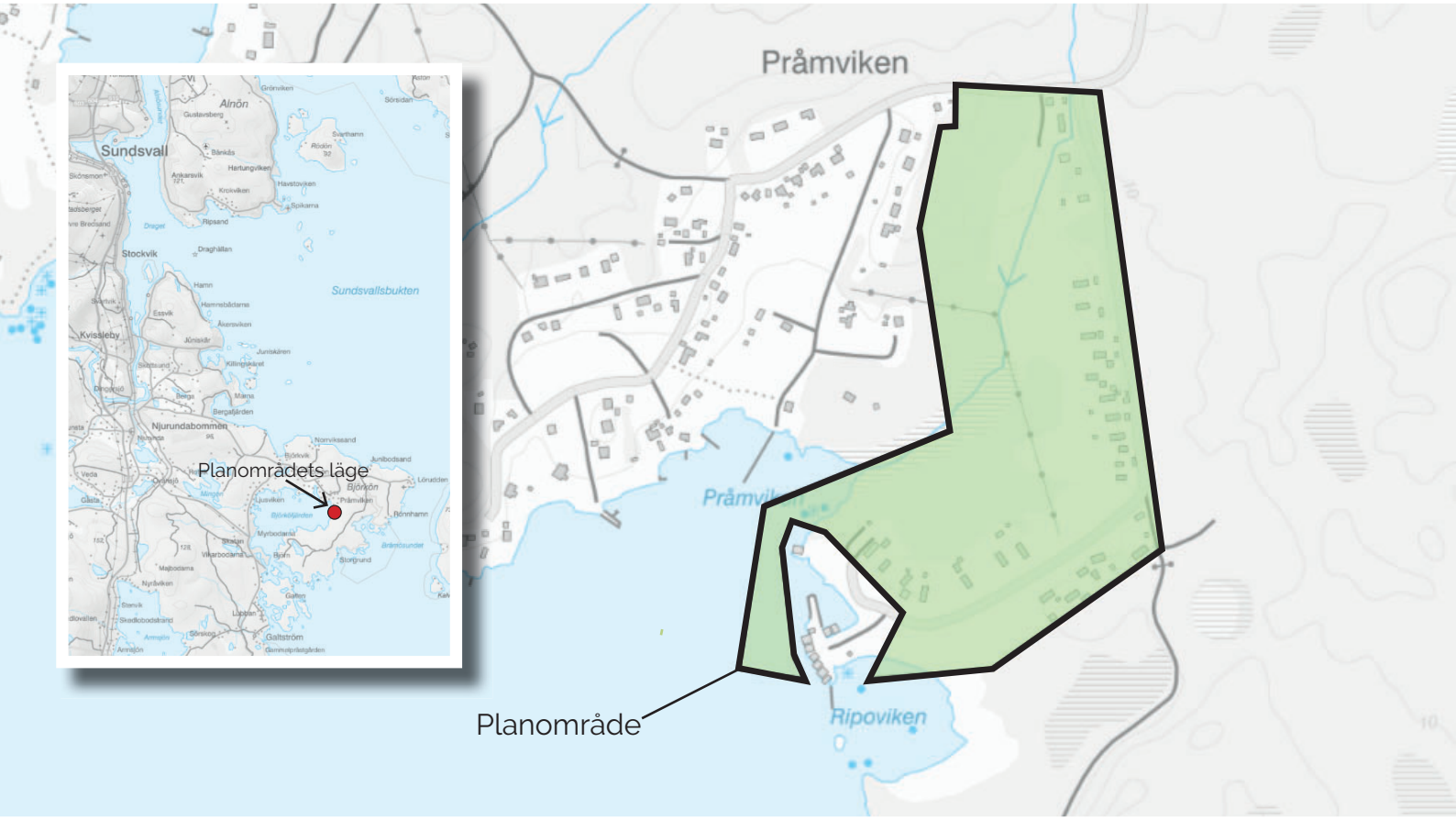
Granskning
17 september - 8 oktober 2026



Ändring av byggnadsplan för

Björkön 1:38 m fl fastigheter (NJU-41)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 14 september 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 8 oktober 2026
- ☐ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 2026
- ☐ Laga kraft # # 202

Sundsvalls kommun

Dnr SBN-2024-00531

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 *4*
Planbestämmelser som tillkommer *5*
Planbestämmelser som tolkas om *5*

KONSEKVENSER **6**

Trafik *6*
Skola och förskola *7*
Social hållbarhet *7*
Kulturmiljö *7*
Landskapsbild *9*
GENOMFÖRANDETID 9
Bedömning av betydande miljöpåverkan *10*
Kommunens bedömning *10*
ÄRENDEINFORMATION 10
Planprocessen *10*
Översiktsplan *10*
Detaljplaner *10*
Riksintressen *10*
Strandskydd *11*
Skred *11*
Barnperspektivet *12*
Miljökvalitetsnormer *12*

GENOMFÖRANDEFRÅGOR **12**

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 12
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm. *12*
Ansökan om lantmäteriförrättning *13*
Huvudmannaskap *13*
EKONOMISKA FRÅGOR 13

