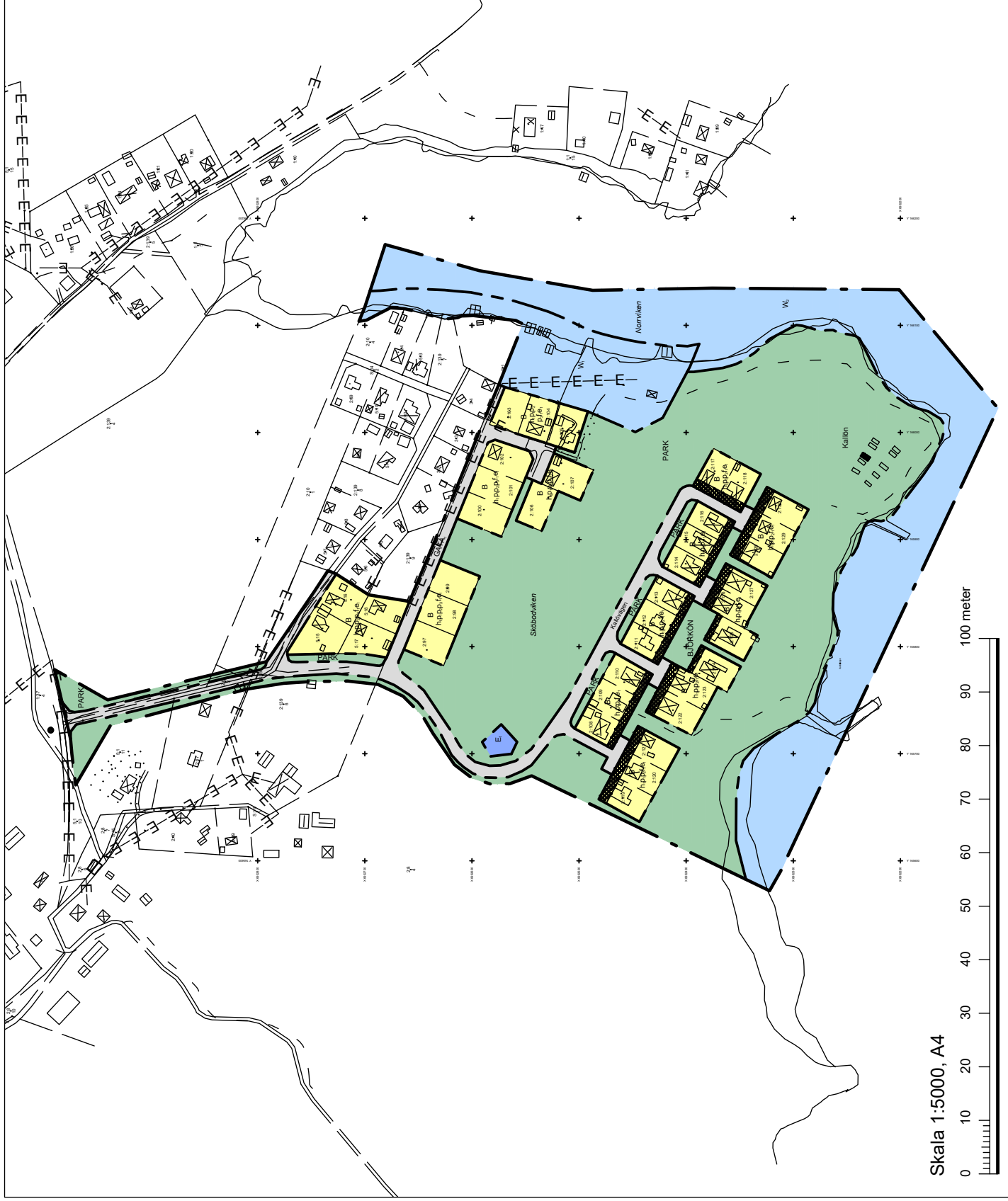
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
------------------------------	----

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-57)****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

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

Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

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



Skala 1:5000, A4

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

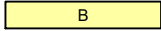
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

