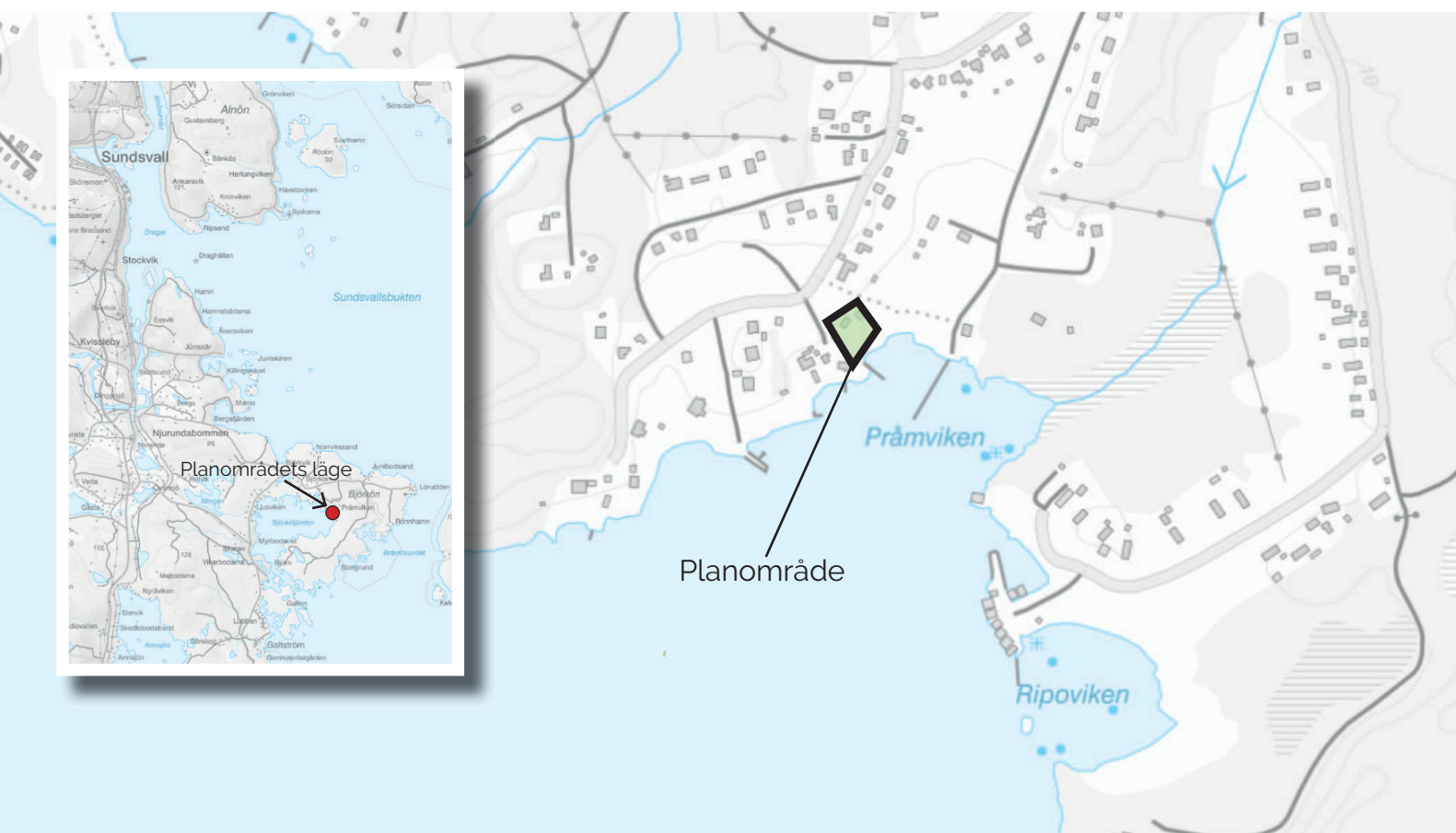


Granskning 10 september - 1 oktober 2026



Ändring av byggnadsplan för **Björkönen 1:27 (NJU-337)** Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 13 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 1 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>	4
---	---