BILAGOR **13**

ÄNDRING EFTER SAMRÅD 13

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **14**

ORIGINALPLANKARTA NJU-41

SÄNDLISTA

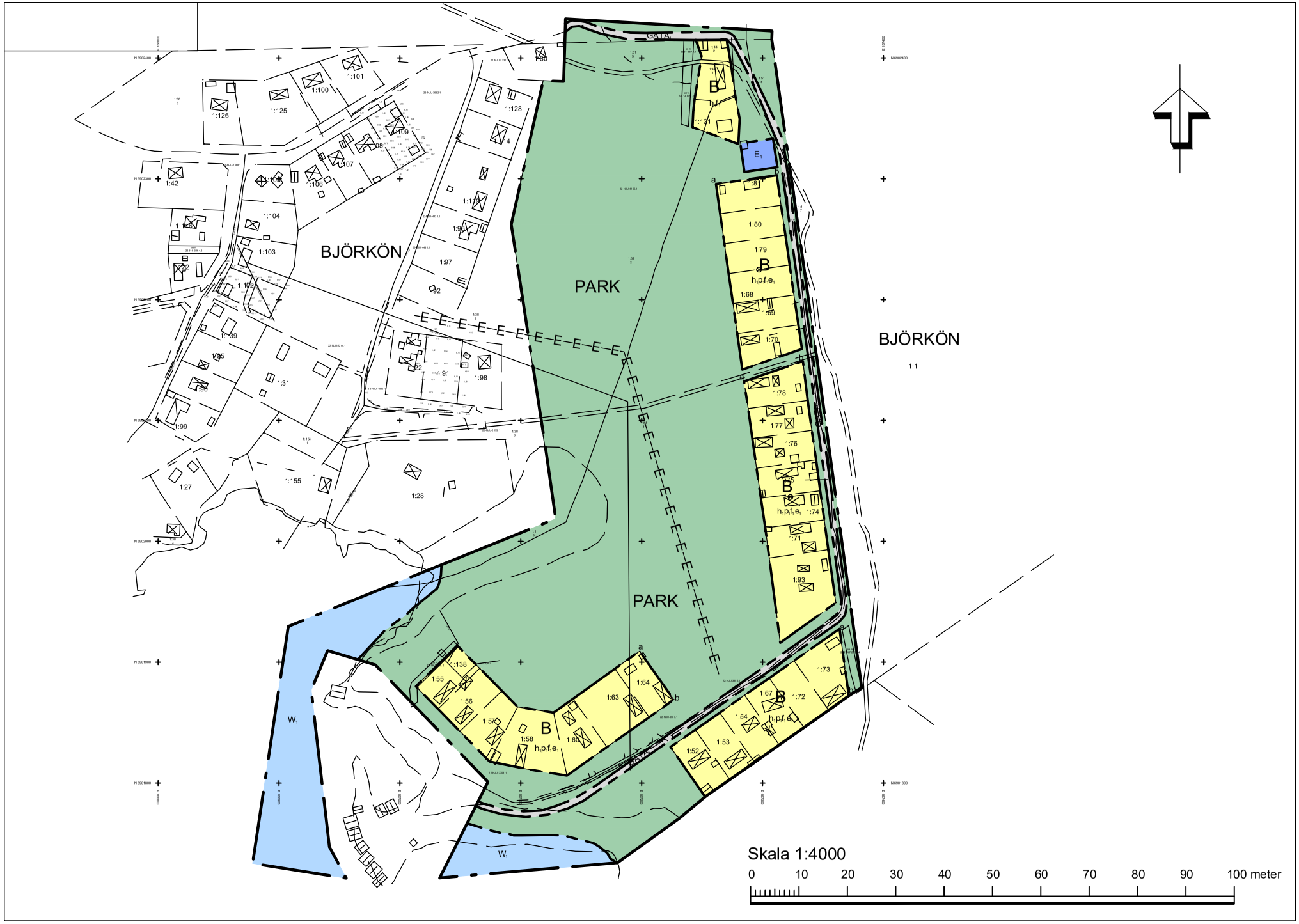
FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta

BILAGOR

Bilaga 1: *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Sundsvalls kommun 2026-03-06

Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: www.sundsvallvaxer.se/dpnju41


BJÖRKÖN
PARK
PARK
BJÖRKÖN
GATA
GATA
B
h,p,f,e1
E1
W1
W1
Skala 1:4000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

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

GATA$_1$ — Lokalgata (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

PARK — Park (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Kvartersmark

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

E$_1$ — Område för vattentäkt, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Vattenområde

W$_1$ — Vattenområde som inte får överbyggas eller utfyllas (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h$_1$ — Högsta nockhöjd är 6,5 meter (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Placering

p$_1$ — Avståndet mellan huvudbyggnadens fasad och den fastighetsgräns som i plankartan markerats med a-b ska vara minst 2.0 meter. Avståndet mellan huvudbyggnadens fasad och den motstående fastighetsgränsen ska vara minst 7.0 meter. (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Utformning

f$_1$ — Endast friliggande enbostadshus (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Utnyttjandegrad

e$_1$ — Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet inom användningsområdet, (PBL2010:900, ändrad bestämmelse)

Illustrationstext

a-b — Särskild bestämmelse ang. byggnads läge

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
Björkön 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: *Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-41) och planhandling från 1967. Den digitala plankartan består dels av* ***omtolkade bestämmelser*** *(SFS 1947:385), dels av* ***ändrade bestämmelser*** *(SFS 2010:900).*

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-41 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.