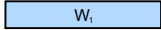
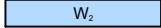
Allmän plats

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

Kvartersmark

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

Vattenområde

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Höjd på byggnadsverk

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

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
p_3	Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas (PBL2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

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

Utnyttjandegrad

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

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

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

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

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-57 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

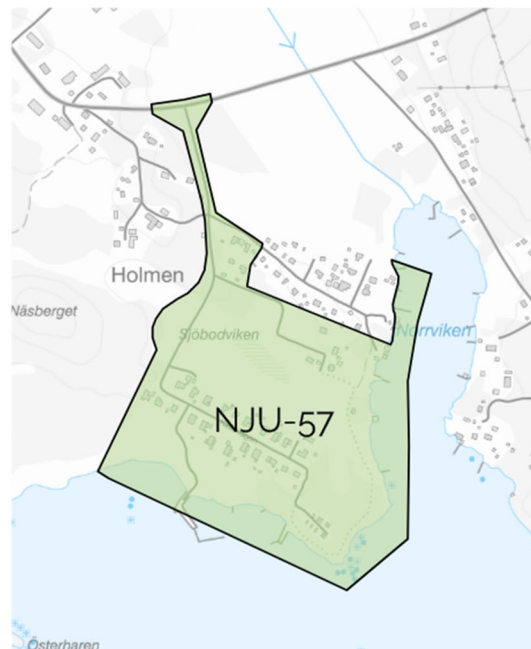


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Granskning

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

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

Då MittSverige Vatten & Avfall bygger ut kommunalt vatten- och avlopp längs Njurundakusten, från Juniskär till Galtström, genomförs ändringar av samtliga berörda gällande detaljplaner. Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplanen i stället för att upprätta en ny detaljplan. Planen bedöms kunna handläggas som en ändring av detaljplan då ändringen är av begränsad omfattning och endast möjliggör en utökad byggrätt inom den användning marken redan nyttjas för (bostadsändamål).

***Upplysning:** Byggnadsplan är en äldre typ av plan som idag likställs med en detaljplan.*

Information om vad som ändras

Det är enbart de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900). De äldre planbestämmelserna bedöms utifrån 1947 års byggnadslag.

En del av Löransvägen med omgivande parkmark, som ligger i den norra delen av planområdet, upphävs genom denna planändring. Detta för att undvika en juridisk krock mellan statliga och kommunala intressen. Den del av Löransvägen som idag ingår i planområdet är statlig väg och kan inte kombineras med att marken regleras som allmän plats och därför är ett upphävande nödvändigt.



Ett urklipp av området som upphävs.

Granskning

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

Planbeskrivning

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 ritat 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.*

Planbestämmelser som utgår

- *Del av **Allmän plats, vägmark** (del av Löransvägen) utgår genom ett upphävande*
- *Del av **Allmän plats, park eller plantering** (norr om Löransvägen) utgår genom ett upphävande*

§ 4 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

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

§ 5 VÅNINGSANTAL

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

§ 6 BYGGNADS HÖJD

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

Planbestämmelser som tillkommer

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

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål till följd av att området byggs ut med kommunalt vatten och avlopp.

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

Motiv till regleringen:

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

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

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

§ 1 BYGGNADSPANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadsmark

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

Tolkas om till **B - Bostäder**

Mom 2 Specialområden

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

Tolkas om till *W₁ – Småbåtshamn*

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

Tolkas om till *W₂ – Öppet vattenområde*

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

Tolkas om till *E₁ – Vattenreservoar*

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om till *Marken får inte förses med byggnad*

§ 3 BYGGNADSSÄTT

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

Tolkas om till *f₁ – Endast friliggande enbostadshus*

Konsekvenser**Trafik**

Planområdet är beläget på 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.

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

Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med

Granskning

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

Planbeskrivning

planändringen är att möjliggöra utökade byggrätter för att främja åretruntboende görs bedömningen att regleringar av gatans utformning inte ryms inom gällande planändring. Kommunens uppsatta riktlinjer för avfallshantering gäller fortsatt.