<i>Planbestämmelser som tillkommer</i>	5
--	---

<i>Planbestämmelser som tolkas om</i>	5
---	---

KONSEKVENSER	5
--------------------	---

<i>Trafik</i>	5
---------------------	---

<i>Skola och förskola</i>	6
---------------------------------	---

<i>Kulturmiljö</i>	6
--------------------------	---

<i>Landskapsbild</i>	6
----------------------------	---

GENOMFÖRANDETID	7
-----------------------	---

<i>Bedömning av betydande miljöpåverkan</i>	7
---	---

<i>Kommunens bedömning</i>	7
----------------------------------	---

ÄRENDEINFORMATION	7
-------------------------	---

<i>Planprocessen</i>	7
----------------------------	---

<i>Översiktsplan</i>	7
----------------------------	---

<i>Detaljplaner</i>	8
---------------------------	---

<i>Riksintressen</i>	8
----------------------------	---

<i>Strandskydd</i>	8
--------------------------	---

<i>Jordarter</i>	8
------------------------	---

<i>Barnperspektivet</i>	9
-------------------------------	---

<i>Miljökvalitetsnormer</i>	9
-----------------------------------	---

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

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

<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	10
---	----

<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	10
---	----

EKONOMISKA FRÅGOR	10
-------------------------	----

BILAGOR	10
---------------	----

ÄNDRING EFTER SAMRÅD	10
----------------------------	----

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

PLANBESKRIVNING NJU-337**ORIGINALPLANKARTA NJU-337****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING****BILAGOR**

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

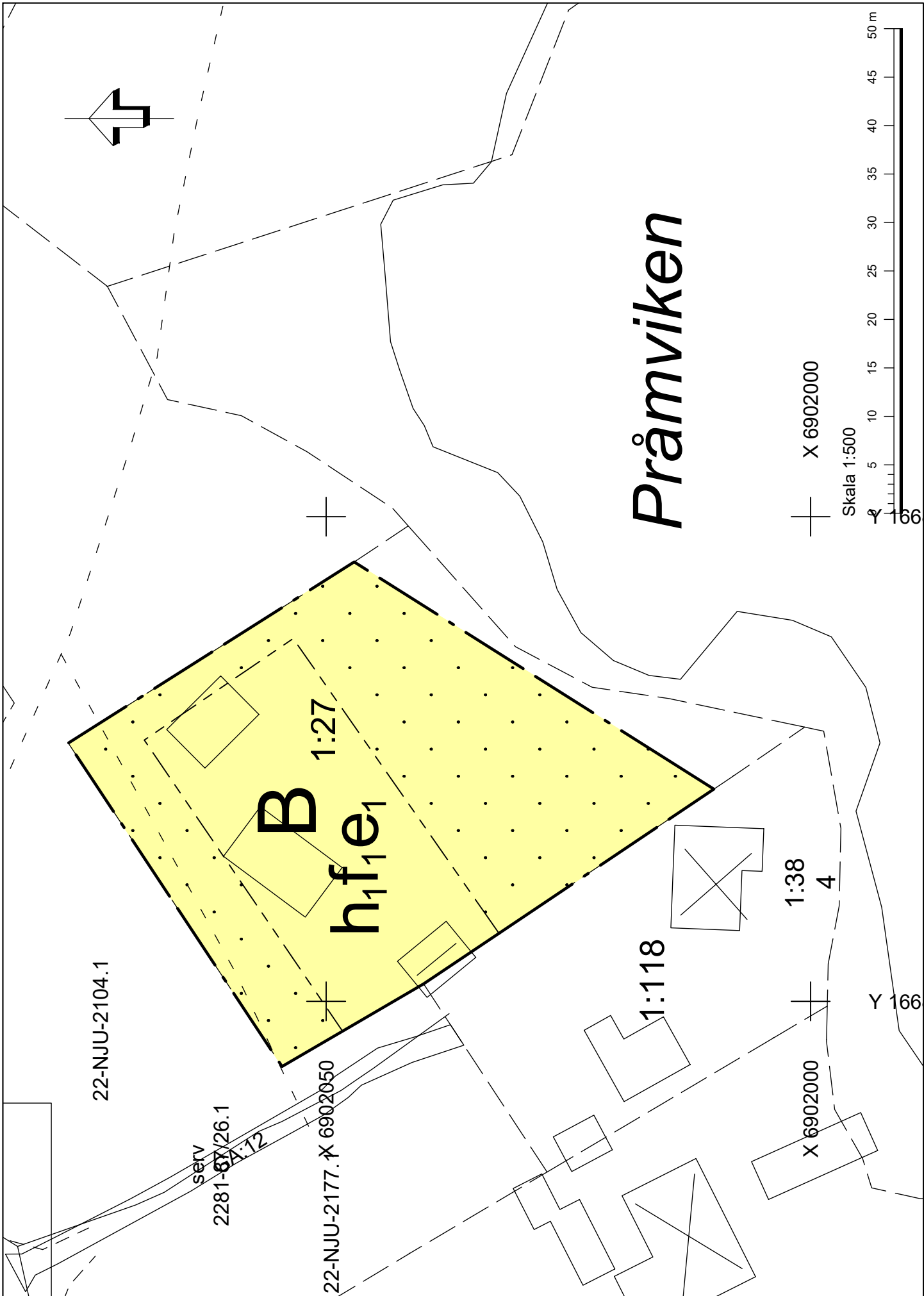
Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpnju337