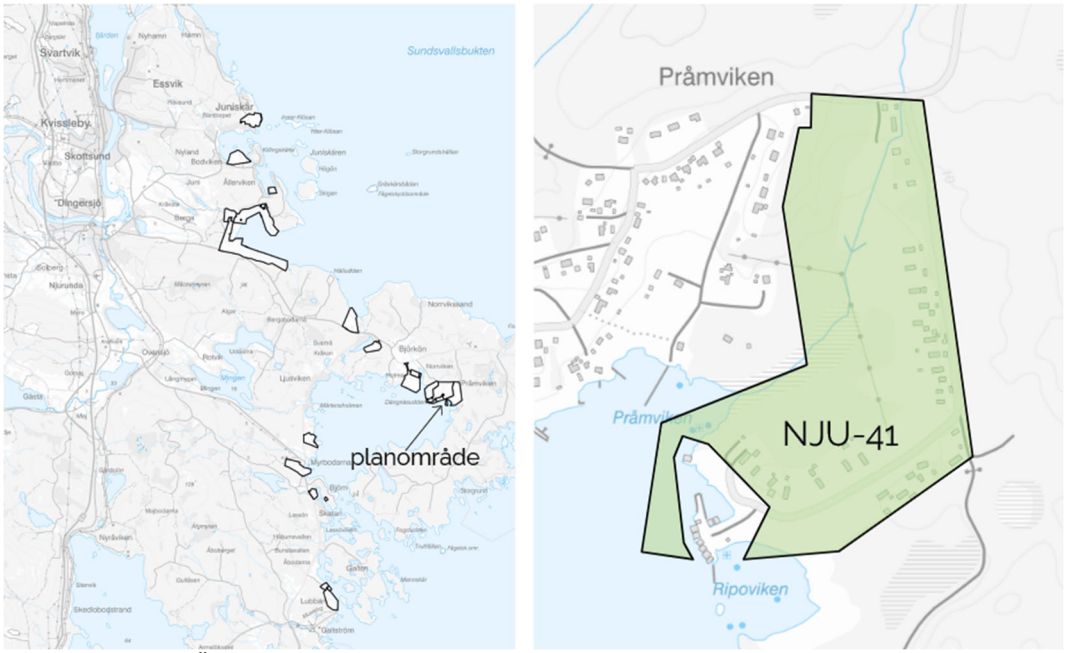


Bild till vänster*: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.*
Bild till höger: *Aktuellt planområde*

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

A. <u>Gränsbeteckningar</u>

····· Gränslinjer ej avsedda att fastställas

<u>Mom 2. Specialområden</u>

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

<u>§2. Mark som icke får bebyggas</u>

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§4. Byggnadsyta på tomtplats

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får byggnader sammanlagt icke upptaga större areal än 125 m^2.

§6. Våningsantal

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

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

Planbestämmelser som tillkommer

- **e_1** – Största totala byggnadsarea är 240 kvm per fastighet inom användningsområdet

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål i linje med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

- **h_1 -** Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för bostadsändamål i linje med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, vägmark* tolkas om till ***$GATA_1$ – 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

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

Tolkas om till ***W_1 – Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas.***

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

Tolkas om till ***E_1 – Område för grundvattentäkt***

§3. Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.
Tolkas om till ***f_1 – Endast fristående enbostadshus.***

§5. Byggnads läge

På med F betecknat område skall byggnad uppföras på ett avstånd av minst 2,0 m från den gräns mot granntomtplats, som ligger på samma sida om byggnaden som den med a-b betecknade gränsen för området och minst 7,0 m från gräns mot granntomtplats på motsatta sidan.

Tolkas om till ***p_1 – Avståndet mellan huvudbyggnadens fasad och den fastighetsgräns som i plankartan markerats med referenslinjen a-b ska vara minst 2,0 meter. Avståndet mellan huvudbyggnadens fasad och den motstående fastighetsgränsen ska vara minst 7,0 meter.***

Konsekvenser

Trafik

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

Området nås via statlig väg 560 (Löransvägen) som ansluter till enskild väg i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet finns endast enskilda vägar.

Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med planändringen är att möjliggöra utökade byggrätter för att främja åretruntboende görs bedömningen att regleringar av gatans utformning inte ryms inom gällande planändring. Kommunens uppsatta riktlinjer för avfallshantering gäller fortsatt.

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

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

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

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

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

Kulturmiljö
Rumpan är ett unikt bostadsområde. Det är ritat i slutet av 1960-talet med inspiration från de äldre sjöbodarna i trakten med gavlarna mot vattnet. Tanken med planerandet av området var att utforma en ekoby som bygger på social gemenskap och miljövänliga material.

Sundsvalls museum menar på att den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 125 kvm till 240 kvm definitivt kommer att påverka kulturmiljön, märkligt vore annars. Det är därför av oerhört stor vikt, för att kunna utveckla och samtidigt bevara denna unika miljö, att tillkommande bebyggelse utförs med stor varsamhet. Där tillkommande och utökade fastigheter anpassas till befintlig bebyggelse och följer den vision och det detaljerade program som togs fram för Rumpans ekoby 1967. En arkitektur med rötter i lokal byggnadstradition.

Anders Nyqvist upprättade ritningar för husen, med exempel på utformning också av tillbyggnader, med kompletta konstruktions- och detaljritningar för prefabrikation eller bygge i egen regi. Sundsvalls museum vill tillägga att tillkommande bebyggelse ska uppföras med mycket stor hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse och som följer tidigare framtaget program för Rumpans fritidsby. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets topografi och karaktär och efter områdets fortsatta funktion som friluftsby och 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.