Skola och förskola

Med anledning av planändringen som ger en utökad byggrätt kan det leda till att fler bosätter sig permanent i området. Med erfarenhet från liknande områden, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade byggrätten som möjliggjorts.

Social hållbarhet

En kommun behöver vara vaksam så att en omvandling av fritidshusbebyggelse till större permanentbostäder inte bidrar till en ökad socioekonomisk boendesegregation.

En ökning av antalet permanentboende kan innebära en påverkan på kommunens ekonomi och organisation på lång sikt. Det ökade elevunderlaget och behovet av omsorg kan medföra högre driftskostnader för skola, förskola samt vård och omsorg. Samtidigt kan behovet av teknisk infrastruktur, avfallshantering och räddningstjänst öka, vilket kräver planering och resurser från kommunens sida. När specifika boendeformer koncentreras till ett visst område uppstår en geografisk uppdelning av människor utifrån ekonomi och bakgrund. Det kan slå hårt mot den enskilda individen och samhället i stort. Men om det hanteras på rätt sätt kan omvandlingen bidra till att utveckla en kommun på flera positiva sätt.

Ett attraktivt havsnära boende kan samtidigt locka hemvändare tillbaka till kommunen och därmed stärka kommunens skatteunderlag, vilket möjliggör utökade investeringar i välfärd, skolor och kommunal service i hela kommunen. Det kan även skapa underlag för bättre kollektivtrafik och närservice i tidigare säsongsbetonade fritidshusområden.

Samtidigt behövs en strategisk planering där kommunen aktivt arbetar för att skapa en balanserad utveckling som motverkar segregation exempelvis genom att möjliggöra för en mix av olika boendeformer. Då skapas förutsättningar för fler målgrupper, inte bara hushåll med höga inkomster, att bosätta sig i dessa områden.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet är redan idag varierad från sommarstugor och äldre hus, till campingstugor och moderna hus. Den föreslagna planändringen som

Granskning

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

Planbeskrivning

innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Enligt Sundsvalls museum är det positivt att bebyggelsen i söder fortsatt är placerad med kortsidan mot den raka gatan. Därför bibehålls planbestämmelsen i söder att marken inte får förses med byggnad (prickmark) mot gatan.

Trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm) bör man beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering i havsviken. Vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter.

Med ovanstående anpassningar anses den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm inte påverka kulturmiljön negativt.

Landskapsbild

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-57 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

Genomförandetiden är 60 månader från det datum detaljplanen får laga kraft och gäller endast de tillkomna planbestämmelserna. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5§ MB undersöka om genomförande av ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning

Kommunen har undersökt om genomförandet av planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan och bedömt att så inte är fallet. *Se bilaga 1.*

Granskning

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

Planbeskrivning

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.

Granskning

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

Planbeskrivning

Naturmiljövärden

Inom planområdet finns två naturvårdsobjekt:

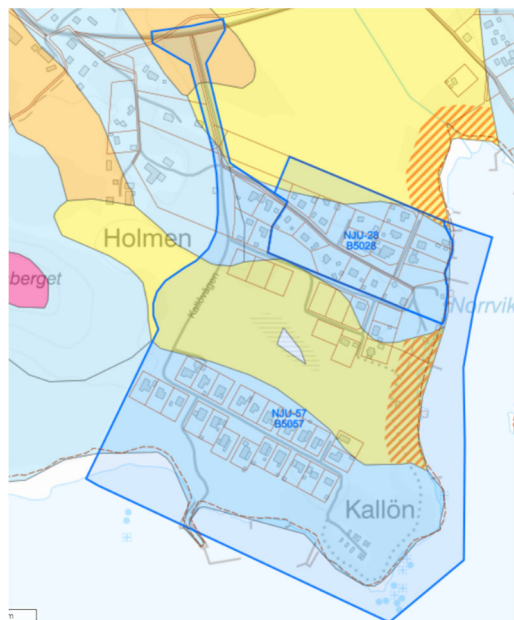
- Friluftsområde - Fiskrik havsvik som även används flitigt för båtliv och långfärdsskridsko.
- Naturvårdsobjekt 81621 - Björköfjärden, högsta naturvärde.

