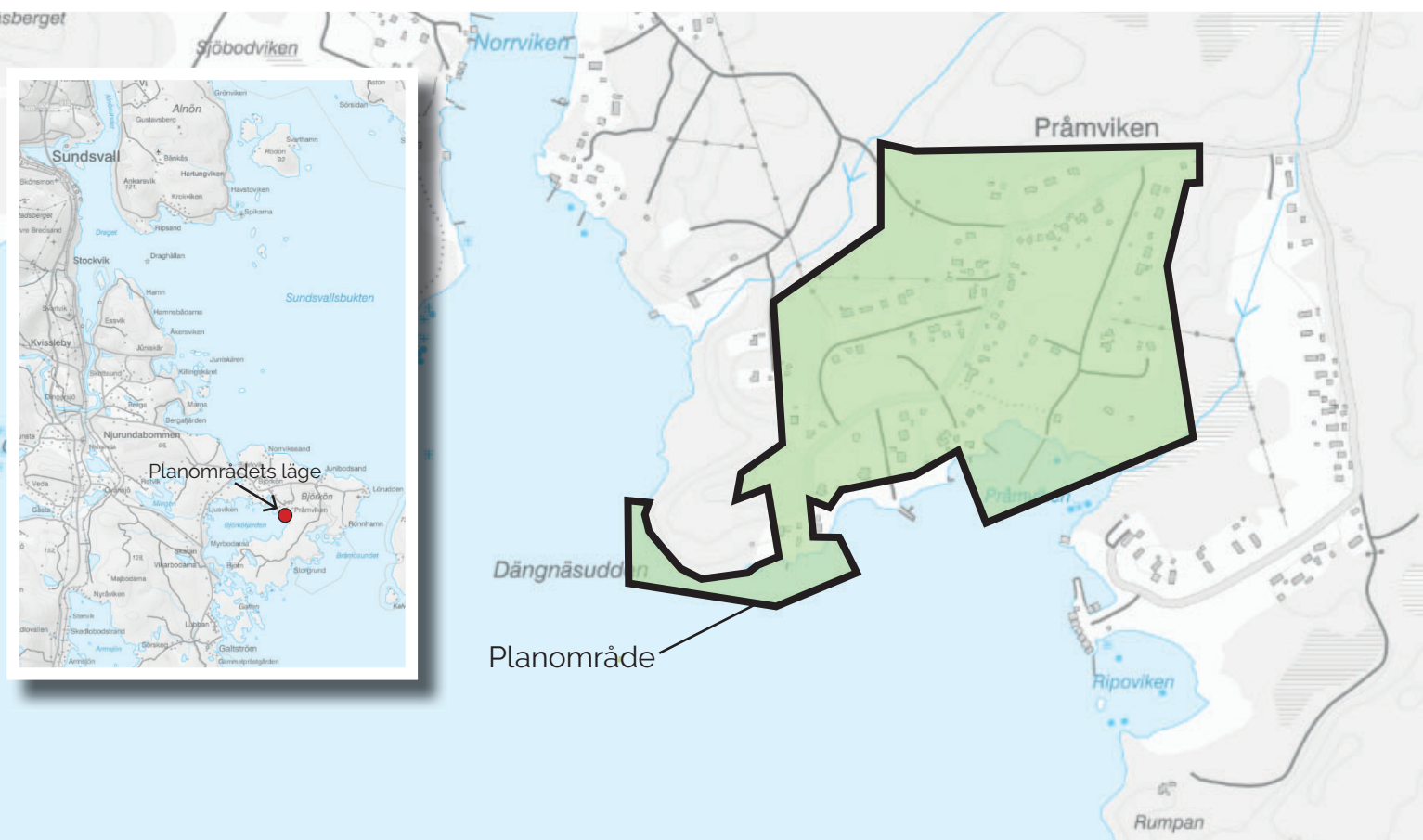


Granskning 7 september - 2 oktober 2026



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

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 26 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 11 juni 2026
- ☒ Granskning t o m 2 oktober 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>	<i>5</i>
<i>Planbestämmelser som tillkommer.....</i>	<i>5</i>
<i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i>	<i>6</i>
KONSEKVENSER	7
<i>Trafik</i>	<i>7</i>
<i>Skola och förskola.....</i>	<i>7</i>
<i>Social hållbarhet.....</i>	<i>7</i>
<i>Kulturmiljö.....</i>	<i>8</i>
<i>Landskapsbild.....</i>	<i>8</i>
GENOMFÖRANDETID.....	9
<i>Bedömning av betydande miljöpåverkan.....</i>	<i>9</i>
<i>Kommunens bedömning.....</i>	<i>9</i>
ÄRENDEINFORMATION	9
<i>Planprocessen.....</i>	<i>9</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>9</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>10</i>
<i>Riksintressen.....</i>	<i>10</i>
<i>Strandskydd.....</i>	<i>10</i>
<i>Skred.....</i>	<i>10</i>
<i>Barnperspektivet</i>	<i>11</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>11</i>
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	12
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	<i>12</i>
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	<i>12</i>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	12
BILAGOR	12
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