Med de anpassningar som anges i ovanstående text görs bedömningen att den föreslagna planändringen från 125 kvm till 240 kvm inte påverkar kulturmiljön negativt.



Foto som visar delar av planområdet.

Landskapsbild

Området sluttar mot söder, mot en lågpunkt i områdets mitt, där marken delvis är försumpad och vassbeväxt. I söder avslutas området av en låg moränås med östvästlig sträckning.

Den utökade byggrätten från 125 kvm till 240 kvm i byggnadsarea bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter ändras till högsta nockhöjd på 6,5 meter enligt plan- och bygglagen 2010:900. En nockhöjd på 6,5 meter motsvarar en lägre byggnadshöjd, oftast mellan cirka 4,5 och 5,5 meter beroende på takvinkel och takfotens utformning.

Genom att justera byggnadens höjd (nockhöjd) i förhållande till den totala byggnadsarean (byggrätten) bedöms en större balans skapas som bättre passar in i omgivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-41 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.* Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag erhölls 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.*

- 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.
- Om SBS-ytor berör områden utpekade i kustplanen så ska särskild hänsyn tas till värden för natur, kultur och rekreation.

Detaljplaner

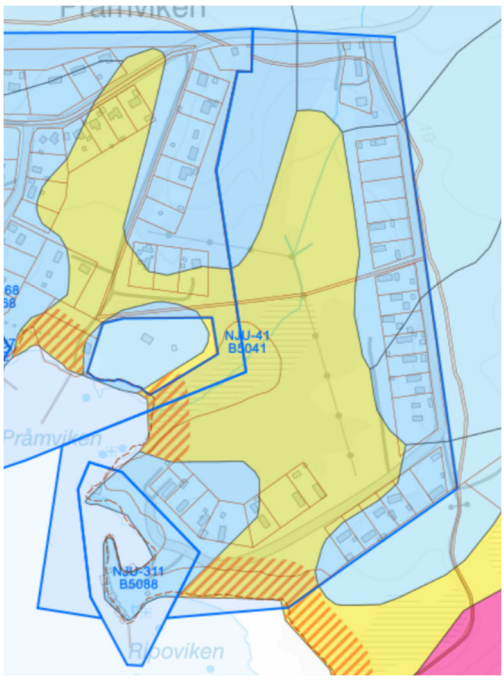
Detaljplaneändringen hanteras utifrån ett standardförfarande och omfattar 25 detaljplaner från Juniskär i norr till Galtström i söder utmed Njurundakusten.

Riksintressen

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta berörs en liten del av planområdet av riksintresset för *Yrkesfiske.* Planändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Strandskydd
Rubricerad detaljplan är upprättad 1967 och omfattas därmed inte av strandskyddet och detta återinträder inte vid en ändring av detaljplan. Det är enbart konsekvenserna av planändringen, dvs utökad byggrätt, som prövas.

Skred
Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet som är ämnat för bostadsändamål till största delen av morän (blå) med växlande infiltration förutom tre fastigheter (Björkön 1:60, Björkön 1:63, Björkön 1:64) där marken består av lera (gul) med låg infiltration. I mitten av området består marken till största delen av lera (gul) och där är marken planlagd som *park eller plantering*. Utmed strandkanten mot Pråmviken och Ripoviken råder *"aktsamhetsområde för skred"* (orange skrafferat) vilket ligger utom mark för bostadsändamål. Sammanfattningsvis visar jordartskartan på goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken för de fastigheter som planändringen medger. Marken bedöms därmed som lämplig för dess ändamål.



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

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys av ändringarna har gjorts i mars 2026. Planändringen innebär att befintliga fastigheter får möjlighet att bygga större och därmed möjliggörs åretruntboende vilket kan få barnfamiljer att vilja flytta dit. Bedömningen är att barn inte kommer påverkas 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. 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning behövs får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Huvudmannaskap

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

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan,* Stadsbyggnadskontoret, 2026-03-06.
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.
- Gränsbeteckningen ”Gränslinjer ej avsedda att fastställas” har lagts till under rubriken ***Planbestämmelser som utgår***.

Plankarta:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen ***Enskilt huvudmannaskap***.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 1:38 m fl fastigheter (NJU-41)
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:

- Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen
- Servanet
- E.ON Energidistribution AB
- Sundsvall Elnät
- Miljökontoret
- MittSverige Vatten&Avfall
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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.

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

Kommunstyrelsekontoret
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 senast 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 Björkön 1:38 fastigheter (NJU-41), 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. Området sluttar mot söder, mot en lågpunkt i områdets mitt, där marken delvis är försumpad och vassbeväxt. I söder avslutas området av en låg moränås med östvästlig sträckning.

Kulturmiljö
Rumpans fritidsby är ett unikt bostadsområde. Det är ritat i slutet av 1960-talet av arkitekten Anders Nyqvist, med visionen att utforma en ekoby som bygger på social gemenskap och miljövänliga material. Ekobyn uppfördes i gemenskap mellan 25 familjer och består av lågmälda trähus, sammanhållna av skalan, proportionerna och de både omålade och målade fasaderna i falu rödfärg.

Anders och hans hustru Ingrid Nyqvist köpte 1966 tillsammans med Berit och Jan-Erik Engelfeldt ett markområde på Björkön för att planera en fritidsby. Ett program upprättades med en tydlig vision – Enskilt ansvar för sitt eget individuella hus och delat ansvar för byns gemensamma funktioner, allt i samklang med naturen. Som arkitekt hade Anders redan tidigt i sin yrkesbana planerat för liknande bebyggelse i olika delar av Sverige, Göteborg, Ekerö (Stockholm), Östersund och Härnösand. Men Rumpan kom att bli den enda av sitt slag.