Strandskydd

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

Skred

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet, där merparten av bebyggelsen finns, av omväxlande finkornig jordart som lersilt och morän med växlande infiltration (blå). Delar av norra delen av planområdet (9 st tomter) består till viss del av lera (gul) med låg infiltration, *se karta nedan*. Utmed strandkanten mot Norrviken råder "*aktsamhetsområde för skred*" (orange skrafferat) vilket ligger utom mark för bostadsändamål. Sammanfattningsvis visar jordartskartan på goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken för de fastigheter som planändringen medger. Marken bedöms därmed som lämplig för dess ändamål.



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

Granskning

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

Planbeskrivning

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i november 2025. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

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

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till planområdet innebär en minskad miljöpåverkan på recipienterna genom att en långsiktigt hållbar avloppshantering och dricksvattenförsörjning möjliggörs. Kommunalt vatten- och avlopp förbättrar samtidigt möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget då planförslaget endast utgörs av en ändring där byggrätten utökas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.**

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Granskning

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

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

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankartan:

- Del av väg 560 (del av Löransvägen) har upphävts.
- Del av parkmarken (norr om Löransvägen) har upphävts.
- Väster om fastigheten Björkö 5:15 och 5:17 har plankartan redigerats från allmän platsmark gata (grå färg) till allmän platsmark PARK (grön färg) enligt originalplankartan.

Planbeskrivningen:

- Planbestämmelsen **Allmän plats, vägmark** (del av Löransvägen) utgår och texten under rubriken *Planbestämmelser som utgår* har uppdaterats.
- Planbestämmelsen **Allmän plats, park eller plantering** (norr om Löransvägen) utgår och texten under rubriken *Planbestämmelser som utgår* har uppdaterats.
- Texten under rubriken *Kulturmiljö* har kompletterats med text från Sundsvalls museum.

Granskning

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

Planbeskrivning

- En text om social hållbarhet har kompletterats planbeskrivningen under rubriken *Konsekvenser*.

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

Ändring av byggnadsplan för
Fastigheten Björkö 2:96 m fl (NJU-57)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-05-11

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 31 mars – 21 april 2026. Sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Miljöförvaltningen
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Sundsvall Energi AB, elnät
- Servanet AB
- Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen, IAN
- Medelpads räddningstjänstförbund
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Granskning

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

Samrådsredogörelse - Samråd

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Trafikverket

Vägnätet i området är enskilt och statlig väg 560 (Löransvägen) leder till området. Vägarna i Njurundakusten är smala och saknar i stor utsträckning vägrenar. ÅDT är ca 750 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen vid anslutningen ändras från 50-70 km/h. Området är ursprungligen ett fritidshusområde som är under omvandling och kommunalt VA har anlagts.

Nya bostäder eller förändrat nyttjande av bostäder leder ofta till nya behov i infrastrukturen. Trafikverket som är väghållare för väg 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs denna väg. När det gäller förändring i statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, eventuella brister utredas och åtgärder prioriteras innan åtgärder (finansiering) kan beslutas i den regionala transportplanen. Behoven av åtgärder är stora längs det regionala vägnätet och det finns många sträckor som konkurrerar om medel till åtgärder i den regionala transportplanen. Om kommunens planering leder till att fler personer väljer att bosätta sig kring Njurundakusten kan en översyn av väghållarskapet övervägas så att kommunen förfogar över genomförandet av lämpliga åtgärder i infrastrukturen kopplat till bebyggelseutvecklingen.

Med anledning av att det spelas in behov i vägnätet från bl. a. medborgare och den utveckling som sker längs Njurundakusten till följd av bl. a. kommunala VA utbyggnaden arbetar Trafikverket gemensamt med kommunen med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) under 2026. Studien ska visa på vilka åtgärder som behövs i vägnätet. Det kan även innebära förslag på åtgärder såsom förändrat väghållarskap på vägar som får en förändrad funktion i och med pågående och framtida bebyggelseutveckling.