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

—————	Planområdesgräns
— — — — —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Höjd på byggnadsverk

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

Utformning

f_1	Endast friliggande enbostadshus, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	---

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	--

Upplysning

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

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: *Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-337) och planhandling från 1981. 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-337 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.

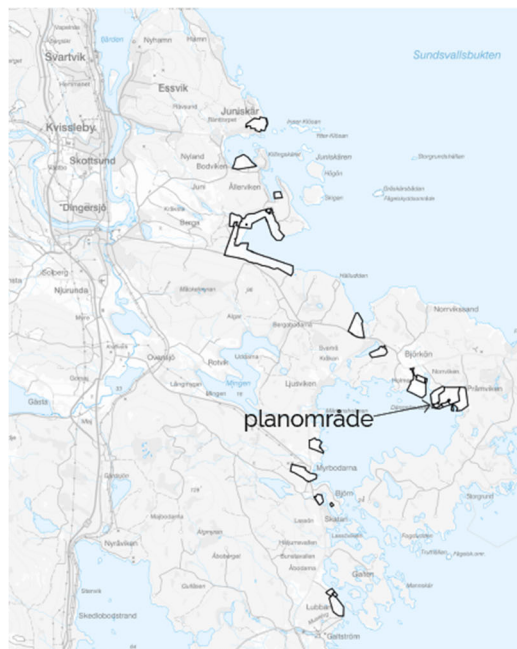


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

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

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

Information om vad som ändras

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

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

Planbestämmelser som utgår

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får byggnader sammanlagt inte uppta större areal än 100 m².

5 § BYGGNADS UTFORMNING

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

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

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som tillkommer

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

Motiv till regleringen:

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

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

Motiv till regleringen:

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

Planbestämmelser som tolkas om

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Tolkas om till **B** – *Bostäder*

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om till *Marken får inte förses med byggnad*

3 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

Tolkas om till *f₁* – *Endast friliggande enbostadshus*

Konsekvenser

Trafik

Planområdet är beläget på norra stranden av Björköfjärden på Björkö, cirka 3 mil sydost om Sundsvalls centrum. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar.

Då planområdet redan idag succesivt har omvandlats från fritidshus till permanentboende bedömer kommunen att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon betydande ökning av trafikmängder i området. I och med de

klimatmål som kommunen har, att bli klimatneutralt till 2030, kommer krav på kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät att bli mer aktuellt.