Granskning

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

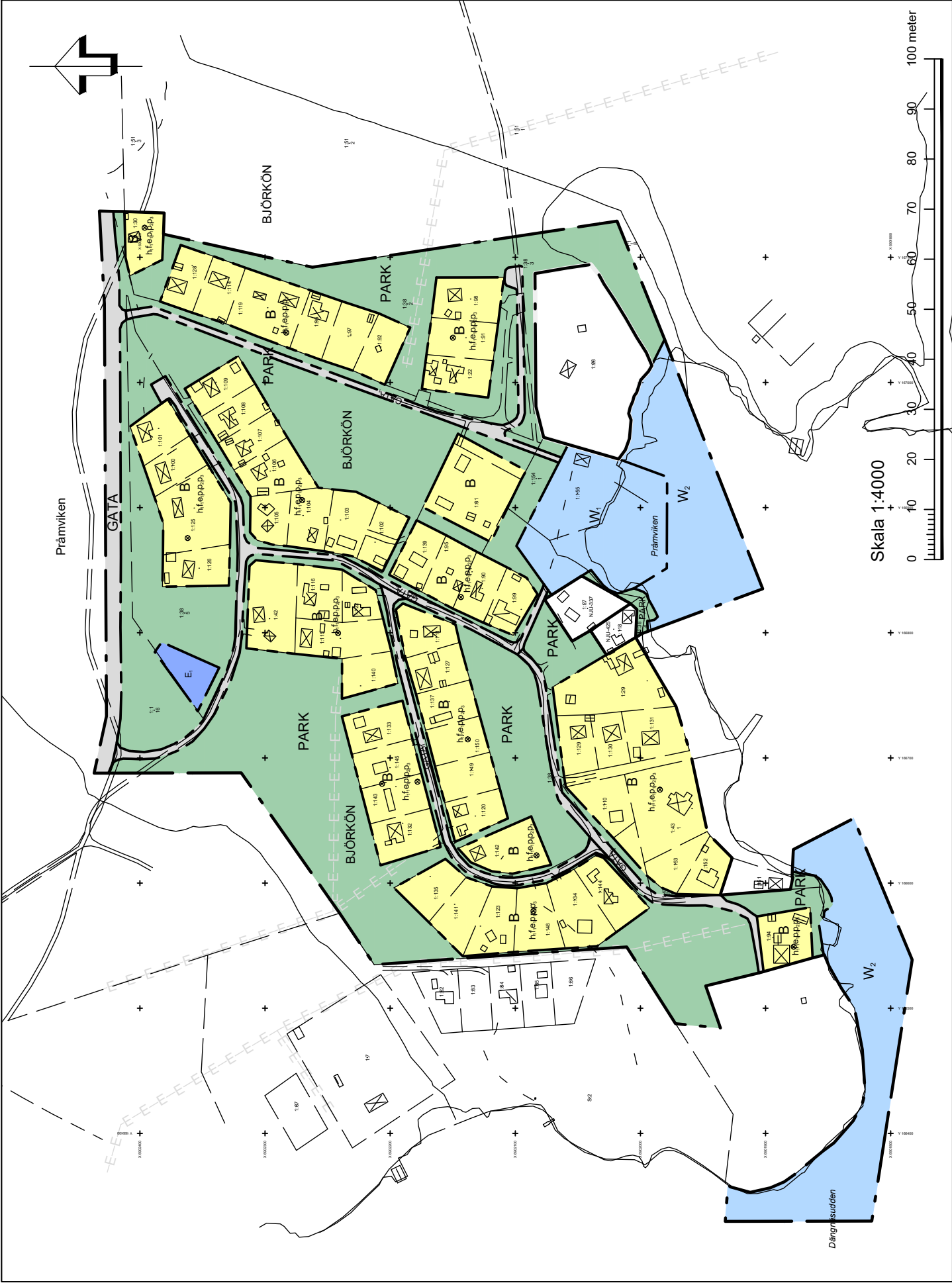
Planbeskrivning

PLANBESKRIVNING NJU-68**ORIGINALPLANKARTA NJU-68****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

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

Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

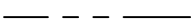
Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpniu68



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

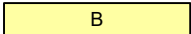
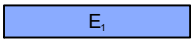
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

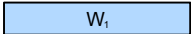
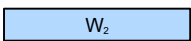
Allmän plats

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

Kvartersmark

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

Vattenområde

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

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

Placering

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

Utformning

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

Utnyttjandegrad

e_i	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	--

UPPLYSNING

Genomförandetiden för de tillkommande planbestämmelserna är 60 månader (5 år) från och med laga kraft. (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

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

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-68) och planhandling från 1972. Den digitala plankartan består dels av **omtolkade bestämmelser** (SFS 1947:385), dels **ändrade bestämmelser** (SFS 2010:900).

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-68 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

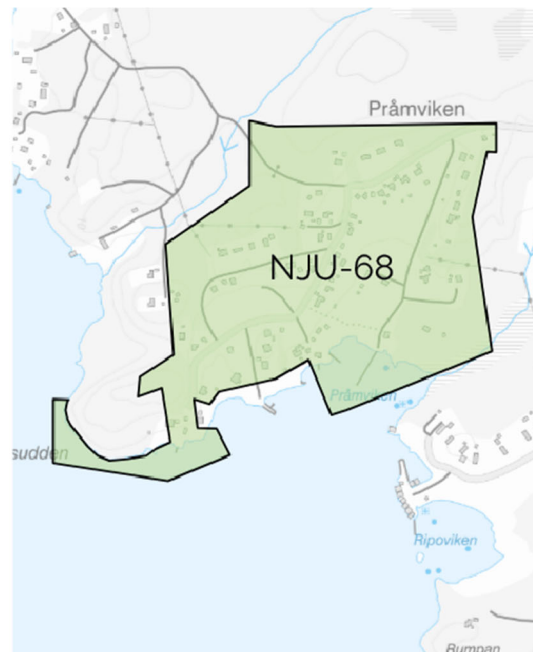


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Granskning

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

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

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

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

Information om vad som ändras

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

Söder om fastigheten Björkö 1:142 har markanvändningen ändrats från B – bostad till PARK då marken bedöms som olämplig för bostadsändamål.