Syftet med planändringen är att utöka byggrätter för att ge bättre förutsättningar för permanentboende. I planförslaget regleras en yta som VÄG. Trafikverket ser ingen anledning att reglera den statliga vägen i detaljplanen och saknar skäl till detta i handlingen. Allmän väg hanteras lämpligare via väglagen. Trafikverket föreslår därför att ytan VÄG tas bort från planen.

Kommentar: *Det är positivt att Trafikverket tillsammans med kommunen planerar att ta fram en ÅVS som förhoppningsvis kommer att leda till förbättringsåtgärder i vägnätet.*

Tack för förtydligandet. Kommunen går Trafikverket till mötes genom att vägområdet med tillhörande parkmark upphävs.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden önskar få kommunstyrelsens synpunkter gällande ändring av byggnadsplan för fastigheten Björkön 2:96 m fl, (NJU-57).

Överväganden

Kommunstyrelsen vill lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning

Att genomföra planändring och medge en utökning av befintliga byggrätter är positivt för bostadsförsörjningen eftersom det på ett relativt enkelt sätt innebär ett tillskott av småhus för permanentboende.

Översiktsplanering

Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner över området. I översiktsplanen är området utpekad som SBS-u (Sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig). Kommunstyrelsen anser att stadsbyggnadskontoret har hanterat översiktsplanens riktlinjer för sammanhängande bostadsbebyggelse på ett bra sätt.

Området ligger samtidigt utanför översiktsplanens utpekade utvecklingsstråk i landsbygden. Merparten av landsbygdens tillväxt av boende, service och företagande bör enligt översiktsplanen koncentreras till utvecklingsstråken. Planbeskrivningen beskriver på ett bra sätt konsekvenser för trafik och skola, men saknar beskrivning av konsekvenser för annan offentlig service såsom färdtjänst och hemtjänst. Detta kan med fördel kompletteras inför granskning.

Landsbygdsutveckling

Möjliggörandet av större byggrätter i samband med utbyggnad av kommunalt VA bedöms bidra positivt till landsbygdsutveckling genom att skapa förutsättningar för ökad permanentbosättning och stärkt underlag för service och lokal ekonomi.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken bedöms, med nuvarande utbud och tidtabell, kunna klara behovet av skolresor men inte fungera optimalt för arbetspendling, vilket utgör ett av kommunens mål för kollektivtrafiken.

I planbeskrivningen anges att kraven på kollektivtrafik kommer att bli mer aktuellt får att nå kommunens målsättning om klimatneutralitet till 2030. Kommunstyrelsen bedömer dock att det reseunderlag som detaljplanen möjliggör, i form av ett ökat antal permanentboende, är alltför litet i förhållande till den kostnad en utökad turtäthet skulle medföra. Därför bedöms det inte vara ekonomiskt rimligt att utöka kollektivtrafiken till följd av denna

detaljplan, utan effekten kommer troligtvis att bli att kommunen får göra avkall på målet om arbetspendling och ett ökat kollektivtrafikresande i just detta specifika fall.

Social hållbarhet

Det finns en risk att omvandling av fritidshusbebyggelse till större permanentbostäder bidrar till ökad socioekonomisk boendesegregation, där bostäder i attraktiva kustlägen i allt högre grad blir tillgängliga främst för hushåll med höga inkomster. Enligt Boverkets statistik har andelen stadsdelar som är segregerade utifrån hushåll med "mycket goda socioekonomiska förutsättningar" ökat i Sundsvall de senaste tio till femton åren. Detta riskerar därmed att motverka uppfyllelsen av Mål och resursplanens inriktningsmål inom social hållbarhet om minskade skillnader i levnadsvillkor. Planbeskrivningen saknar beskrivning över konsekvenser för den sociala hållbarheten vilket bör kompletteras.