Skola och förskola

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

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet berör en fastighet och har enligt kulturmiljöinventeringen en omgivande bebyggelse med 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 bibehålls då planområdet delvis ligger inom naturvårdsområde Björköfjärden med högsta naturvärde och också inom friluftsområde Björköfjärden.

Enligt Sundsvalls museum, bör bebyggelsen uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och 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 och dess närhet består av ett fritidshusområde med bebyggelse av spridd och varierad karaktär. Fastigheten ligger vid Björköfjärden nära Pråmviken. Marken inom planområdet är belägen i en sydostsluttning. 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.

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-337 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

Delar av detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig* (SBS-u). Delar av fastigheten anger dock *natur och friluftsliv, tätortsnära friluftsområde* (NFF) vilket inte går i linje med ÖP 2040 men fastigheten är redan ianspråktagen och gällande detaljplan anger bostadsändamål. Fastigheten går inte ända ner till vattnet med syfte att allmänheten ska ha tillgång till strandremsan. Dock upplevs området längs stranden som privatiserat då det är ianspråktaget med bland annat bryggor.

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 1:27 (NJU-337)
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

Inga riksintressen berörs av planändringen.

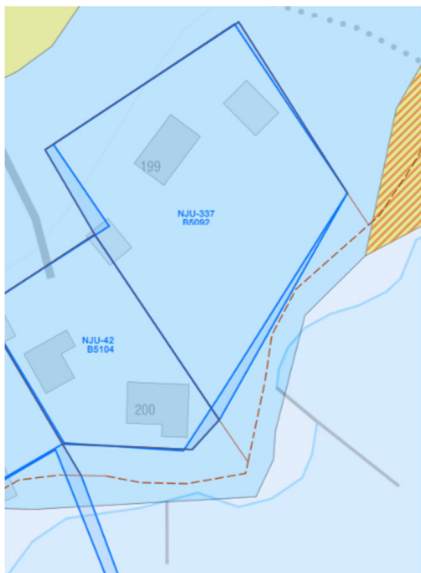
Strandskydd

Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet för de detaljplaner som är antagna efter 1975. Rubricerad detaljplan är upprättad 1981 och är en ändring av en byggnadsplan från 1972 och därmed behöver inte strandskyddet prövas. Det är enbart konsekvenserna av planändringen, dvs utökad byggrätt, som prövas.

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

Jordarter

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



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar den jordart som finns inom planområdet.

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.

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

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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.

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:

Planbeskrivningen:

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

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Granskning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-04-01

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:

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

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen i huvudsak 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 15 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 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:

Kultur- och fritidsförvaltningen**Ärende**

Sundsvalls museum har fått ovanstående ärende för granskning och yttrande. Ärendet gäller ändring av byggnadsplan för fastigheten Björkö 1:27 (NJU-337), för att möjliggöra större byggrätt och kunna omvandla fritidshus till permanentboende.

Beskrivning av planområdet

Det aktuella området ligger i Pråmviken, ca 10 km från Njurundabommen. Planområdet består av en befintlig fastighet utmed strandlinjen med flera uppförda byggnader. 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 ennockhöjd om 6,5 meter.

Bedömning

Värdefullt att planbestämmelsen medger naturmark (parkmark) nedanför fastigheten och mot vattnet, för att denna fortsatt ska vara tillgänglig för allmänheten, 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 material, 2 (2) 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.*

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.