Ett urklipp av området som ändras från bostadsändamål till parkmark.

Granskning

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

Planbeskrivning

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

Planbestämmelser som utgår

§2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

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

§4 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

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

§5 VÅNINGSAANTAL

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

§6 BYGGNADS HÖJD

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

Planbestämmelser som tillkommer

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

Motiv till regleringen:

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

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

Motiv till regleringen:

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

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera avstånd mellan byggnader och ersätter prickad mark. Placeringsbestämmelser finns på plankartan för att byggnaderna inte ska hamna för nära gatan eller granntomt/allmän plats och behålla luftighet i området.

p₃ - Framför garageport och carport 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/carporten på förgårdsmark/egen tomt.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, vägmark* tolkas om till **GATA – Huvudgata**
- *Allmän plats, vägmark* tolkas om till **GATA₁ – Lokalgata**
- *Allmän plats, park eller plantering* tolkas om till **PARK**

§1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Tolkas om till **B - Bostäder**

Mom 2 Specialområden

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

Tolkas om till **W₁ – Småbåtshamn**

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

Tolkas om till *W₂ – Öppet vattenområde*

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

Tolkas om till *E₁ – Område för grundvattentäkt*

§3 BYGGNADSSÄTT

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

Tolkas om till *f₁ – Endast friliggande enbostadshus*

Konsekvenser

Trafik

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

Skola och förskola

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

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.

Parkmarken inom planområdet lämnas orörd. 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 är beläget på nordvästra stranden av Björköfjärden (Pråmviken) och består av ett fritidshusområde med bebyggelse av spridd och varierad karaktär. Inom den västra delen av planområdet är terrängen kuperad, med förekomst av

block och berg i dagen. Mot områdets mitt blir lutningen mindre och blockigheten avtar.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-68 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Kommunen har undersökt om genomförandet av planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan och bedömt att så inte är fallet. Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhöles av stadsbyggnadsnämnden 2024-11-20 §194 och detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande.

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig* (SBS-u). De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

- Gemensamt är att områdena kan erbjuda en kvalitet och en boendemiljö som ofta är god utifrån miljö- och hälsoperspektiv.
- Utveckling bör i första hand ske inom befintliga detaljplaner.

Granskning

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

Planbeskrivning

- 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

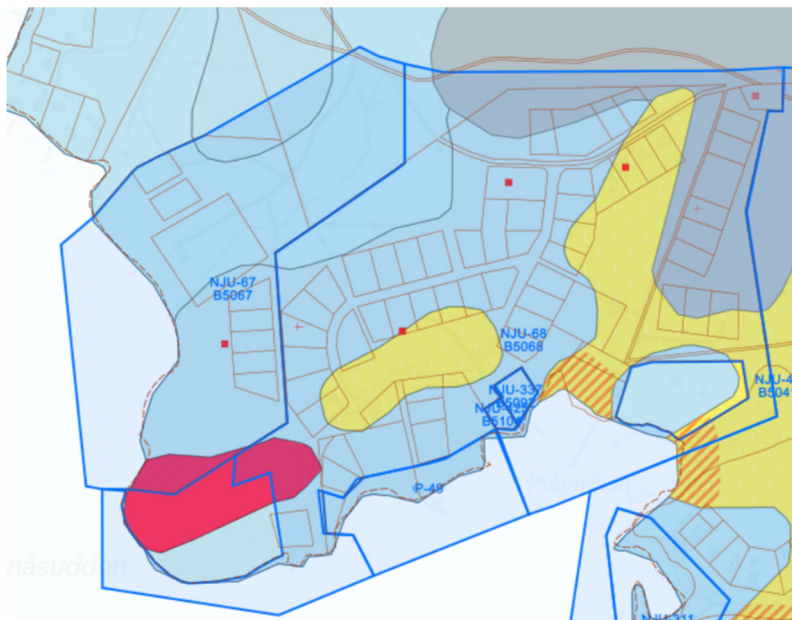
Delar av planområdet ligger inom riksintresse för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt då det endast handlar om en utökad bygggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Strandskydd

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

Skred

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet mestadels av morän med växlande infiltration (blå). I västra samt östra delen av planområdet består marken till viss del av lera (gul) med låg infiltration vilket berör några fastigheter (11+11 stycken tomter), *se karta nedan*. Utmed strandkanten mot Pråmviken råder "*aktsamhetsområde för skred*" (orange skrafferat) vilket ligger utom mark för bostadsändamål. Sammanfattningsvis visar jordartskartan på goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken för de fastigheter som planändringen medger. Marken bedöms därmed som lämplig för dess ändamål.



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

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i april 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.

Granskning

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

Planbeskrivning

Recipient för dagvattnet är Björköfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2026-04-16.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankartan:

- Söder om fastigheten Björkö 1:142 har markanvändningen ändrats från B – bostad till PARK då marken bedöms som olämplig för bostadsändamål.
- Bestämmelsen **p₃** har kompletterats med carport.

Planbeskrivningen:

- Texten under rubriken **Kulturmiljö** har kompletterats med text från Sundsvalls museum.
- En text om social hållbarhet har kompletterats planbeskrivningen under rubriken **Konsekvenser**.
- Planbestämmelsen **p₃** har kompletterats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planingenjör Siv Nordin och planeringsarkitekt Ann-Mari Lopez, Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planningenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Granskning

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

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-04-15

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 21 november – 12 december 2025. 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:

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

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsen

Översiktsplanering

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

Granskning

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

Samrådsredogörelse - Samråd

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 1:38 m fl Pråmviken (NJU-68), för att möjliggöra större byggrätter och kunna omvandla fritidshus till permanentboende.