Ekonomisk hållbarhet

Klimatpåverkan

Ändring av byggnadsplanen är positiv ur aspekten att fritidshus kan göras om till permanentboenden, dvs att permanentboende utformas utan att exploatera ny mark.

Samlad bedömning

Detaljplaneändringen går i linje med översiktsplanen. Att möjliggöra för fler permanentbostäder utan att exploatera ny mark bedöms som positivt för bostadsförsörjning, landsbygdsutveckling och klimatpåverkan. Samtidigt kan fler permanentbostäder leda till ökad kostnad för kommunal service och en ökad socioekonomisk boendesegregation. Detta bör beskrivas i planbeskrivningens text om konsekvenser av planförslaget.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med ett särskilt avsnitt om ***Social hållbarhet*** under rubriken ***Konsekvenser***.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Ärende

Sundsvalls museum har fått ovanstående ärende för granskning och yttrande. Ärendet gäller ändring av byggnadsplan för fastigheten Björkö 2:96 m fl. (NJU-57), för att möjliggöra större byggrätter och kunna omvandla fritidshus till permanentboende.

Beskrivning av planområdet

Det aktuella området ligger på västra sidan, längst ut i Norrviken, ca 10 km från Njurundabommen. Bebyggelsen inom planområdet består av varierad bebyggelse, med sommarstugor, äldre hus, campingstugor. Många fritidshus har genomgått ombyggnationer och omvandlats till åretruntboende. Man har tidigare konstaterat att föreslagen planändring med en utökad byggrätt från 100 kvm till 240 kvm inte bedöms påverka kulturmiljön negativt. Gällande landskapsbilden, bedöms den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm ge

en acceptabel påverkan på då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter tolkas om till en nockhöjd om 6,5 meter.

Bedömning

Enligt kulturmiljöinventeringen bör man beakta att bebyggelsen i söder fortsatt är placerad med kortsidan mot den raka gatan. Värdefullt därför att planbestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande (prickmark) bibehålls mot gatan. Sundsvalls museum vill tillägga att bebyggelsen bör uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering i havsviken. Vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter.

Viktigt att man behåller parkmark då planområdet delvis ligger inom naturvårdsområde med höga naturvärden och att det i sydvästra delen angränsar inventerad ängs- och betesmark.

Kommentar: Synpunkten om att bebyggelsen i söder fortsatt ska vara placerad med kortsidan mot den raka gatan hörsammats och därmed bibehålls prickmarken i den södra delen av planområdet.

Texten som Sundsvalls museum har anfört om att bebyggelsen bör uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur har förts in under rubriken Kulturmiljö i planbeskrivningen.

Den befintliga parkmarken inom planområdet kommer att bibehållas i sin helhet. Eftersom markens användning inte förändras i och med planändringen säkerställs att parkmarken lämnas orörd, förutom parkmarken som upphävs norr om vägmarken (Löransvägen).

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens svar vid samråd gällande REMISS Ändring av byggnadsplan för fastigheten Björkö 2:96 m fl, (NJU-57) Samråd (SBN-2024-00522).

Lantmäterimyndigheten har synpunkter av utformningen av plankartan. Lantmäterimyndigheten anser att Boverkets rekommendationer ska följas; vilket innebär att en detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanlagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

Exempel finns på den nya plankartan i detta ärende, se väster Björköns 5:15 och 5:17 där redovisningen i egen ny plankarta är allmänplats mark, vägområde medan i original plankartans redovisning är allmänplats mark, park. Den felaktigheten hade undvikits vid användande av originalplankartan.