Vid planeringen lokaliserades bilvägen till den minst attraktiva marken. De finaste partierna inom området – de gamla igenväxta ängarna och betesmarkerna och stränderna - sparades som grönområden. Områdets befintliga stigar fick vara kvar som naturliga gångstråk.

Husen
Områdets bebyggelse har sina rötter i de gamla fiskelägena längs norrlandskusten. Tomterna gjordes små och långsmala (25 x 50 m, dvs 1 250 kvm) och husen ligger tätt med gavlar mot sjön. Material och formspråk är enhetliga. För att ge området sin speciella karaktär utformades all bebyggelse i samråd med köparna utifrån ett givet formspråk. Sadeltak, en- eller tvåkupigt svart betongtaktegel och taklutning 22,5 grader, traditionell färgsättning med falu rödfärg, järnvitriol/kopparvitriol eller tjärolja. I tomtpriset ingick att Anders ritade bygglovshandlingarna för ett första hus på varje tomt. Enhetliga spröjsade 2-glasfönster, med små mot norr och mot grannar och större mot soliga väderstreck. Husen har en enhetlig bredd: sänglängd + korridorbredd + sänglängd, dvs 210 + 10 + 100 + 10 + 210=540 cm. Husen är isolerade för vinterbruk dock med 60- och 70-talsstandard. De flesta hus har 10 cm isolering i väggarna och 20 cm i golv och tak. Många hus har en öppen veranda på gaveln mot soligt väderstreck. Detaljritningar har tillhandahållits som komplement till bygglovhandlingarna. De flesta hus är uppförda i egen regi med större eller mindre hjälp av professionella byggare. Några hus är även prefabricerade.

Bedömning
Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 125 kvm till 240 kvm kommer definitivt att påverka kulturmiljön, märkligt vore annars. Det är därför av oerhört stor vikt, för att kunna utveckla och samtidigt bevara denna unika miljö, att tillkommande bebyggelse utförs med stor varsamhet. Där tillkommande och utökade fastigheter anpassas till befintlig bebyggelse och följer den vision och det detaljerade program som togs fram för Rumpans

ekoby 1967. En arkitektur med rötter i lokal byggnadstradition.

Anders Nyqvist upprättade ritningar för husen, med exempel på utformning också av tillbyggnader, med kompletta konstruktions- och detaljritningar för prefabrikation eller bygge i egen regi. Sundsvalls museum vill tillägga att tillkommande bebyggelsen ska uppföras med mycket stor hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse och som följer tidigare framtaget program för Rumpans fritidsby. Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets topografi och karaktär och efter områdets fortsatta funktion som friluftsby och 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 kompletterats 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.*

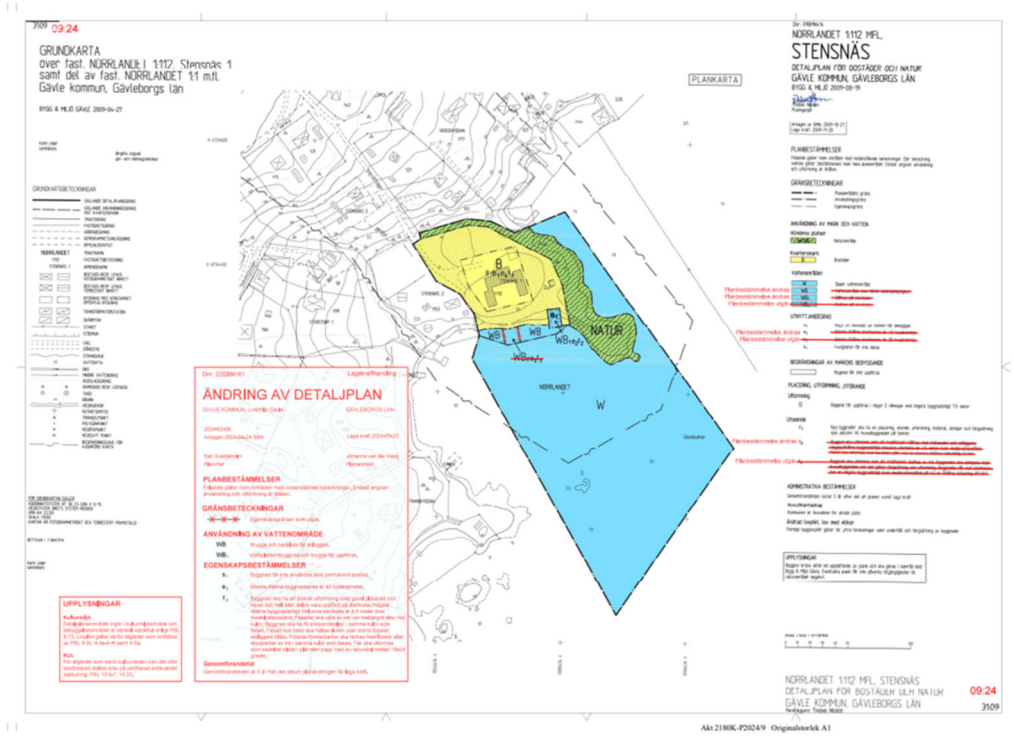
- *Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny*

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 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.*

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:

Skanova/Telia Company AB
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i

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

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

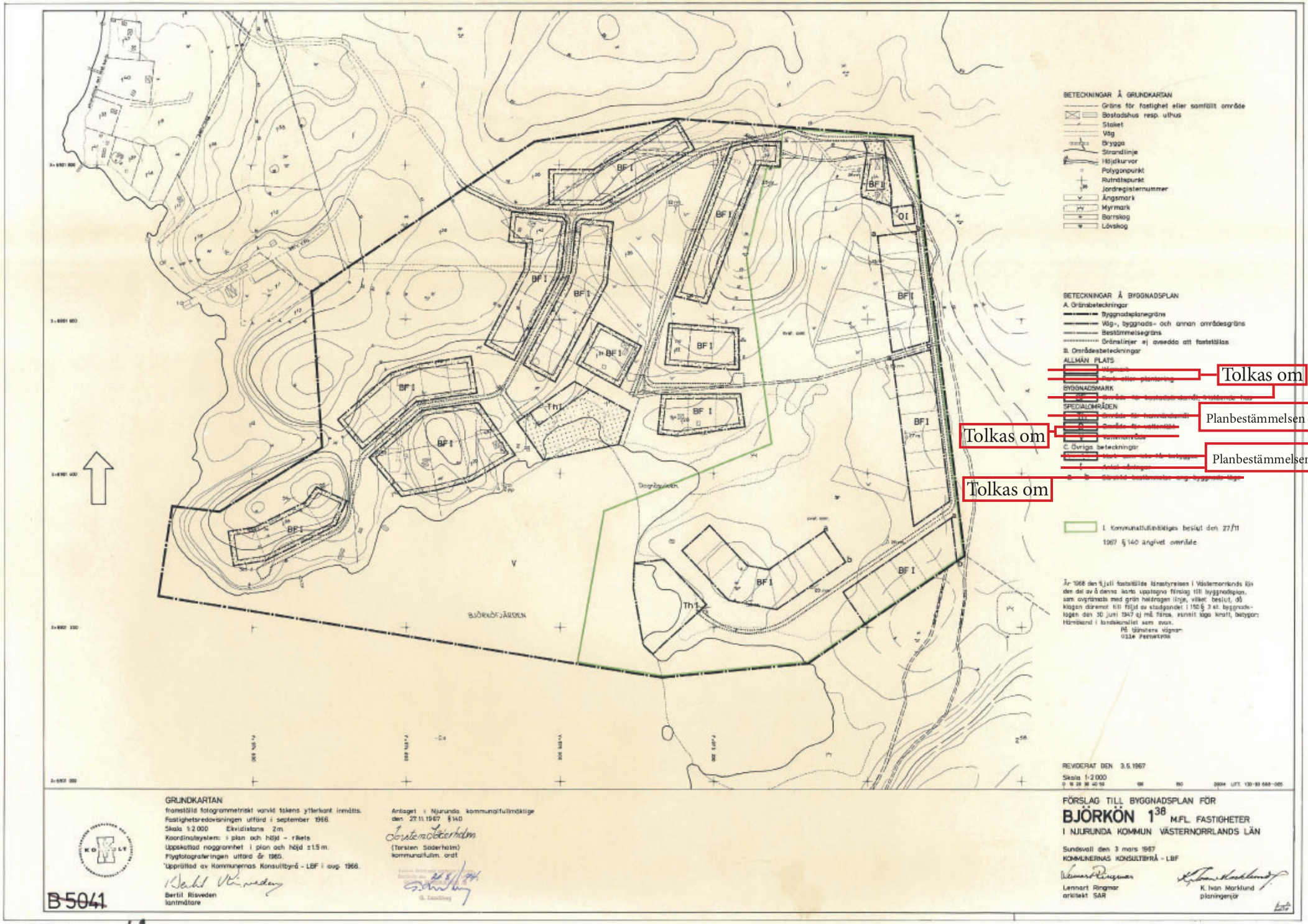
Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt



B 5041

NJURUNDA 41

Expeditionen Förv.-pl.

B 5041

Avskrift.

NJURUNDA KOMMUN
Inkom d. 16. 07. 68
Titl.
D.nr

R E S O L U T I O N

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN prövar, med stöd av 108 § byggnadslagen, lagligt fastställa ett av kommunalfullmäktige i Njurunda kommun den 27 november 1967 antaget förslag till byggnadsplan för Björkön 1^{38} m.fl. fastigheter i Njurunda kommun, vilket förslag, innehållande jämväl byggnadsplanebestämmelser, åskådliggjorts å en av arkitekten SAR Lennart Ringmar och planingenjören K. Ivan Marklund, Kommunernas Konsultbyrå, Sundsvall, den 3 mars 1967 upprättad karta med därtill hörande beskrivning.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Talan mot förestående resolution må jämlikt 150 § byggnadslagen ej föras.

Härnösand i landskansliet den 5 juli 1968.

På länsstyrelsens vägnar:

Lennart Hellsten

Jan Axel Bränholm

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Utan avgift.
III G2-3-68.

Byggnadsnämnden i Njurunda kommun.

B 5041

KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ • LBF
KONTORET I SUNDSVALL · ESPLANADEN 6 · TELEFON 060 - 15 77 40

Förslag till byggnadsplan för

B J Ö R K Ö N 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

Tolkas om — Mom 1. Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Mom 2. Specialområden

~~a) Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.~~ — Planbestämmelsen utgår

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 samhörigt med grundvattentäkt.