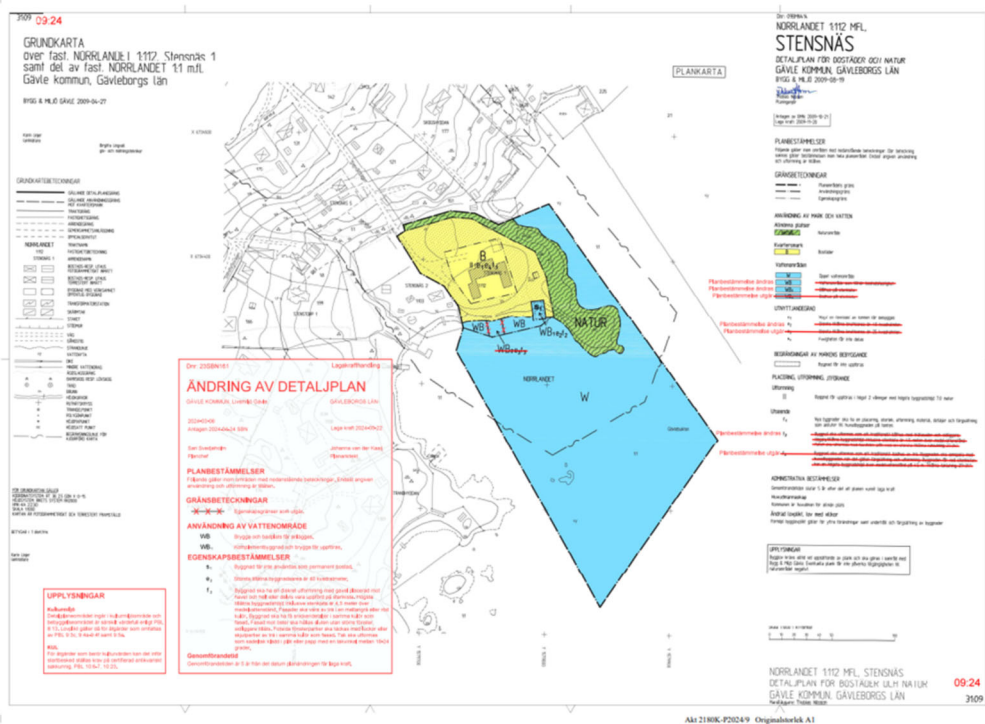
Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

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 nyttillkomna planbestämmelser i NGP och därmed har vi en digitaliserad plan som uppnår Boverkets krav.
- Planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att beskriva detaljplanen och där redovisas tydligt vilka planbestämmelser som utgår eller tillkommer.
- Vi har valt att tolka om äldre planbestämmelser från byggnadsstadgan då detta varit ett önskemål från bygglovavdelningen för att underlätta deras efterföljande arbete. När planändringen fått laga kraft så är det hela plankartan som gäller och planbeskrivningen fyller sitt syfte genom att tydligt beskriva vilka planbestämmelser som utgått respektive tillkommit. Planbeskrivningen är det dokument som beskriver planen.

Digital information vid ändring av detaljplan

Boverkets föreskrifter om detaljplan gäller också vid ändring av detaljplan. Enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan – 2 kap. 1-2 §§ framgår att planavdelningen har möjlighet att digitalisera den ursprungliga planen i samband med en planändring. En sådan digitalisering innebär en tolkning av äldre beslutad information och skiljer sig därför från den digitala information som ska upprättas vid beslut om ändring. Om planavdelningen väljer att på något sätt redovisa den digitaliserade planen tillsammans med ändringen bör det tydligt framgå vilken information som hör till beslutet i det aktuella ändringsärendet och vilken som enbart är tolkad och digitaliserad information. Detta för att det inte ska leda till osäkerhet till vad som är juridiskt gällande. När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta.



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

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

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

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

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

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

Företag:

TS Skanova Access AB

Skanova/Telia Company har markförlagda teleanläggningar inom aktuellt område för bygglovsansökan.

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

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.

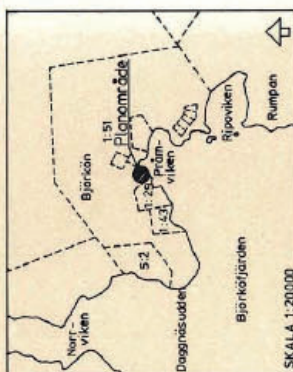
Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt



SKALA 1:20000

BETECKNINGAR

- Grundkartan
- Fasthetsgräns
- Bostadshus resp uthus
- Väg
- Slätt
- Nivåkurvor
- Trakthamn
- Registreringsnummer för fastighet med trakthamn
- Ruttningspunkt

Byggnadsplanekartan

Gränsbeteckningar

- Byggnadsplanegräns belägen tre meter utanför planområdet
- Gällande områdesgräns avsedd att behållas
- Områdesgräns
- Bestämmelsegräns

Byggnadsmark

- BF Byggnadsmark
- ThI Trakthamn
- Övriga beteckningar avsedda att fastställas
- Mark som inte får bebyggas
- Antal våningar

Tolkas om

Planbestämmelsen utgår

Grundkartan är upprättad av K-Konsult år 1966 genom fotogrammetrisk mätning. Fasthetsredovisning i oktober 1980. Koordinatsystem i plan och höjd, rikets uppskattad noggrannhet i plan och höjd $\pm 1,5$ m. Utom kommunalt fasthetsregisterområde Sundsvall 1980-12-30.

INGEMAR RÖSBLAD
Stadsingenjör

BJÖRKÖN 1:27

NJURUNDA, SUNDSVALLS KOMMUN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAT PÅ STADSBYGGNADSKONTORET 1980-12-02

KJELL HANSSON
planchef

PAUL SJÖLANDER
planarkitekt

LENA FRIIS
planingenjör

Expeditionen

200 mf örv.-pl.

150

SKALA 1:2000
0 10 20 30 40 50



Antages

Förslaget antaget av byggnadsnämnden i Sundsvall 1981-03-09 nr 8 betygas i tjänsten

ANNA WERSÄLL
sekreterare
1709/80 PS/LF/EW

Fastställes

1991-04-22 fastställd länsstyrelsen i Västernorrlands län denna ändring av byggnadsplan. Beslutet har vunnit laga kraft. Härnösand 1981-06-11 Siri Westin 2281-P81/0422-1

Bestyrkes

Kontroll med originalet bekräftar. Beslutet från 4.9.1981. Lina Karlqvist. Christoffer Engström



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Byråass K Gavelin

BESLUT

1 (2)

1981-04-22

11.082-737-81

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALL

-04 -23

Fastställelse av ändring av byggnadsplan för Björkö 1:27, Njurunda,
Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har översänt ett förslag till
ändring av byggnadsplan för Björkö 1:27, Njurunda.

Förslaget består av karta och bestämmelser. Dessa har upprättats
av planchef Kjell Hansson, planarkitekt Paul Sjölander och plan-
ingenjör Lena Friis 1980-12-02. En beskrivning medföljer förslaget.

Byggnadsnämnden antog förslaget 1981-03-09 enligt medgivande av
fullmäktige 1974-03-18.

Strandskydd blir gällande inom området genom planändringen. Detta
bör kunna upphävas.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 108 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Strandskydd skall inte gälla inom det nu fastställda planområdet
(15 § tredje stycket naturvårdslagen).

./.
Detta beslut kan överklagas hos regeringen, jordbruksdepartementet
(se bilagd blankett PLY nr 1).

Beslut i detta ärende har fattats av tf länsarkitekt Eva Gyllensvärd
med Kerstin Gavelin som föredragande.

I den slutliga handläggningen har också deltagit representanter för
juridiska enheten, lantmäterienheten och naturvårdsenheten.

Eva Gyllensvärd
Eva Gyllensvärd

Kerstin Gavelin
Kerstin Gavelin

2281-P81/0422-1



SUNDSVALLS KOMMUN

Tjänsteställe

Stadsbyggnadskontoret

Handläggare

L Friis, ce

Datum

1980-12-02

Ert datum

Beteckning

1709/80

Er beteckning

Björkön 1:27

Njurunda, Sundsvalls kommun

Förslag till ändring av byggnadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Tolkas om

1 mom Byggnadskvarter

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

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Tolkas om

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Tolkas om

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som
uppförs fristående.

~~4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE~~

Planbestämmelsen utgår

~~1 mom På tomplats som omfattar med F betecknat område får
byggnader sammanlagt inte uppta större areal än 100 m².~~

~~5 § BYGGNADS UTFORMNING~~

Planbestämmelsen utgår

~~1 mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst
en våning.~~

Planbestämmelsen utgår

~~2 mom På med I betecknat område får byggnad inte uppföras till
större höjd än 3,5 meter.~~

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Hansson

Paul Sjölander

Lena Friis

Förslaget antaget av byggnadsnämnden i Sundsvall
1981-03-09, nr 8, betygat i tjänsten;

Anna Wersäll
sekreterare

Postadress

Besöksadress

Telefon

Bankgiro

Postgiro

851 85 SUNDSVALL

Normalmagatan 4

080-10 40 40 växel
060/19 10 00 växel

991 - 1884

12 58 80 - 5

Till för länsstyrelsens i Västernorrlands

beslut 1981-04-22

i dnr 11. 082-737-81

Beslutet har vunnit laga kraft.

Ann Wersäll

2281-781/0422-1


SUNDSVALLS KOMMUN

Tjänsteställe

Stadsbyggnadskontoret

Handläggare

L Friis, ce

Datum

1980-12-02

Ert datum

Beteckning

1709/80

Er beteckning

1(2)

Björkö 1:27, Njurunda
Sundsvalls kommun
Förslag till ändring av byggnadsplan

BESKRIVNING
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN
Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget på norra stranden av Björköfjärden och omfattar ca 0,2 ha.

Ägandeförhållanden, topografi och befintlig bebyggelse

Den tomt som området omfattar är i privat ägo, är belägen i en sydostsluttning och bebyggd med en sommarstuga och ett uthus.

PLANFÖRHÅLLANDEN
Byggnadsplan

För området gäller "Förslag till byggnadsplan för BJÖRKÖ 1:38 m fl fastigheter i Njurunda kommun, Västernorrlands län" vilket antogs av Njurunda kommunfullmäktige 1972-02-07 och fastställdes av länsstyrelsen i Västernorrlands län 1972-06-08. Fastigheten berördes inte av förordnande jämlikt 113 § Byggnadslagen vilket föreslogs gälla för vissa fastigheter inom planen.

PLANFÖRSLAGET
Planförslagets syfte och avgränsning

Planförslaget omfattar en bebyggd sommarstugetomt, som ligger på mark som i gällande plan är grönområde och gränsar till mark för hamnändamål. P g a att området hela tiden varit bebyggt har det aldrig brukats som rekreationsområde. Det har nu av byggnadsnämnden bedömts som rimligt att den etablerade sommarstugetomten skall få kvarstå och ges motsvarande byggrätt som de tillkommande enligt byggnadsplanen från 1972.

Väganslutning

Tomten har via parkmark tillfart till den gemensamma vägförbindelsen som norrut förbinder stugområdet med allmän väg.

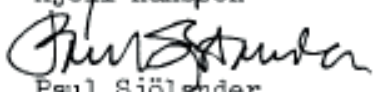
Strandskydd

Enligt planförslaget möjliggöres förbipassage längs stranden genom att tomten inte dras ända ner till strandlinjen. Förbindelsen från väg ner mot hamnområdet och stranden försvåras heller inte.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsen, berörda kommunala förvaltningar och berörda markägare. Inga erinringar har inkommit mot förslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

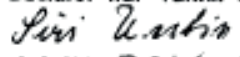

Kjell Hansson
Paul Sjölander
Lena Friis

Förslaget antaget av byggnadsnämnden i Sundsvall
1981-03-09, nr 8, betygar i tjänsten;


Anna Wersäll
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1981-04-22

i ärende 11. 082-737-81
Beslutet har vunnit laga kraft.


2281-781/0422-1

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:27 (NJU-337)
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Sundsvalls kommun

Karta

Kartingenjör
Eva Westin

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande.
Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.
Utredningen saknar rättskraft.