Kommentar: *Tack för att ni uppmärksammade detta. Tyvärr kan vi inte enligt arkivlagen använda oss av originalplankarta och rita på den. I och med att vi har ett krav på oss att även digitalisera plankartan behöver planbestämmelserna tolkas om. Vi kompletterar därmed den digitaliserade plankartan med allmän platsmark PARK enligt önskemål ovan.*

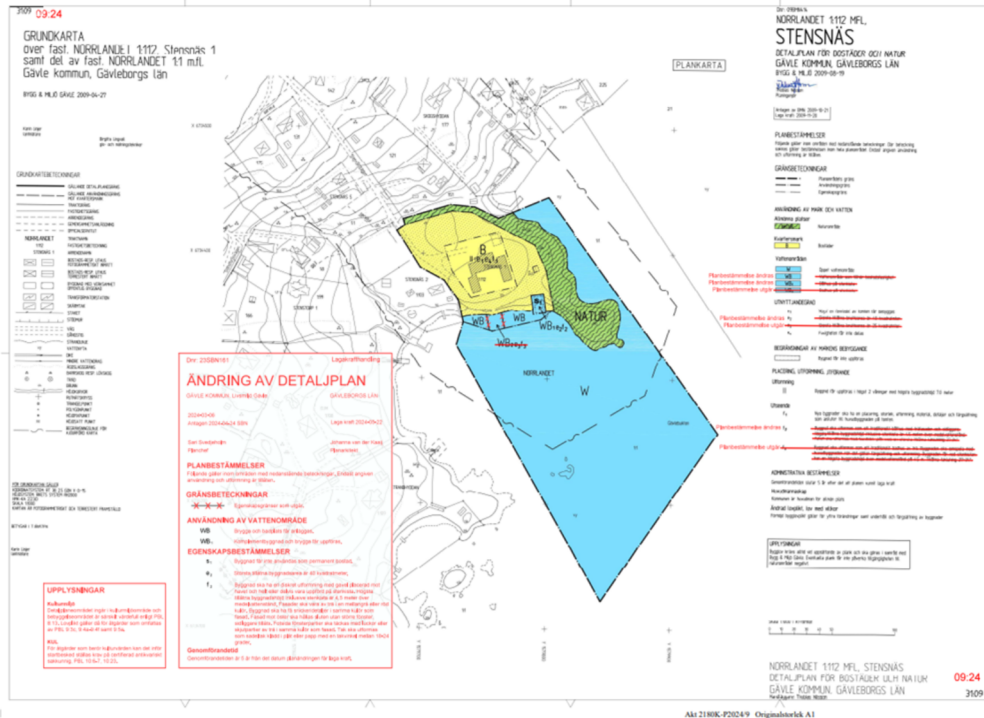
Utifrån de nya kraven som Boverket ställer angående digitalisering samt överföring till NGP (Nationella Geodataplattformen) har stadsbyggnadskontoret arbetat fram en planhandling för att så tydligt som möjligt redovisa planändringen.

- Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller. Detta underlättar bland annat för bygglovhandläggarna vid en bygglovgivning och har tagits fram i nära dialog med bygglovavdelningen.*
- Genom att hela plankartan digitaliseras blir det smidigt att spara ner både tolkade och nyttillkomna planbestämmelser i NGP och därmed har vi en digitaliserad plan som uppnår Boverkets krav.*
- Planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att beskriva detaljplanen och där redovisas tydligt vilka planbestämmelser som utgår eller tillkommer.*
- Vi har valt att tolka om äldre planbestämmelser från byggnadsstadgan då detta varit ett önskemål från bygglovavdelningen för att underlätta deras efterföljande arbete. När planändringen fått laga kraft så är det hela plankartan som gäller och planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att tydligt beskriva vilka planbestämmelser som utgått respektive tillkommit. Planbeskrivningen är det dokument som beskriver planen.*
- För att förtydliga ytterligare har vi valt att bifoga gällande byggnadsplan i planhandlingen.*

Digital information vid ändring av detaljplan

Boverkets föreskrifter om detaljplan gäller också vid ändring av detaljplan. Enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan - 2 kap. 1-2 §§ framgår att Planavdelningen har möjlighet att digitalisera den ursprungliga planen i samband med en planändring. En sådan digitalisering innebär en tolkning av äldre beslutad information och skiljer sig därför från den digitala information

som ska upprättas vid beslut om ändring. Om Planavdelningen väljer att på något sätt redovisa den digitaliserade planen tillsammans med ändringen bör det tydligt framgå vilken information som hör till beslutet i det aktuella ändringsärendet och vilken som enbart är tolkad och digitaliserad information. Detta för att det inte ska leda till osäkerhet till vad som är juridiskt gällande. När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta.