~~§ 2. MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS~~

Planbestämmelsen utgår — ~~Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.~~

§ 3. BYGGNADSSÄTT

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

~~§ 4. BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS~~

Planbestämmelsen utgår — ~~På tomtplats som omfattar med F betecknat område får bygg-~~

~~nader sammanlagt icke upptaga större areal än 125 m².~~

Tolkas om

§ 5. BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område skall byggnad uppföras på ett avstånd av minst 2,0 m från den gräns mot granntomtplats, som ligger på samma sida om byggnaden som den med a - b betecknade gränsen för området och minst 7,0 m från gräns mot granntomtplats på motsatta sidan.

§ 6. VÅNINGSANTAL

Planbestämmelsen utgår

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

~~§ 7. Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m.~~

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall den 3 mars 1967.

KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ - LBF

Lennart Ringmar
Arkitekt SAR

K. Ivan Marklund
Planingenjör

Antaget i Njurunda kommunalfullmäktige den 27/11 1967 § 140.

(Torsten Söderholm)
kom.fullm. ordf.

Vidhör länsstyrelsens resolution denna dag ärende III G2-3-68
Expedierad i landskansliet den 5/7 1968
På tjänstens vägnar

B5041

KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ • LBF
KONTORET I SUNDSVALL · ESPLANADEN 6 · TELEFON 060 - 15 77 40

Förslag till byggnadsplan för

B J Ö R K Ö N 1:38 m.fl. fastigheter

i Njurunda kommun,
Västernorrlands län.

B E S K R I V N I N G

Planförhållanden och byggnadsreglering

Översiktlig planering av kommunens strandområden pågår. Områden som med hänsyn till andra samhällsintressen bedömts lämpliga för fritidsbebyggelse har under arbetets gång utkristalliserats. Det nu aktuella området bedöms utgöra en lämplig planeringsenhet.

Gällande byggnadsreglering utgöres av utomplansbestämmelser för Njurunda kommun, fastställda av länsstyrelsen den 11 april 1962.

Omfattning och läge

Planområdet är beläget på nordvästra stranden av Björköfjärden (Dagnäsviken) och omfattar c:a 55 hektar, varav 11 hektar utgör vattenområde. Läget framgår närmare av bifogat kartutdrag i skala 1:50000, där planområdet markerats med röd färg.

Grundkarta

Som underlag för planen har använts grundkarta upprättad i augusti 1965 av K-konsults lantmäteriavdelning. Kartan har framställts fotogrammetriskt efter flygfotografering utförd år 1966. Fastighetsredovisningen hänför sig till förhållandena i september 1966, dock kompletterad med senare verkställd avstyckning från fastigheten Björkön 1:38. Koordinatsystemet är såväl i plan som höjd anslutet till rikets system.

Undergrund

I samband med undersökning av möjligheterna för avloppsinfiltration, har konstaterats att grundens ytlager inom områdets södra och västra delar består av omväxlande ler- och sandskikt, medan grunden i den nordöstra delen består av blockig morän.

Fastighetsbildning och bebyggelse

Befintlig bebyggelse återfinnes huvudsakligen inom planområdets västra 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.

Befintliga förhållanden

Området är till större del skogbeväxt. Det delas ungefär på mitten av en skogklädd moränås. Inom den västra delen är terrängen kuperad, med förekomst av block och berg i dagen. Vegetationen utgöres här av barrblandskog med inslag av lövträd. C:a 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. Områdets andra hälft, öster om moränryggen, sluttar mot söder, mot en lågpunkt i områdets mitt, där marken delvis är försumpad och vassbeväxt. I söder avslutas området av en udde, som bildats av en låg moränås med öst-västlig sträckning. 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.

Planförslaget

Förslaget omfattar totalt ett 75-tal tomtplatser, varav 7 är bebyggda. C:a 30 obebyggda tomtplatser ligger inom fastigheten Björkön 1:38 (inom förslagets västra del) och ett lika stort antal inom det område, som avstyckats från samma fastighet (inom förslagets östra del). För tomtplatserna inom avstyckningslotten är avsikten att exploateringen skall ske såsom gruppbygge i exploatörens regi, medan övriga tomtplatser inom förslaget i första hand avses för enskilt bebyggande. 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 lekytor för barnen. Två områden för hamnändamål har utlagts i planen för att tillgodose kommande behov av angörings- och upplagsplatser för småbåtar. För det centrala hamnområdet föreslås begränsad byggnadsrätt medan den övriga delen av området avses för bilparkering och upplagsplatser utomhus. Inom det andra hamnområdet har byggnadsrätten icke fixerats. Avsikten är att här uppföra ett mindre antal s.k. sjöbodar.

Ett område för befintlig grundvattentäkt (O) redovisas i förslagets nordöstra hörn.

Vatten och avlopp

Av den utförda geotekniska undersökningen för att utröna möjligheterna för markinfiltration av avloppsvatten framgår att infiltration av avslammat spillvatten bedöms möjlig inom planområdet.

Den vattentäkt, som redovisas i planförslaget har provpumpats och visat sig ge tillräckliga vattenmängder för att förse hela planområdet med c:a 150 liter per dygn och tomtplats. För närmare redovisning av vatten och avloppsförhållandena hänvisas till särskild utredning som ingår som bilaga i planärendet.