Beskrivning av planområdet

Det aktuella området ligger i Pråmviken, ca 10 km från Njurundabommen. Bebyggelsen inom planområdet består av varierad bebyggelse, sommarstugor och äldre hus. 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

Värdefullt att planbestämmelsen medger naturmark (parkmark) i partier mellan befintlig bebyggelse, inte minst då området utgör ett friluftsområde för allmänheten. 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 2 (2) 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.

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.

Befintlig parkmark lämnas orörd och utökas något.

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

Granskning

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

Samrådsredogörelse - Samråd

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 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.

Olikheter finns på den nya digitaliserade plankartan, se södra delen av Björkö 1:115, sydöstra delen av Björkö 1:122, östra delen av Björkö 1:111 där redovisningen i den digitaliserade plankartan och originalplankartans redovisning inte sammanfaller med kvartersmark, bostäder (B). Mer böj på GATA vid Björkö 1:115.

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.

Dialog har förts med lantmäterikontoret som menar att utseendet på vägens sträckning i den nya digitaliserade kartan kan behållas då den överensstämmer med vägens dragning i verkligheten. När gällande byggnadsplan, NJU-68, upprättades fanns inga fastigheter avstyckade enligt det förslag som gällande planen medger. När avstyckning av fastigheterna sedan utfördes togs hänsyn till den befintliga vägens sträckning vilket innebar att vägen fick en något annan dragning än det som visas på plankartan, NJU-68.

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.

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.

Privatpersoner:

Privatperson MG

Undertecknad är ägare till Björkö 1:8, en lantbruksfastighet med adress Norrviken 112, Björkö. Jag har fått information om Samråd angående NJU68 och vill framföra en önskan gällande tillträde till väg.

Vägen utmed Norrviken utgår från vägen som går till Lörudden och har på slutet förbindelse med det nya planområdet. Tillträde däremellan har under många år begränsats av en bom som nu är i dåligt skick. Det vore mycket ofördelaktigt om Norrvikens väg skulle bli utfartsväg för den nya bebyggelsen. Dels för att det skulle vara störande med en kraftig genomfartstrafik för alla oss som bor utmed vägen, dels för att min familj, som äger marken under en relativt lång vägsträcka, skulle hindras i utförande av de lant- och skogsbruksåtgärder på båda sidor vägen som vi försöker upprätthålla genom användande av diverse vagnar, maskiner mm. Om detta kan beaktas har jag f.ö. inga synpunkter angående byggnadsplanen.

Kommentar: *Tack för att du har lämnat in dina synpunkter på rubricerad planändring. Stadsbyggnadskontoret har förståelse för de oroer du lyfter fram angående framtida trafikvolym längs Norrvikens väg, samt de specifika förutsättningar som krävs för att bedriva ett fungerande lant- och skogsbruk i området.*

*När en väg är **enskild** och som dessutom ligger helt **utanför planområdet**, saknar kommunen formell juridisk rätt och skyldighet att besluta om vägens användning eller skick. Detta faller helt utanför kommunens så kallade rådgivning.*

En enskild väg ägs och förvaltas av privata fastighetsägare, ofta organiserade i en samfällighetsförening eller vägförening. Det är väghållaren (du, din familj och eventuella grannar) som har rätten att besluta om trafikregler på vägen, inklusive om en vägbom ska sättas upp, repareras eller hållas stängd. Kommunen äger inte vägen och kan därför inte tvinga er att ta bort bommen, inte heller kan de bekosta eller laga den åt er.

Kommunens utgångspunkt är att trafiken ska fortsätta ledas via den huvudgata som finns inom planområdet, alltså österut, och inte förbi Norrviken 112. Tanken är inte att belasta befintliga enskilda vägar men där är det fastighetsägarens skyldighet att göra de åtgärder som krävs för att förhindra genomfartstrafik.

Att pågående markanvändning, såsom jord- och skogsbruk, kan fortsätta att bedrivas utan oskäligen hinder eller risker vid maskinflytt är en viktig parameter. Det är dock ägare/delägare i den privata vägen som själva får göra de åtgärder som krävs för att förhindra att hinder uppstår vid brukande av jord- och skogsbruk.

Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en så kallad samrådsredogörelse (detta dokument) eller utlåtande (efter granskning). Där redovisar kommunen sina slutgiltiga ställningstaganden och eventuella revideringar av planförslaget innan det går vidare för granskning och slutligen antagande.

Privatperson UH

Jag är ordförande i ****Norrvikens Vägförening**** (org.nr 802461-3161) och inkommer härmed med synpunkter på det pågående samrådet kring ändring av byggnadsplan NJU-68 för Björkö 1:38 m.fl. Pråmviken, ****diarienummer SBN-2024-00527****.

Inledningsvis vill jag uttrycka förvåning över att Norrvikens Vägförening inte tycks ha funnits med på sändlistan för samrådet, trots att den väg som föreningen ansvarar för ligger i direkt anslutning till planområdet och påverkas av planändringen. Jag ber er notera detta inför kommande skeden (granskning och eventuellt nya samråd) så att föreningen får ta del av handlingarna direkt.

****Våra synpunkter rör i första hand trafikkonsekvenserna:****

Redan idag har Norrvikens Vägförenings väg betydligt mer genomfartstrafik från Pråmviken/Rumpans fritidsområde än vad den är dimensionerad för. Detta sker trots att en bom är uppsatt mellan Pråmviken och Norrviken — bommen öppnas regelbundet av trafikanter som föredrar genvägen genom Norrviken framför den ordinarie utfartsvägen från Pråmviken/Rumpan till Lörudden. Bommen restes en gång i tiden, just när Pråmvikens fritidsområde exploaterades, för att skydda Norrviken från denna typ av genomfartstrafik.

Den nu föreslagna planändringen — som mer än fördubblar byggnadsarean per

fastighet (från 100 till 240 kvm) och möjliggör omvandling till permanentboende i ett område med ca 60 tomter — kommer ofrånkomligen att medföra ökade trafikvolym. I planbeskrivningens trafikavsnitt bedömer kommunen att ändringen *"inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området"*. Vi vill påpeka att den bedömningen är gjord utifrån planområdets egen anslutning till det allmänna vägnätet och inte beaktar den befintliga (och olovliga) genomfartstrafiken över Norrvikens väg, som lär förvärras när Pråmviken växer.

****Vi ber er därför att i det fortsatta planarbetet:****

1. Beakta att en ökad bebyggelse och permanent bosättning i Pråmviken i praktiken ökar trycket på Norrvikens enskilda väg, och inte bara på planområdets egna gator.
2. Komplettera trafikbedömningen så att även effekterna på omkringliggande enskilda vägar belyses, särskilt med tanke på att bommen mellan områdena i praktiken inte respekteras.
3. Lägga till Norrvikens Vägförening på sändlistan för kommande granskning och beslut i ärendet.

Vi återkommer gärna med ytterligare underlag om så önskas, och svarar gärna på frågor.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för er inkomna synpunkt och för att ni uppmärksammar oss på detta. Skälet till att Norrvikens Vägförening inte fanns med på den ursprungliga sändlistan för samrådet beror på att det är en privat förening och därmed inte finns registrerad i vårt fastighetsregister på Lantmäteriet. Vi har nu noterat era synpunkter och lagt till Norrvikens Vägförening på sändlistan för det aktuella planärendet. Föreningen kommer därmed att få ta del av alla handlingar direkt inför kommande skede som är granskning. Du som är ordförande för vägföreningen står som mottagare och därmed har du möjlighet att föra informationen vidare till övriga medlemmar.

Vägen som nämns är enskild och ligger dessutom till största delen utanför aktuellt planområde och hamnar därmed utanför kommunens ansvar. Det är Norrvikens Vägförening som är väghållare och har rätten att besluta om trafikregler på vägen, inklusive om en vägbom ska sättas upp, repareras eller hållas stängd. Kommunen äger inte vägen och kan därför inte tvinga er att ta bort bommen, inte heller kan kommunen bekosta eller laga den åt er.

Kommunens utgångspunkt är att trafiken ska fortsätta ledas via den huvudgata som finns inom planområdet, alltså österut, och inte genom Norrviken. Tanken är inte att belasta befintliga enskilda vägar men där är det fastighetsägarens skyldighet att göra de åtgärder som krävs för att förhindra genomfartstrafik.

Med erfarenhet från liknande områden där vi gjort liknande planändringar med utökad byggrätt, såsom södra och östra Alnö, har inte antalet

omvandlingar från fritidshus till permanentboende ökat markant på grund av den utökade byggrätten som möjliggjorts.

Privatperson LN

Del av stamfastigheten Björkö 1:38 har ändamålet B – Bostad i detaljplanen och fastighetsägaren vill ändra markanvändningen till parkmark då marken inte är byggbar på grund av dåliga markförhållanden som innebär att marken är sank. Marken är idag en del av den befintliga parkmarken och inte avstyckad som en egen bostadsfastighet.

Kommentar: Önskemålet tillgodoses. Se plankarta samt planbeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

09 Juni 1972 85068
Dnr 1556

LÄNSSTYRELSEN
Västernorrlands län
Planenheten
bitr lark B Linnarsson

Kopia
BESLUT

1 (2)

1972-06-08

11.082-574-72

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun
Fack 19
862 00 KVISSLEBY

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

Kommunfullmäktige i Njurunda kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige den 7.2.1972 antaget förslag till byggnadsplan för Björkö 1:38 m fl (Pråmviken) i Njurunda kommun.

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

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

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

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

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

1972-06-08

11.082-574-72

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

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § byggnadslagen. Från fastställelsen undantages två områden som på kartan utmärkts med röda, heldragna linjer.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Länsstyrelsen stadgar därjämte med stöd av 113 § byggnadslagen att de delar av fastigheten Björkö 1:38 som enligt den fastställda planen anges såsom väg- och parkmark skall av fastighetsägaren utan ersättning upplåtas till väg eller annan allmän plats.

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

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

Besvär över beslutet i övrigt skall ha inkommit till civildepartementet inom tre veckor från den dag klaganden erhöi del av beslutet.

Nils Sjölin

Bengt Linnarsson

Bestyrkes

Lindar

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

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

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 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.

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

~~§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS~~

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

§ 3 BYGGNADSSÄTT

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 4 BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

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

~~§ 5 VÅNINGSAKTAL~~

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

Planbestämmelsen utgår

~~§ 6 BYGGNADS HÖJD~~

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

Planbestämmelsen utgår

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall 711001

K-KONSULT

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
arkitekt SAR

Mats Höglund
Mats Höglund
planingenjör

Tillhör länsstyrelsens i
Västernorrlands läns be-
slut 8.6.1972
i ärende 1411.082-574
På tjänstens vägnar:
Jerta Nankens
vänd!

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

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

B E S K R I V N I N G

I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och
omfattning

Planområdet är beläget på nordvästra stranden av Björköfjärden (Pråmviken) och omfattar ca 30 hektar, varav ca 5 hektar utgör vattenområde.

Planläggning,
byggnadsregle-
ring

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

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

Fastighets-
bildning och
bebyggelse

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

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

Terräng,
undergrund

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

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

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

Grundkarta

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

II PLANFÖRSLAGET

Utformning

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

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

Badplats

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

Vatten och avlopp

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

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

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

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

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

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

Plangenom-
förande

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

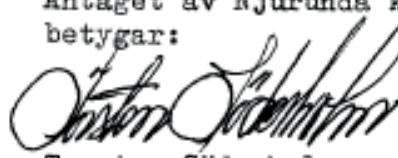
Sundsvall 711001

K-KONSULT


Lennart Ringmar
Arkitekt SAR


Mats Höglund
Planingenjör

Antaget av Njurunda kommunfullmäktige 720207 § 5
betygar:


Torsten Söderholm
kom fullm ordf

Tillhör länsstyrelsens i

Västernorrlands läns be-

slut 8.6.1973

i ärende 11.082-574-73

På tjänstens vägnar



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

SÄNDLISTA

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

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