Exempel plankarta för ändring, akt 2180K-2024/9

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten.

Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Kommentar: Vi har valt att digitalisera och tolka om hela den gällande byggnadsplanen för att uppnå kravet om att det enbart ska finnas en plankarta.

För att förtydliga vilka bestämmelser som är omtolkade respektive nytillkomna så används SFS-nummer efter varje bestämmelse. Detta syftar till att göra det tydligt för bland annat bygglovhandläggaren vid bygglovgivning.

Den ursprungliga plankartan följer med handlingen vilket gör det tydligt från vilken grund planändringen står på. Eftersom det är en äldre byggnadsplan återfinns planbestämmelserna i planbeskrivningen. Vid planändringar av detaljplaner enligt plan- och bygglagen, förutom tolkningen, kommer det kunna visas på ett annat sätt med hur en plan är tänkt att förändras.

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom aktuellt område har E.ON en markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation (SU82152 BÅTHUSVIKEN), se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida:

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

För att möjliggöra den utökade byggrätt så kan det innebära att våra markkablar kan behöva flyttas. Alla eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra anläggningar bekostas av exploatören, vilket måste framgå i planbeskrivningen.

E.ON noterar att gatans utformning inte ryms inom gällande planändring men vill ändå framföra vikten av att kontakta E.ON om vägdragningen enligt föreslagen detaljplan blir aktuell då vi har en transformatorstation med tillhörande markkablar inom vägområdet.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Det är viktigt att vid planering av vägen säkerställer på så sätt så att befintlig transformatorstation uppfyller Trafikverkets krav på bebyggelsefritt avstånd för väg.

Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan, så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt



57
NJURUNDA

LÄNSSTYRELSEN
Västernorrlands län
Planeringsavdelningen
Härnösand

Avskrift
BESLUT

30.7.1971

02 AUG. 1971
Dnr 1870

11.082-695-71

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun
Fack 19
862 00 NJURUNDA

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

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

Kartan förses med bevis om fastställelse.

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

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

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

Nils Sjölin

Bengt Linnarsson

Bestyrkes på tjänstens vägnar

Gerd Nilsson

Byggnadsnämnden i Njurunda kommun.

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

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1

Byggnadsmark

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

Tolkas om

Mom 2

Specialområden

a)

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

Tolkas om

b)

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

Tolkas om

c)

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

Tolkas om

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om

§ 3

BYGGNADSSÄTT

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

Tolkas om

~~§ 4~~

~~BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

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

~~§ 5~~

~~VÄNINGSANTAL~~

Planbestämmelsen utgår

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 6~~

~~BYGGNADS HÖJD~~

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

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 700930

K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
Planingenjör

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

Torsten Söderholm
Torsten Söderholm
kommunfullm. ordf.

Tillhör Länsstyrelsens I

Västmanlands län be-

slut 30.7.1971

Förenings 11082:695-71

På tjänstens vägnar

Gunar Hansson

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

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

B E S K R I V N I N G

I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och
omfattning

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

Planläggning,
byggnadsreg-
lering

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

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

Bebyggelse

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

Terräng,
undergrund

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

Grundkarta

Enligt översiktlig geoteknisk undersökning över Björköbygden utgöres undergrunden huvudsakligen av lera i områdets norra del och av morän i södra delen.
Grundkartan är fotogrammetriskt upprättad av K-Konsult år 1969.

II PLANFÖRSLAGET

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

Sundsvall 700930

K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
Planingenjör

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

Torsten Söderholm
Torsten Söderholm
kommunfullm. ordf.

Följande beslutet
Västernorrlands län
den 30.7.1971
I Enheten 11.082-695-71
På tjänstens vägnar
Jurda Nämnden

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

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och
intresseföreningar m.fl.