Badplatser

Ingen naturlig badplats finns inom planområdet. Med enkla medel torde dock ett barnbad kunna ordnas. För övrigt finns goda badmöjligheter vid Prästviken och Buskviken c:a 2,5 kilometer sydväst om planområdet. Dessa badplatser frekventeras livligt av sommarbefolkningen runt Björkölandet.

Plangenomförande

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

Sundsvall den 3 mars 1967.

KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ - LBF

Lennart Ringmar
Arkitekt SAR

K. Ivan Marklund
Planingenjör

Antaget i Njurunda kommunalfullmäktige den 27/11 1967 § 140.

(Torsten Söderholm)
kom.fullm. ordf.

Tillhör länsstyrelsens resolution denna dag ärende III G 2-3-68
Härnösand i landskansliet den 5/7 1968
På tjänstens vägnar

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 1:38 fastigheter (NJU-41)
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 Accessnätsplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

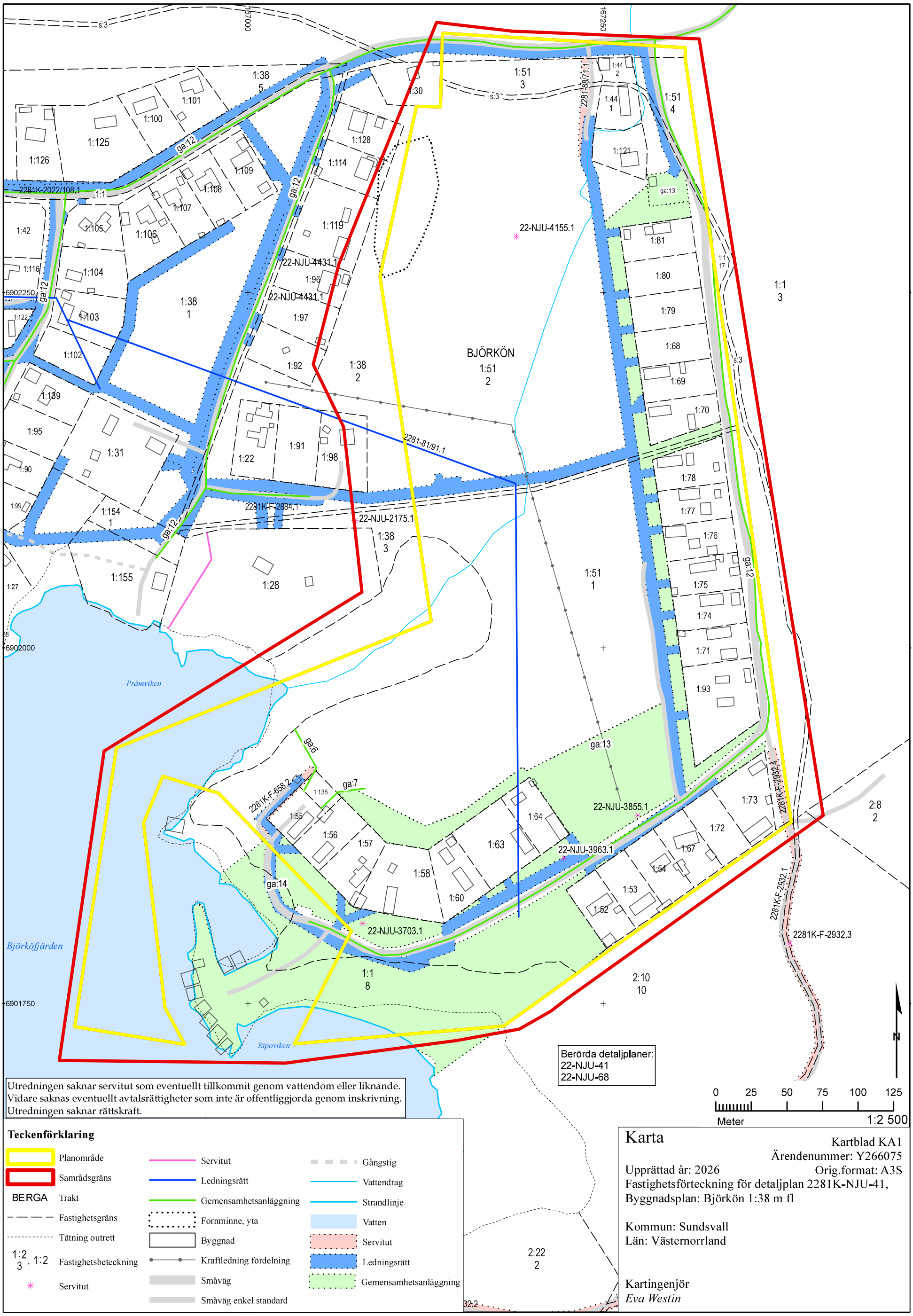
Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatu- och parkavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Lantmäterimyndigheten
Sundsvalls kommun

A3S



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

Teckenförklaring

- Planområde
- Samrådsgräns
- BERGA Trakt
- Fastighetsgräns
- Tätning outrett
- 1:2 3, 1:2 Fastighetsbeteckning
- Servitut
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Fornminne, yta
- Byggnad
- Kraftledning fördelning
- Småväg
- Småväg enkel standard
- Gångstig
- Vattendrag
- Strandlinje
- Vatten
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning

Karta

Kartblad KA1
Ärendenummer: Y266075
Upprättad år: 2026
Orig.format: A3S
Fastighetsförteckning för detaljplan 2281K-NJU-41,
Byggnadsplan: Björkön 1:38 m fl

Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin