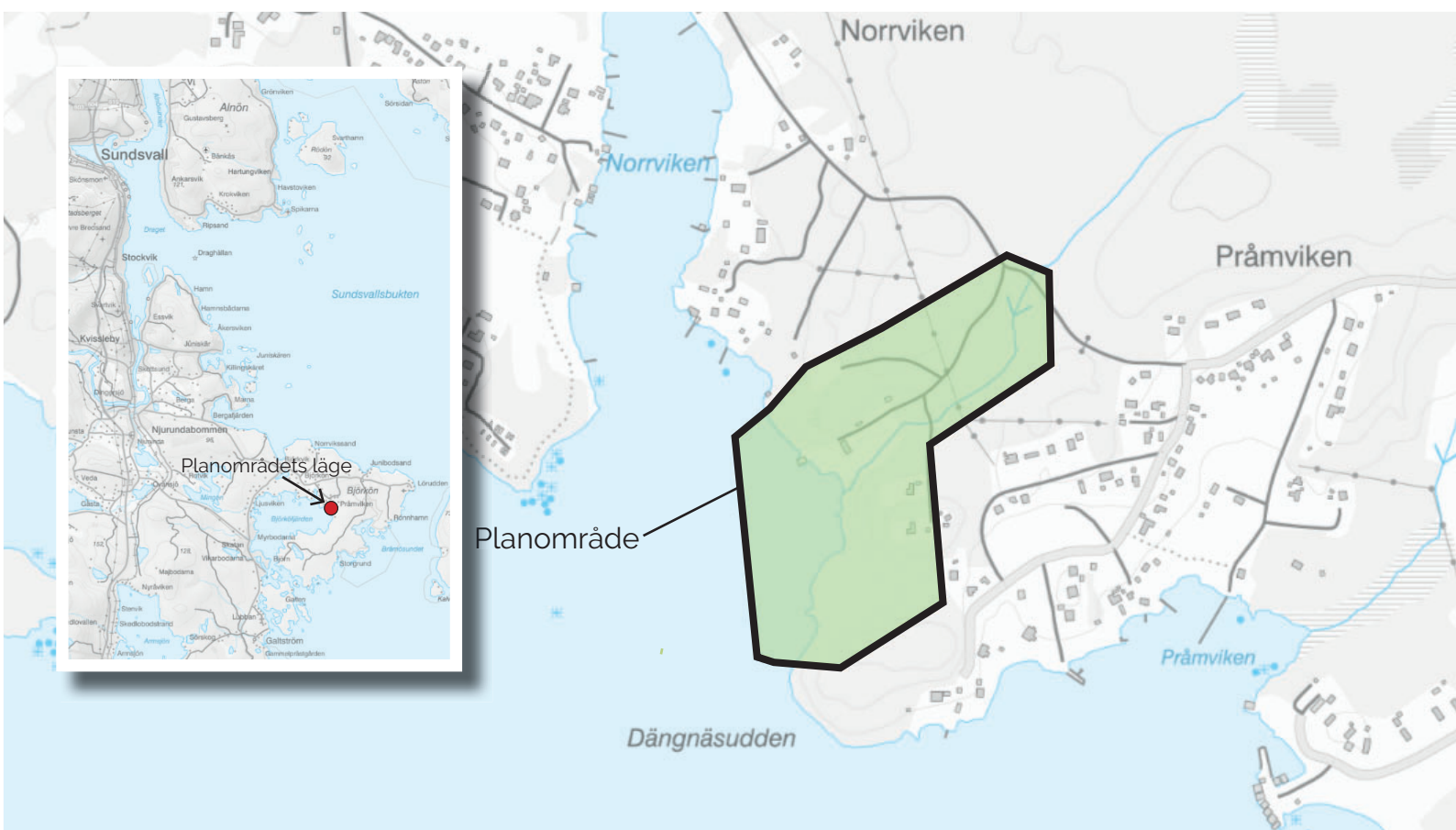


Granskning 7 september - 2 oktober 2026



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

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 15 juni 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 2 oktober 2026
- ☐ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 2026
- ☐ 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
------------------------------------	---

Planbestämmelser som utgår.....	5
---------------------------------	---

Planbestämmelser som tillkommer.....	5
--------------------------------------	---

Planbestämmelser som tolkas om.....	5
-------------------------------------	---

KONSEKVENSER	6
--------------------	---

Trafik	6
--------------	---

Skola och förskola.....	7
-------------------------	---

Social hållbarhet.....	7
------------------------	---

Kulturmiljö.....	7
------------------	---

Landskapsbild.....	8
--------------------	---

GENOMFÖRANDETID.....	8
----------------------	---

Bedömning av betydande miljöpåverkan.....	8
---	---

Kommunens bedömning.....	8
--------------------------	---

ÄRENDEINFORMATION	9
-------------------------	---

Planprocessen.....	9
--------------------	---

Översiktsplan.....	9
--------------------	---

Detaljplaner.....	9
-------------------	---

Riksintressen.....	9
--------------------	---

Strandskydd.....	9
------------------	---

Barnperspektivet	10
------------------------	----

Miljökvalitetsnormer	10
----------------------------	----

GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
--------------------------	----

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	10
--------------------------------	----

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.	10
---	----

Ansökan om lantmäteriförrättning	11
--	----

EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
------------------------	----

BILAGOR	11
---------------	----

ÄNDRING EFTER SAMRÅD	11
----------------------------	----

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11
------------------------------	----

PLANBESKRIVNING NJU-67

ORIGINALPLANKARTA NJU-67

Granskning

Ändring av byggnadsplan för

Björkö 1:7 m fl (NJU-67)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

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

Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer/dpnju67

Granskning

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

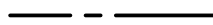
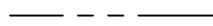
Planbeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

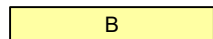
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

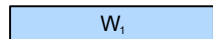
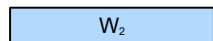
Allmän plats

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

Kvartersmark

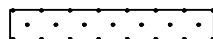
	Bostäder, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	--

Vattenområde

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Höjd på byggnadsverk

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

Utformning

f_i	Endast friliggande enbostadshus, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
-------	---

Utnyttjandegrad

e_i	Största byggnadsarea är angivet 240 m ² 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
Björkö 1:7 m fl (NJU-67)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-67) och planhandling från 1972. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-67 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

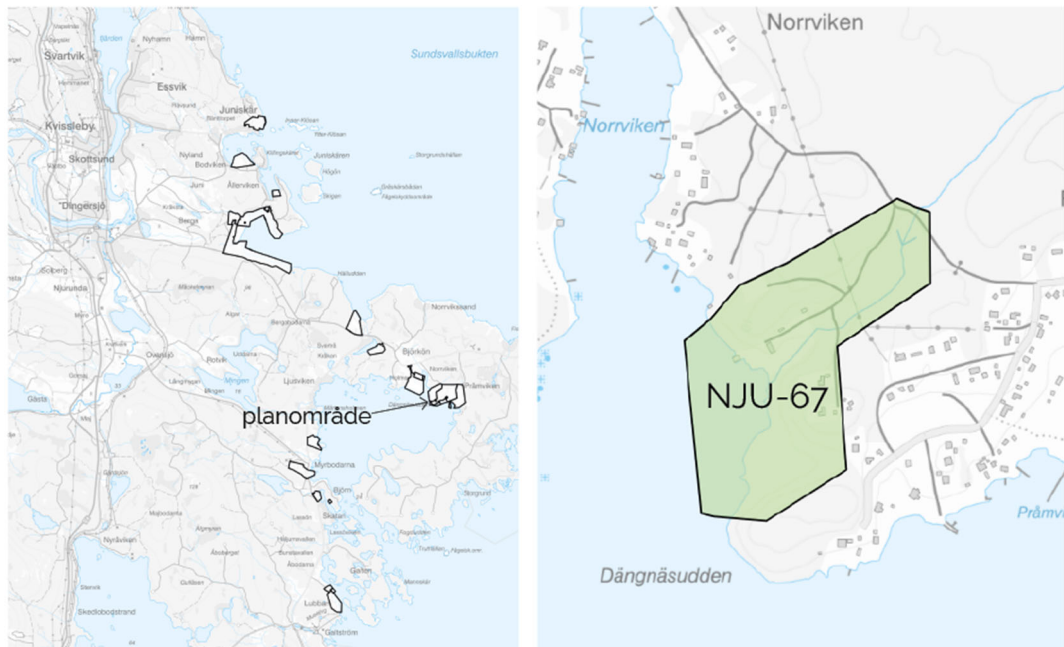


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Granskning

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

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

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

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

Information om vad som ändras

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

För planer som påbörjats efter den 31 december 2021 finns krav i 2 kap. 5a § PBF att detaljplaner ska utformas så att uppgifterna i den kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. I samband med denna ändring av detaljplan har kommunen valt att digitalisera hela detaljplanen. Detta innebär i praktiken att kommunen ritar rent och översätter den ursprungliga planen till dagens system och gör ändringen i den omvandlade versionen. Den digitala informationen i en digitaliserad plan är tolkad information och har ingen juridisk status. För de omtolkade planbestämmelserna är den ursprungliga plankartan juridiskt gällande.

***Upplysning:** Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL). Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.*

Granskning

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

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

- **§5 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS**

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

- **§6 VÅNINGSANTAL**

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

- **§7 BYGGNADS HÖJD**

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

Planbestämmelser som tillkommer

- **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

- *Allmän plats, väg 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*

§2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

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

§3 FÖRESKRIFTER FÖR LEDNINGSOMRÅDEN

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

Tolkas om till *u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

§4 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, drygt 3 mil sydost om Sundsvalls centrum. Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området. I och med de klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

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 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.

Granskning

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

Planbeskrivning

Parkmarken inom planområdet bibehålls då planområdet delvis ligger inom naturvårdsområde Björköfjärden med högsta naturvärde och också inom friluftsområde Björköfjärden.

Enligt Sundsvalls museum, bör man, trots en utökad och 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 topografi och karaktär och 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

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

Den utökade byggrätten från 100 kvm till 240 kvm bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter ändras till en nockhöjd om 6,5 meter.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-67 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

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

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:7 m fl (NJU-67)
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

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Strandskydd

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

Granskning

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

Planbeskrivning

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i mars 2026. Eftersom planändringen enbart innebär en utökad byggrätt påverkas inte barnens situation i området nämnvärt.

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

Planbeskrivning

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning bedöms behövas får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

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

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Texten under rubriken *Kulturmiljö* har kompletterats med text från Sundsvalls museum.
- 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
Pleningenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Granskning

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

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:7 m fl (NJU-67)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-04-21

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 21 maj – 11 juni 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:

- Miljökontoret
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Sundsvall Energi AB, Servanet
- E.ON Energidistribution AB
- IAN – Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen
- Medelpads Räddningstjänstförbund

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 och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

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

Det aktuella området ligger vid Pråmviken, ca 12 km från Njurundabommen, 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 240 fordon/dygn.

Hastighetsbegränsningen vid anslutningen är 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.

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsen

Översiktsplanering

Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner över området. I översiktsplanen är området utpekade 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.

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.

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 1:7 m fl (NJU-67), för att möjliggöra större bygggrätter och kunna omvandla fritidshus till permanentboende. Enligt planförslaget tillkommer två nya tomter högst upp i planområdet, mot norr.

Beskrivning av planområdet

Det aktuella området ligger på östra sidan, längst ut i Norrviken, ca 10 km från Njurundabommen. Genom området rinner en bäck med utlopp i Björköfjärden. Bebyggelsen består av ett fåtal fastigheter som ligger utmed två mindre vägar. 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

Värdefullt att planbestämmelsen medger naturmark (parkmark) mellan befintlig och nya bebyggelse, samt också mellan tillkommande tomter med ca 3-4 meter. Sundsvalls museum vill tillägga att bebyggelsen bör uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt 2 (2) (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 topografi och karaktär och efter områdets fortsatta funktion som rekreatationsplats 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 *Björköfjärden* med högsta naturvärde och också inom friluftsområde *Björköfjärden*.

Kommentar: *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 säkerställs att parkmarken lämnas orörd.

Lantmäterikontoret

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 detaljplanelagt 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 rätt. Original plankartan är

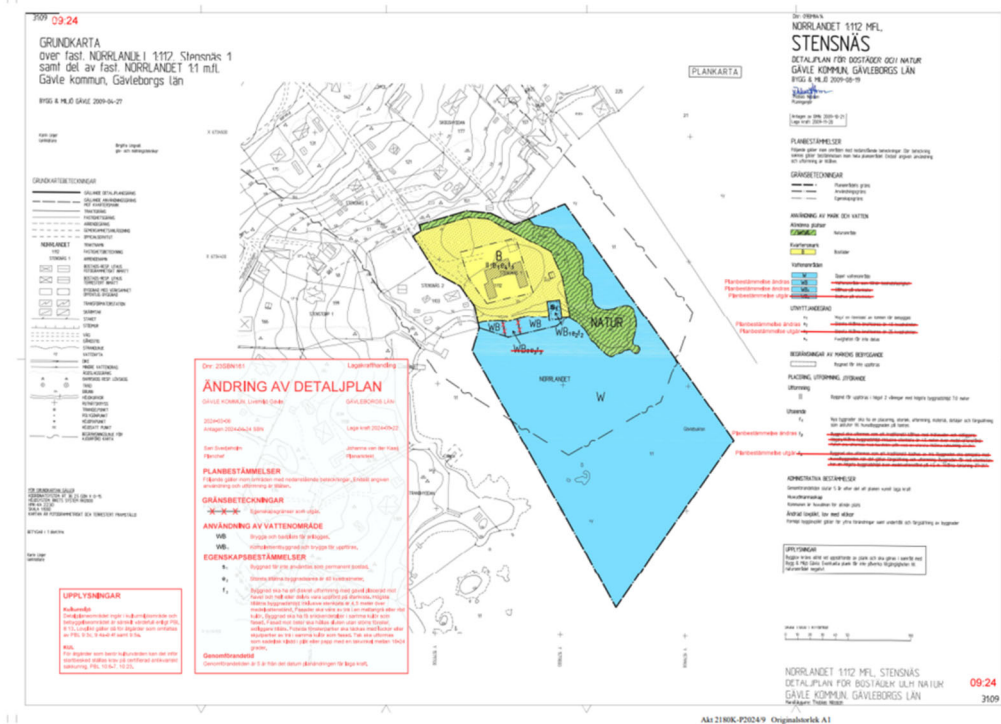
den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

Kommentar: 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 nytillkomna 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 de nya 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:

TS Access AB

Skanova/Telia Company har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar

Granskning

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

Samrådsredogörelse - Samråd

i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova/Telia Company vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra byggnation förutsätter Skanova/Telia Company att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

Privatpersoner Å och SN

Vi har en enkel sommarstuga i Norrviken. För oss är hela poängen med att vistas där känslan av semester och ett liv UTAN vardagens bekvämligheter.

Vi ser absolut inte fram emot att områdets karaktär omvandlas till permanentboende. Området lämpar sig inte för permanentboende. Exempelvis saknas livsmedelsbutik, barnomsorg, kollektivtrafik och sådant. Det finns ju inte ens en cykelväg till Norrviken. Permanentboende här skulle helt och hållet bygga på massor av bilåkande, dvs inte alls hållbart.

Att tvinga igenom kommunalt avlopp i ett område innebär ju inte att området plötsligt blir lämpat för permanentboende. Det finns många fler aspekter.

Kommentar: *Kommunen tackar för inkomna synpunkter och har förståelse för de synpunkter som framförs gällande Norrvikens unika kvaliteter som fritidshusområde.*

Kravet på att införa kommunalt vatten och avlopp (VA) styrs i första hand av miljöbalkens krav på att skydda vattenkvaliteten, miljön och folkhälsan på lång sikt. Att ansluta fastigheter till kommunalt VA innebär en investering för den enskilde. Genom att utöka byggrätten höjs fastigheternas marknadsvärde vilket ger fastighetsägare bättre ekonomiska förutsättningar och utökat låneutrymme för att kunna finansiera den obligatoriska anslutningsavgiften.

Gränsen mellan fritids- och permanentboende har blivit alltmer flytande, inte minst genom ökade möjligheter till distansarbete. En utökad byggrätt ger familjer flexibilitet att anpassa sina hus över tid så att man kan behålla fastigheten inom familjen under olika skeden i livet.

För att kommunen på sikt ska kunna motivera och finansiera utbyggnad av den service som saknas idag – såsom säkra gång- och cykelvägar eller förbättrad kollektivtrafik eller en matvarubutik eller skola – krävs ett stabilt befolkningsunderlag. Att möjliggöra för fler att bo i området året runt skapar större förutsättningar för en levande landsbygd och framtida satsningar på både infrastruktur och samhällsservice.

Kommunen har ett uppdrag att tillhandahålla bostäder. Att tillåta en succesiv anpassning och omvandling av befintliga hus är ur ett mark- och naturresursperspektiv mer hållbart än att ta helt orörd skogs- eller jordbruksmark i anspråk för nya bostadsområden.

Kommunen bedömer att planändringen med en utökad byggrätt ger fastighetsägarna en valfrihet och de ekonomiska verktyg som behövs i samband med den redan beslutade och delvis genomförda VA-utbyggnaden. Samtidigt förväntas omvandlingen till permanentboende ske succesivt och i en takt som gör att kommunen kan följa upp och hantera områdets utveckling.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

LÄNSSTYRELSEN
Västernorrlands län
Planenheten
bitr lark B Linnarsson

Kopia
BESLUT

1972-06-08

11.082-573-72

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun
Fack 19
862 00 KVISSLEBY

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

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

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

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

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

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

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

LÄNSSTYRELSEN
Västernorrlands län
Planenheten
bitr lark B Linnarsson

-3-

Kopia
BESLUT

1972-06-08

11.082-573-72

B 5067
09 JUNI 1972
Dir 1556
1 (2)

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun
Fack 19
862 00 KVISSLEBY

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

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

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

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

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

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

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

Byggnadsnämnden

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

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

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

Tolkas om — Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

Mom 2 Specialområden

Tolkas om — 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.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Tolkas om — Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 FÖRESKRIFTER FÜR LEDNINGSOMRÅDEN

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

§ 4 BYGGNADSSÄTT

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

~~§ 5 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

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

~~§ 6 VÄNINGSANTAL~~

Planbestämmelsen utgår

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

Planbestämmelsen utgår

2.

~~§ 7 BYGGNADS HÖJD~~

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

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 711007
K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
planingenjör

Antaget av Njurunda kommunfullmäktige 720207 § 4
betygar:

Torsten Söderholm
Torsten Söderholm
kom fullm ordf

Tillhör länsstyrelsens i

Västernorrlands läns be-

slut 8.6.1972

i ärende 11.082.573-72

På tjänstens vägnar

Lena Dahlström

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

B E S K R I V N I N G

I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

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

Läge och
omfattning

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

Planläggning,
byggnadsreg-
lering

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

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

Terräng,
bebyggelse m m

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

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

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

Grundkarta

2.

II PLANFÖRSLAGET

Förslaget omfattar 8 tomtplatser varav 7 är nytillkommande.

Utformning

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

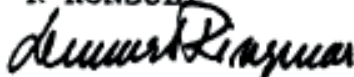
Två mindre områden för hamnändamål har utlagts i planen.

Centralt i området finnes en naturlig badplats.

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

Vatten och
avlopp

Sundsvall 711007
K-KONSULT


Lennart Ringmar
arkitekt SAR


Mats Höglund
planingenjör

Antaget av Njurunda kommunfullmäktige 720207 § 4
betygar:


Torsten Söderholm
kom fullm ordf

Tillhör länsstyrelsens i

Västernorrlands läns be-
slut 8.6.1972

i ärende LL 14.082.573-72

På tjänstens vägnar



GRUNDKARTAN
fotogrammetrisk upprättad år
1966 av K-KONSULT

Fastighetsredovisning 1 oktober 1971

ANTAGET
av Njurunda kommunfull-
mäktige den 7 februari
1972 64 bebygg

Torsten Söderholm
Torsten Söderholm
kommunfullm. ordt.

Den 8.6.1972 fastställdes länsstyrelsen
i Västernorrlands län denna byggnadsplan.
Beslutet har vunnit laga kraft. Tillämpl.
sedn 6.9.1979
På tillämpliga vägar
Lail Sjöglund

Söderholm
Lail Sjöglund

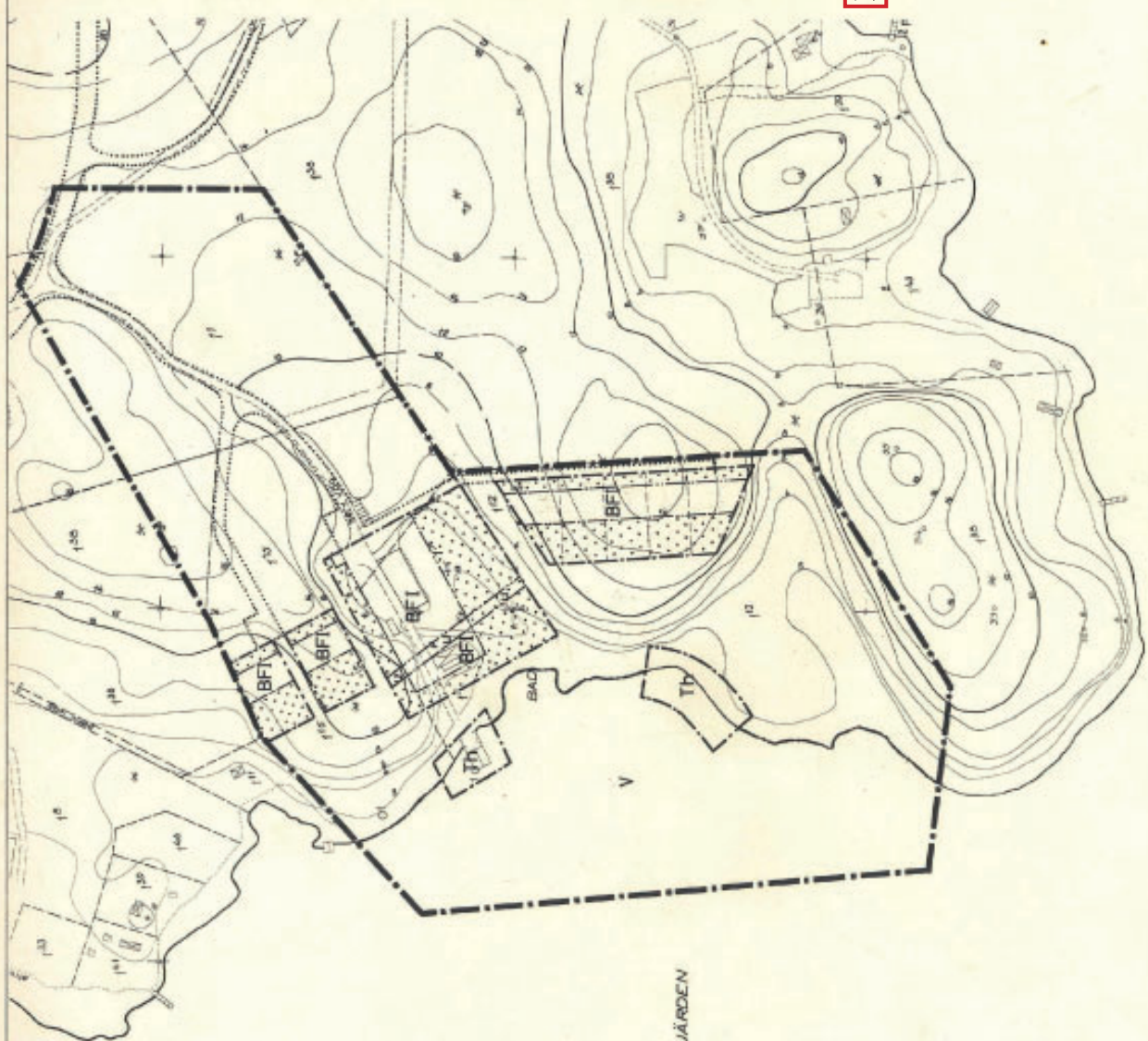
Sundsvall 71 10 07

KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
planerings-
ingenjör

Förv.-pl



BJÖRKÖFJÄRDEN

BETECKNINGAR Å GRUNDKARTAN

- Fastighetsgränser
- Vägar
- Fluvudbyggnad resp. uthus
- Vatten, strandkontur
- Aldre strandlinje
- Brygga
- Barrskog resp. lövskog
- Sanktmark
- Höjdpunkter
- Rutningspunkt
- Jordregisternummer å fastighet
- Brunn

BETECKNINGAR Å BYGGNADSPLANEKARTAN

- A. Gränsbeteckningar
- Byggnadsplanegränser
- Byggnadsplan- eller annan områdesgränser
- Bestämmelsegränser
- Gränslinjer ej avsedda fastställas
- B. Områdesbeteckningar
- ALLMÄN PLATS
- Vägmärk
- Park eller plantering
- BYGGNADSMARK
- BF Område för bostadsändamål, fristående hus
- SPECIALOMRÅDEN
- Th Område för handelsändamål
- V Vattenområde
- C. Övriga beteckningar
- Mark som inte får bebyggas
- Mark tillgänglig för underjordiska ledningar

Tolkas om

Tolkas om

Tolkas om

Tolkas om

Tolkas om

Planbestämmelsen utgår



Skala 1:2 000

0 10 20 30 40 50

100 150 200 M

LITT. 93 898 001 134

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR

BJÖRKÖN 1:7 m.fl. fastigheter

I NJURUNDA KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN

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

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
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.

