

Ändring av byggnadsplan för

Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 5 maj 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 12 december 2025
- Granskning t o m 21 april 2026
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden # # 202
- Laga kraft # # 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	3
LÄSANVISNING.....	3
PLANÄNDRINGENS AVSIKT OCH HUVUDDRAG.....	3
VARFÖR ÄNDRING AV DETALIPLAN VALTS	4
INFORMATION OM VAD SOM ÄNDRAS.....	4
<i>Planbestämmelser som utgår.....</i>	5
<i>Planbestämmelser som tillkommer.....</i>	6
<i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i>	6
KONSEKVENSER	7
<i>Trafik</i>	7
<i>Skola och förskola.....</i>	8
<i>Kulturmiljö.....</i>	8
<i>Landskapsbild.....</i>	8
GENOMFÖRANDETID.....	8
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan.....</i>	8
<i>Kommunens bedömning.....</i>	9
ÄRENDEINFORMATION	9
<i>Planprocessen.....</i>	9
<i>Översiktsplan.....</i>	9
<i>Detaljplaner.....</i>	9
<i>Riksintressen.....</i>	10
<i>Naturmiljövården</i>	10
<i>Strandskydd.....</i>	10
<i>Skred.....</i>	10
<i>Barnperspektivet</i>	11
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	11
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	11
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	12
<i>Huvudmannaskap.....</i>	12
EKONOMISKA FRÅGOR.....	12
BILAGOR	12
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-28)****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Sundsvalls kommun 2025-10-03, rev 2026-03-10.

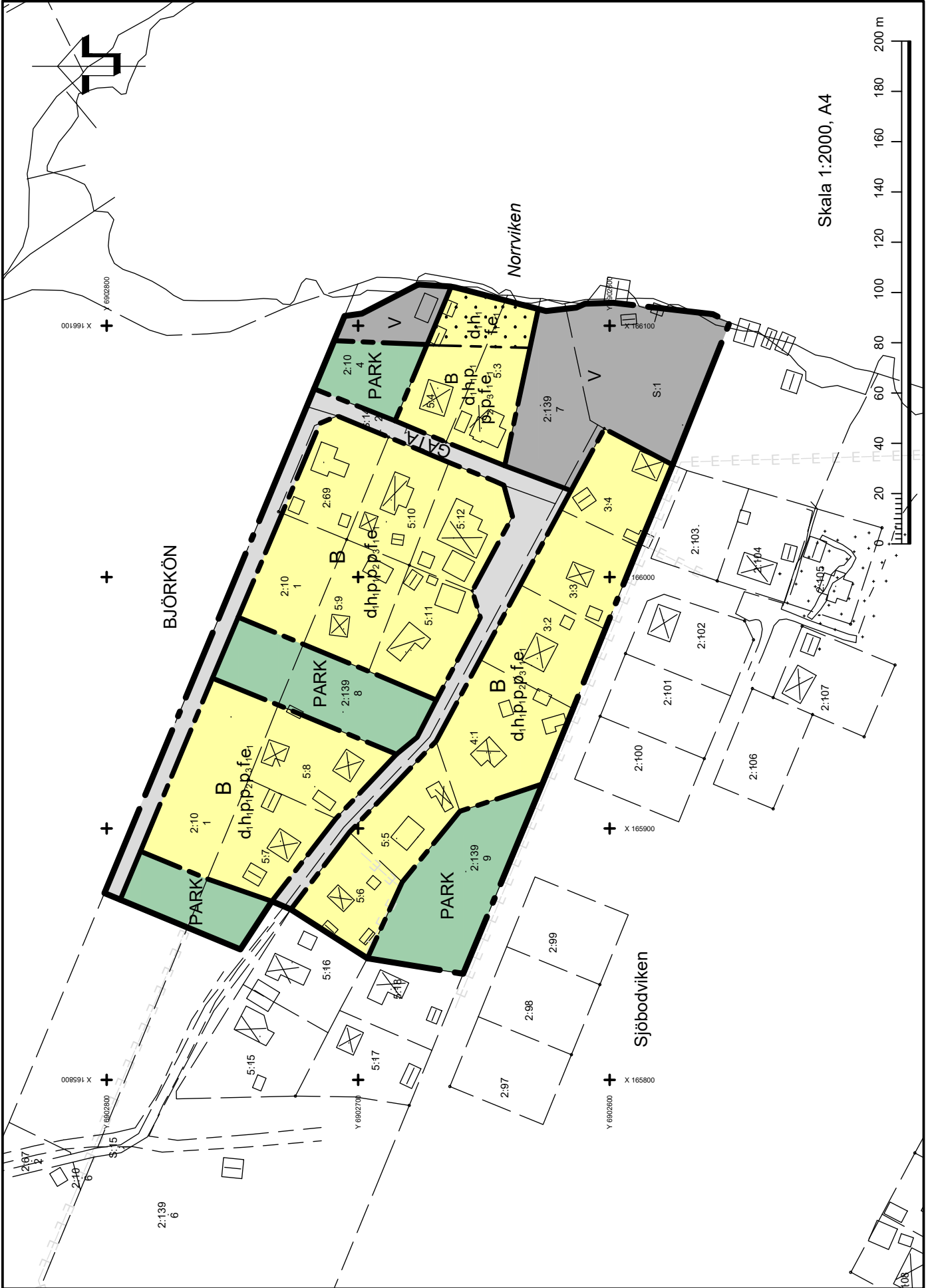
Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpnju28

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning






Skala 1:2000, A4



PLANBESTÄMMELSER



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

GRÄNSBETECKNINGAR

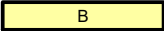

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats


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

Kvartersmark

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m ² , (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
----------------	--

Höjd på byggnadsverk

h ₁	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 ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f ₁	Endast friliggande enbostadshus (PBL2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	---

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)
----------------	---

Uppllysning

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

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: *Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-28) och planhandling från 1963. 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-28 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.

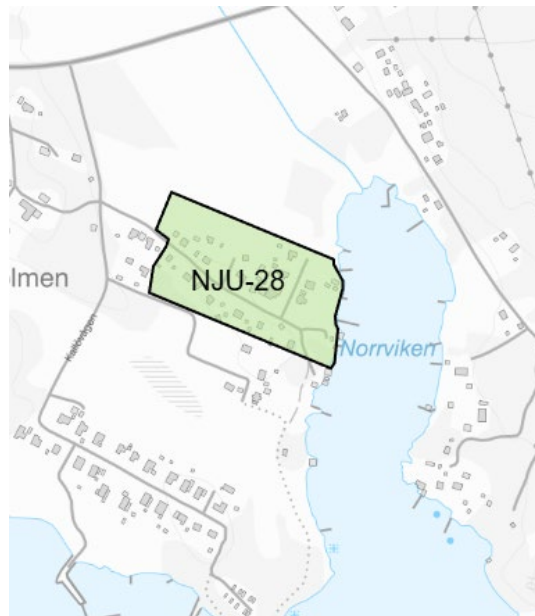
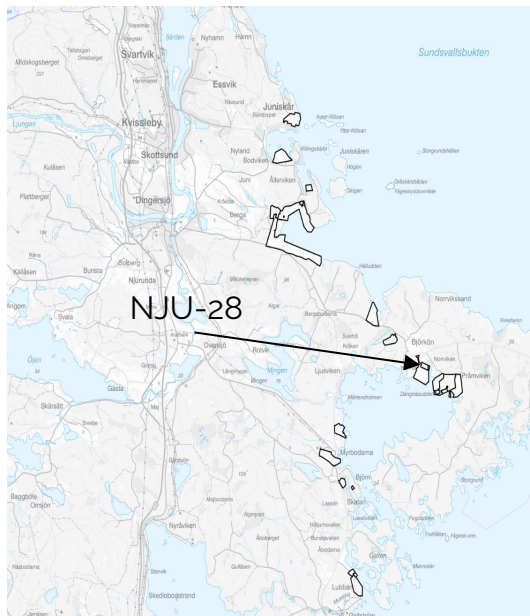


Bild till vänster: Översiktsskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

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

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

Information om vad som ändras

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

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

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

Mom. 2. Specialområden.

- a. Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor samt - om byggnadsnämnden så prövar lämpligt – för badhus, båthus, fiskebodas eller dylikt.

§ 5. BYGGNADS LÄGE.

Mom. 1. Å med B betecknat område skall byggnad, därest den ej sammanbygges med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet, uppföras på minst 6,0 meters avstånd från tomtplatsens gräns. Uthus eller annan gårdsbyggnad må i allmänhet icke förläggas närmare gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter, dock må byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannens hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra omständigheter kunna ske utan olägenhet.

Mom. 2. Inom med B betecknat område må avståndet emellan skilda byggnader å samma tomtplats ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ut brandfaresynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 9 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad till endast en vånings höjd medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.

Mom. 3. Inom Vb betecknat område må byggnader placeras på inbördes avstånd, som med hänsyn till brandfara och övriga förhållanden av byggnadsnämnden den prövas lämpligt.

§ 6. BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS

Å tomtplats inom B betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25m².

§ 7. BYGGNADS YTTRE ANORNANDE.

Åt byggnads yttre skall givas sådan utformning och färg, som byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetsverkan.

§ 8. BYGGNADS HÖJD.

Å med B betecknat område får icke uppföras byggnad till större höjd än 3,5 meter. Vind må ej inredas.

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

- *Vägmark, parkering* tolkas om till **GATA₁ – Lokalgata**
- *Parkmark* tolkas om till **PARK**

§ 1. BYGGPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1. Byggnadsmark.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsbostäder).

Tolkas om till **B - Bostäder**

- b. Med Th betecknat område får endast användas för hamntrafik, anordningar för fiske och därmed samhöriga ändamål.

Tolkas om till **V – Hamn**

§ 2. MARK, SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Tolkas om till **Marken får inte förses med byggnad**

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

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

Motiv till regleringen:

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

p₃ - Framför garageport ska minst 6,0 meter uppställningsyta finnas

Motiv till regleringen:

Planbestämmelsen syftar till att reglera så att fastighetsägaren ska kunna parkera sin bil framför garaget på förgårdsmark/egen tomt.

§ 3. BYGGNADSSÄTT.

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående. Tolkas om till *f₁* – **Endast friliggande enbostadshus**

§ 4. TOMTPLATSERS STORLEK M.M.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 kvadratmeter. Undantag härifrån må medgivas, då särskilda skäl föreligga och så prövas lämpligt.

Tolkas om till *d₁* – **Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm.**

Konsekvenser

Trafik

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

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkö 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet är redan idag varierad 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.

Landskapsbild

Planområdet består av ett fritidshusområde där allt fler fritidshus har byggts ut och byggts om och omvandlats till permanentbostäder. Bostäderna ligger vid Norrviken. Marken inom planområdet är förhållandevis plan.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-28 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Översiktsplan

Detaljplaneändringen går i linje med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som anger *sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig* (SBS-u).

De riktlinjer som är aktuella för planförslaget är följande:

- Gemensamt är att områdena kan erbjuda en kvalitet och en boendemiljö som ofta är god utifrån miljö- och hälsoperspektiv.
- Utveckling bör i första hand ske inom befintliga detaljplaner.
- Tillkommande bebyggelse bör ansluta till det lokala bebyggelsemönstret i respektive delområde. I kuperade områden bör bebyggelsen byggas terränganpassat.
- Möjlighet till VA-lösningar som inte belastar havsvikar är en mycket viktig faktor vid avgörande om ny bebyggelse kan tillåtas. Främst bör utbyggnad ske där anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet.
- Kommunen ska arbeta för att det finns en väl utbyggd bredbandsuppkoppling på landsbygden för att underlätta för boende och för att möjliggöra för ökad sysselsättning.
- På landsbygden är de areella näringarna en viktig resurs som bör värnas mot andra intressen i samband med plan- och bygglövsärenden och annan strategisk utveckling.

Detaljplaner

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Riksintressen

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

Naturmiljövärden

Inom planområdet finns två naturvårdsobjekt:

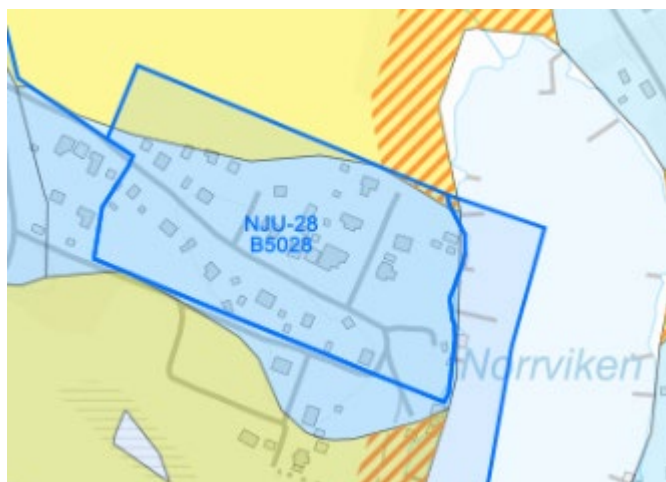
- Friluftsområde - Fiskrik havsvik som även används flitigt för båtliv och långfärdsskridsko.
- Naturvårdsobjekt 81621 - Björköfjärden, högsta naturvärde.

Strandskydd

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

Skred

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs den bebyggda delen av planområdet av jordarten morän vilket lämpar sig väl för bebyggelse. Nordöst och sydöst om planområdet längs Norrvikens strand finns aktsamhetsområden för skred som dock ej berör planområdet. (Se karta nedan).



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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Barnperspektivet

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Recipient för dagvattnet är Juniskär-Bergsfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har god 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.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt.

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2025-10-03, rev. 2026-03-10.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Texten under rubriken *Skred* har uppdaterats.

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-09-01

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:

- Miljöförvaltningen
- Polisen
- Sundsvall Energi AB, elnät
- Sundsvall Energi AB, Servanet
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Skanova

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Hälsa och säkerhet, risk för olycka, erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Länsstyrelsen noterar att planområdet angränsar till akksamhetsområde för skred. Eftersom planändringen möjliggör en utökad byggrätt så innebära det också möjlighet till ökade marklaster. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera handlingarna med en bedömning gällande ras- och skredrisken inför granskningen.

Kommentar: Planbeskrivningen är kompletterad med text om geoteknik.

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 Norrviken ca 10 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 750 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen vid anslutningen ändras från 50-70 km/h. Området är ursprungligen ett fritidshusområde som är under omvandling och kommunalt VA har anlagts. Nya bostäder eller förändrat nyttjande av bostäder leder ofta till nya behov i infrastrukturen. Trafikverket som är väghållare för väg 560 har i dagsläget inga planerade/finansierade åtgärder längs denna väg.

När det gäller förändring i statlig väginfrastruktur ska uppkomna behov värderas, eventuella brister utredas och åtgärder prioriteras innan åtgärder (finansiering) kan beslutas i den regionala transportplanen. Behoven av åtgärder är stora längs det regionala vägnätet och det finns många sträckor som konkurrerar om medel till åtgärder i den regionala transportplanen. Om kommunens planering leder till att fler personer väljer att bosätta sig kring Njurundakusten kan en översyn av väghållarskapet övervägas så att kommunen förfogar över genomförandet av lämpliga åtgärder i infrastrukturen kopplat till bebyggelseutvecklingen.

Med anledning av 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

Bostadsförsörjning

Planändringen är positiv för bostadsförsörjningen, då de utökade byggrätterna medger förändring från fritidshus till permanentboende i ett attraktivt havsnära område.

Översiktsplanering

Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner över området. I översiktsplanen är området utpekad som SBS-u (Sammanhängande bostadsbebyggelse, småskalig). Kommunstyrelsen anser att stadsbyggnadsnämnden har hanterat översiktsplanens riktlinjer på ett bra sätt, framför allt kring bevarandet av grönområden där planändringen fortsatt innehar ytor för "PARK".

Kollektivtrafik

Fler fast boende på platsen kommer att leda till fler resor, såväl vardag som helg. Det finns kollektivtrafik i närområdet i form av busslinje 126. Hållplatser finns i närområdet med gångavstånd som till vissa delar är något för långa för att kollektivtrafiken ska anses vara ett attraktivt färdmedelsval.

Linje 126 idag en relativt låg trafikering i form av fem turer under vardagar och ingen trafik under helger. Linjens trafikering är, som i många andra områden med förhållandevis få boende, anpassad efter skoltider. Dock innebär det att linjen idag inte är anpassad för arbetspendling eftersom området består av fritidsboende. Eftersom skol- och arbetstider är ungefär desamma under morgontid, är linjen förvisso möjlig att nyttja för arbetspendlande som vill resa in till centrala Sundsvall på morgonen. Dock är möjligheterna att resa tillbaka till planområdet under eftermiddagar inte tidsanpassad efter arbetstider.

Eftersom kollektivtrafiken i kommunen idag är underfinansierad med stora budgetöverskridanden, ser inte kommunstyrelsen att busstrafiken kommer att utökas till området i närtid. Och det kommer att medföra att fast boende på platsen troligen inte kommer att nyttja den tillgängliga kollektivtrafiken.

Social hållbarhet

Området erbjuder en attraktiv boendemiljö samtidigt som det är lågt underlag för service. Fler boende året runt kan komma att kräva kommunala, statliga och privata investeringar. Det kan exempelvis handla om infrastruktur, mötesplatser och förskolor. Fler boende innebär även ökade samhällskostnader i form av till exempel skolskjuts och hemtjänst.

Samlad bedömning

Detaljplaneändringen går i linje med översiktsplanen. Utbyggandet av kommunalt vatten och avlopp möjliggör för att fler invånare kan bosätta sig permanent längs med Njurundakusten men skapar samtidigt svårigheter

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

med service samt möjlighet till hållbart resande.

Kommentar: Det är positivt att det finns en busslinje som trafikerar i närheten av planområdet och att det även numera finns ett resecentrum i Njurundabommen som möjliggör ett ökat hållbart resande. Samtidigt behövs fler permanent boende för att skapa underlag för utökad service samt ett ökat resandeunderlag.

Lantmäterimyndigheten

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.

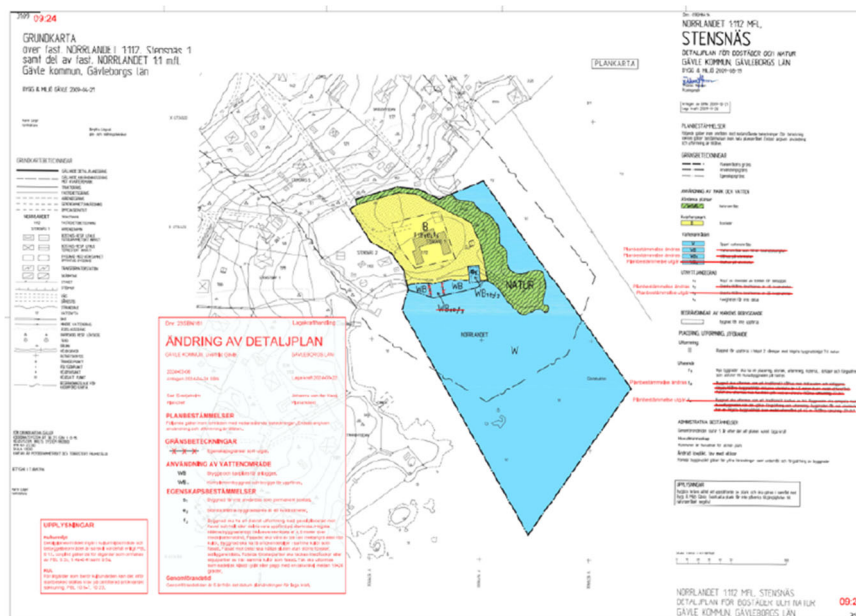
- Plankartan visar de planbestämmelser som gäller oavsett om det är en gammal planbestämmelse som tolkats om eller om det är en ny planbestämmelse som tillkommit genom just denna ändring. Ett SFS-nr har lagts till i slutet av varje planbestämmelse för att förtydliga vilken lagstiftning som gäller. Detta 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.

- För att förtydliga ytterligare har vi valt att bifoga gällande byggnadsplan i planhandlingen.

Digital information vid ändring av detaljplan

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



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

Då Planavdelningen väljer att digitalisera en egen ny plankarta skapas två olika plankartor i akten som registreras i fastighetsregistret. Används originalplankartan finns samma plankarta i två versioner, en med rödmarkerade ändringar och originalplankartan i akten. Om Planavdelningen väljer att använda en egen ny plankarta bör det ny egenskapsbestämmelserna redovisas med röd text så att man lättare kan se ändringarna.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbyggnad till Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

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 ny tillkomna 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.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Om man ändå ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området, hade det varit önskvärt med en brandpost i området om det är möjligt. I övrigt har räddningstjänsten inga särskilda synpunkter att lämna i ärendet.

Kommentar: Ytterligare brandposter i området är inget som kan regleras i planändringen men Räddningstjänsten kan kontakta MittSverige Vatten & Avfall för att framföra sina synpunkter.

Boverket menar att det inte finns lagstöd att styra brandposter genom bestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen. Krav på nya brandposter kan istället ske i samband med startbesked i bygglovsprocessen. Detaljplanen styr inte var brandposter ska placeras men möjliggör att de kan anordnas inom allmän platsmark.

Företag:

E.ON

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

E.ON har markförlagda mellanspänningskablar i osäkert läge, där det finns en risk att dessa hamnar på kvartermark. Därför har E.ON beställt inmätning av markkablar och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket kan dröja.

Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge så måste kablarnas läge säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida:

[www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/
grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html)

Vidare har E.ON en befintlig nätstation som idag är placerad på parkmark, se bifogad karta.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkönen 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

E.ON önskar därmed att det i plankartan sätts ut ett E₁-område, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Transformatorstationen ligger på parkmark. Då vi gör en planändring är det inte möjligt att ändra markanvändning, alltså kan vi inte ändra från parkmark till E (Teknisk anläggning). Vi vill påminna om att planändringen endast innebär en utökad byggrätt inom redan befintliga fastigheter. Inga fastigheter kommer att utökas.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av byggnadsplan för
Fritidshusbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 31 mars – 21 april 2026. Sakägare i planområdets närhet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer och förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter och yttranden under planprocessen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- MittSverigeVatten & Avfall
- Kommunstyrelsekontoret
- Miljöförvaltningen
- Sundsvall Elnät
- Eon
- Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- Servanet
- Medelpads räddningstjänstförbund

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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:

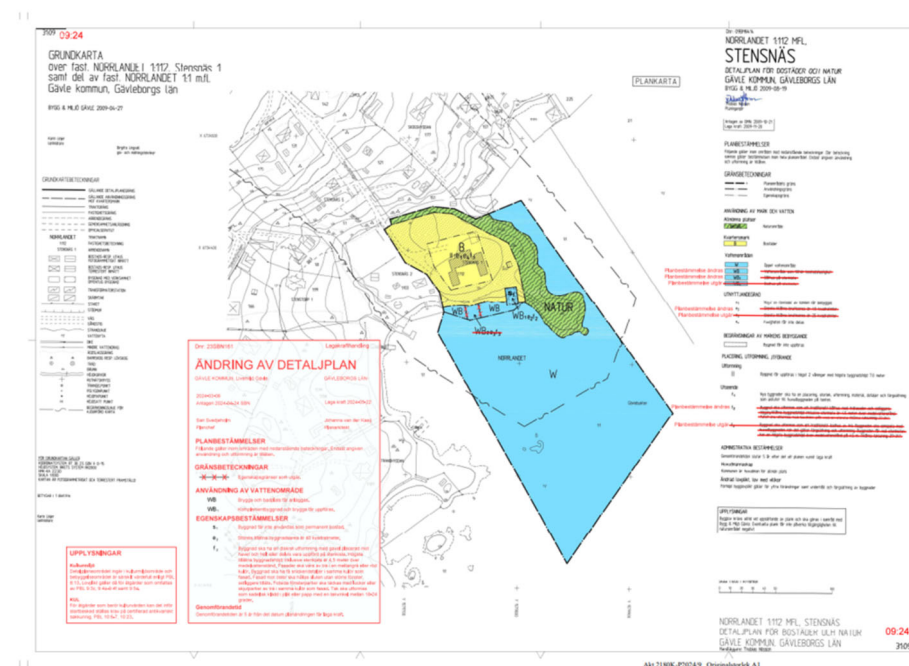
Lantmäterimyndigheten

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.

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: Originalplankartan behålls i ursprungligt skick och ges ett nytt DP-nummer likt den digitaliserade planändringen.

Plankartan består dels av omtolkade bestämmelser, dels ändrade bestämmelser. Det är endast de ändrade bestämmelserna som blir juridiskt gällande på den ”nya” digitaliserade plankartan. För de omtolkade bestämmelserna är det fortfarande ursprungskartan som är juridiskt gällande vid ett eventuellt överklagande eller författningsförslag. Då detta är en övergångsperiod väljer vi att göra det extra tydligt på plankartan genom att skriva vilka planbestämmelser som är omtolkade och vilka som är ändrade bestämmelser inklusive SFS-nummer.

*I denna planändring handlar det främst om att ändra byggrätten vilket innebär att användningsbestämmelsen **Bostäder** även berörs i sin helhet och därför väljer vi att digitalisera hela detaljplanen, alltså tolka om nu gällande bestämmelser samt göra ändringsbestämmelser.*

Ändringsbestämmelserna är juridiskt gällande och sparas ner i NGP (Nationella Geodataplattformen) men vid förvaltningsbeslut och eventuella överklaganden är det detaljplanen i original som är juridiskt gällande för de omtolkade bestämmelserna.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Bedömning

Så som finns beskrivet om kulturmiljö och landskapsbild i granskningshandlingen, vill Sundsvalls museum tillägga att bebyggelsen bör uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och trots en utökad och väl tilltagen byggrätt (BYA 240 kvm), beakta en småskalighet i skala och proportioner, i val av material, takfall och färgsättning som traditionellt funnits i strandnära bebyggelse.

Vidare att man vid en utökad byggrätt anpassar bebyggelsen efter landskapets uttryck och karaktär, efter områdets fortsatta funktion som rekreationsplats för sommarboende och dess placering i havsviken. Vattnet och strandlinjen är en del av platsens rumsligheter och viktigt därför att ta hänsyn till detta vid användning som ”hamn”.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar Sundsvalls museum för inkomna synpunkter.

Frågor om byggnaders exakta utformning, såsom materialval, taklutning och färgsättning, hanteras i huvudsak i bygglovsskedet. Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt att bestämma hur planen ska utformas men de får inte reglera mer än vad som anses nödvändigt.

Att utöka byggrätten i ett fritidshusområde i samband med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp innebär ofta en förändring av områdets förutsättningar och, i viss mån, även dess karaktär. Tillgången till kommunal VA-försörjning möjliggör en mer långsiktig och robust användning av fastigheterna, vilket i sin tur kan leda till att bebyggelsen utvecklas mot större volymer och en högre nyttjandegrad än tidigare.

Samtidigt är det en naturlig del av områdets utveckling att anpassas till dessa nya förutsättningar och att hushålla med markens resurser genom att redan ianspråktagen mark används. För många fastighetsägare innebär den utökade byggrätten ökade möjligheter att nyttja sina hus under en större del av året, vilket kan stärka områdets livskraft och bidra till en mer hållbar markanvändning.

Kommunen vill förtydliga att den aktuella planändringen inte innebär någon förändring av markanvändningen i sak. Planarbetet syftar i detta fall till att tolka och uppdatera gällande byggnadsplan samt att komplettera med vissa egenskapsbestämmelser för att skapa en utökad byggrätt. När en planändring görs kan inte användningsbestämmelsen "Th" ändras utan tolkas istället om till beteckningen "Hamn" vilket är en anpassning till nuvarande terminologi enligt gällande regelverk. Denna ändring innebär ingen förändring av funktion eller användning, utan syftar till att tydliggöra planens innehåll när planen digitaliseras. Gällande byggnadsplan fortsätter därmed att gälla i övriga delar, med undantag för de egenskapsbestämmelser som tillkommer genom denna planändring.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Lantmäterikontoret
Kultur- och fritidsförvaltningen
Medelpads räddningstjänstförbund
E.ON

Avskrift.

RESOLUTION.

LANDSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN prövar, med stöd av 108 § byggnadslagen, skäligen härigenom fastställa ett av kommunalfullmäktige i Njurunda kommun den 25 februari 1963 antaget förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Björkön 5¹ m.fl. i Njurunda kommun, vilket förslag, innehållande jämvel byggnadsplanebestämmelser, åskådliggjorts å en av distriktslantmätaren Nils Ramberg år 1962 upprättad karta med därtill hörande beskrivning.

Kartan skall föras med bevis om fastställelsen.

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

Härnösand i landskansliet den 3 oktober 1963.

På länsstyrelsens vägnar:

Sune Lundborg

Lennart Sundkler


Bestyrkes på tjänstens vägnar:



Byggnadsplanebestämmelser

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Björkönen 5¹ m.fl.
i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

§ 1.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom. 1. Byggnadsmark.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsbostäder). ———— Tolkas om

~~Mom. 2. Specialområden.~~

~~a/ Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för brygger samt om byggnadsnämnden så prövar lämpligt — för badhus, båthus, fiskerbodar eller dylikt. ———— Planbestämmelsen utgår~~

b/ Med Th betecknat område får endast användas för hamntrafik, anordningar för fiske och därmed samhöriga ändamål. ———— Tolkas om

§ 2.

MARK, SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. ———— Tolkas om

§ 3.

BYGGNADSSÄTT.

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

§ 4.

TOMTPLATSERS STORLEK M.M.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 kvadrat-

meter. Undantag härifrån må medgivas, då särskilda skäl föreligga och så
prövas lämpligt. Tolkas om

~~§ 5.~~

~~BYGGNADS LÄGE.~~

~~Mom. 1. Å med B betecknat område skall byggnad, därest den ej sammanbygges med
liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet, uppföras på
minst 6,0 meters avstånd från tomtplatsens gräns.~~

~~Uthus eller annan gårdsbyggnad må i allmänhet icke förläggas närmare
gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter, dock må
byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannens hö-
rande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra
omständigheter kunna ske utan olägenhet.~~

Planbestämmelsen utgår

~~Mom. 2. Inom med B betecknat område må avståndet emellan skilda byggnader å
samma tomtplats ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl,
om linier ej möter ur brandfarsynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock
ej under 9 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas,
äger byggnadsnämnden ett för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad
till endast en vånings höjd medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad,
dock ej under 3 meter.~~

Planbestämmelsen utgår

~~Mom. 3. Inom med Vb betecknat område må byggnader placeras på inbördes avstånd,
som med hänsyn till brandfara och övriga förhållanden av byggnadsnäm-
nden prövas lämpligt.~~

Planbestämmelsen utgår

~~§ 6.~~

~~BYGGNADSVTA Å TOMTPLATS.~~

~~Å tomtplats inom med B betecknat område får huvudbyggnad jämte eventuell~~

~~flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammantaget areal än 25 m².~~

Planbestämmelsen utgår

~~§ 7.~~

~~BYGGNADS YTTRE ANORDNANDE.~~

~~Åt byggnads yttre skall givas sådan utformning och färg, som byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetsverkan.~~

Planbestämmelsen utgår

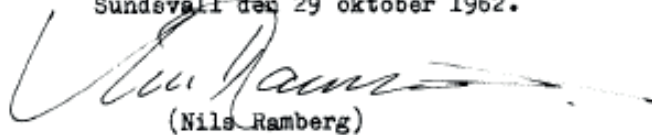
~~§ 8.~~

~~BYGGNADS HÖJD.~~

~~Å med B betecknat område får icke uppföras byggnad till större höjd än 3,5 meter. Vind må ej inredas.~~

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall den 29 oktober 1962.



(Nils Ramberg)

distriktslantmätare.

Antaget av Njurunda kommunalfullmäktige vid sammanträde den 25/2 1963, § 41.

Stockvikaverken den 4 mars 1963.




Torsten Söderholm
kommunalfullmäktiges ordf.

Tillhör Lässtyrelsens resolution denna

dag ärende III G 2-7-63.

Härnösand i landskansliet den 31/10 1963.

På tjänstens vägnar:



B e s k r i v n i n g

Över förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Björkönen 5¹ m. fl. i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

Befintliga förhållanden m.m.

Planområdet är beläget vid s.k. Norrviken, utgörande en relativt smal och för vindar skyddad vik av Björköfjärden, cirka 300 meter från allmänna vägen Kyrkmon - Lörudden och cirka 30 km. från Sundsvalls stad. Rörande den närmare belägenheten hänvisas till den av undertecknad upprättade kartan över kustområdet i Njurunda kommun i skalan 1:10 000. Vid stranden av Norrviken ligger en för delägarna i Björkönen samfällad strandplats, som sedan gammalt använts för båthus, gästplats och i övrigt för med fiske sammanhängande verksamhet. Genom det skyddade läget och vattendjupet vid stranden är platsen särskilt lämplig för ändamålet. Området närmast gästplatsen utgöres av stenbunden hagmark, som å Björkönen 2¹⁰ och norr därom övergår till öppen åker, där någon utveckling av bebyggelse för fritidsändamål knappast kan förväntas. Inom Björkönen 5¹ har på sätt byggnadsplanekartan anger bildats och bebyggt ett antal fastigheter för fritidsändamål. Å vissa delar av angränsande fastigheten Björkönen 2⁸ föreligger vid behov möjligheter att utveckla ytterligare fritidsbebyggelse, men ägaren lär för närvarande icke ha någon exploateringsavsikt. Västra gränsen för planområdet har dragits på sätt som kan anses lämpligt såväl med hänsyn till planerad fritidsbebyggelse som jordbrukets intresse. Planområdet får av angivna skäl anses ha avgränsats på ett sätt, som kan anses lämpligt avvägt ur skilda synpunkter. Området får sålunda med hänsyn till omfång, belägenhet och beskaffenhet i övrigt anses vara lämpligt för fritidsbebyggelse.

För hela Njurunda kommun gälla den 11 april 1962 fastställda utomplansbestämmelser enligt nu gällande byggnadslag. Länsstyrelsen har vidare genom

beslut den 20 juli 1962 fastställt av Njurunda kommun antagen lokal hälsovårdsordning, som beträffande fritidsbebyggelse innebär, att vattenklosett, urinoar med vattenspolning samt annan enskild avloppsledning icke må anordnas bl.a. inom ett område om 300 meters bredd utmed kusten mot Bottenhavet. Den angivna bestämmelsen berör hela det här ifrågavarande planområdet.

Markdispositionen.

På sätt framgår av byggnadsplanekartan har viss del av stranden till Björkön 5¹ genom äldre fastighetsbildning redan tagits i anspråk för enskilt begagnande. Någon ändring härutinnan torde icke kunna uppnås, ehuru så varit önskvärt. Planen förutsätter, att ingen mark fortsättningsvis avstyckas för fritidsstugor med direkt anknytning till stranden. Hela det tillgängliga strandområdet, inberäknat den samfälliga strandplatsen har i planen disponerats utslutande för hamnändamål och vattenområdet därutån har förutsatts få utfyllas eller överbyggas endast i den mån så erfordras för brygger, samt, om byggnadsnämnden så prövar lämpligt, för badhus, båthus, fiskebodas eller dylikt.

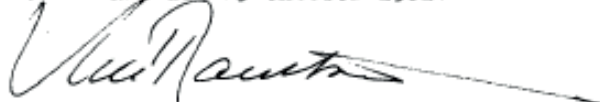
Med hänsyn till den tidigare tämligen hårda exploateringen för fritidsstugor inom 5¹ har planförfattaren ansett nödvändigt att avsätta parkmark i den omfattning, som planen närmare redovisar. Parkeringsbehovet har i erforderlig utsträckning tillgodosetts. I övrigt hänvisas till de föreslagna byggnadsplanbestämmelserna.

Sanitära frågor.

Enligt det förestående gäller för fritidsbebyggelse inom planområdet lokal hälsovårdsordning. Anledning saknas därför att enligt hitintills rådande praxis i byggnadsplanebestämmelserna införa bestämmelser, som hänför sig till hälsovårdsfrågor. Vattenbehovet torde komma att tillfredsställas till-

godoses genom enskilda eller i vissa fall gemensamma brunnar.

Sundsvall den 29 oktober 1962.



(Nils Ramberg)

distriktslantmätare.

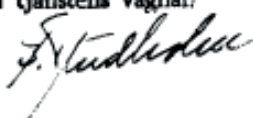
Antaget av Njurunda kommunalfullmäktige vid
sammanträde den 25/2 1963, § 41.

Stockviksverken den 4 mars 1963.



/Torsten Söderholm/
kommunalfullmäktiges ordf.

Tillhör länstyrelsens resolution denna
dag ärende III G 2-7-63.
Härnösand i landskansliet den 3/10 1963.
På tjänstens vägnar



Ändring av byggnadsplan för
Fritidsbebyggelse å Björkön 5:1 m fl (NJU-28)
Njurunda, Sundsvalls kommun

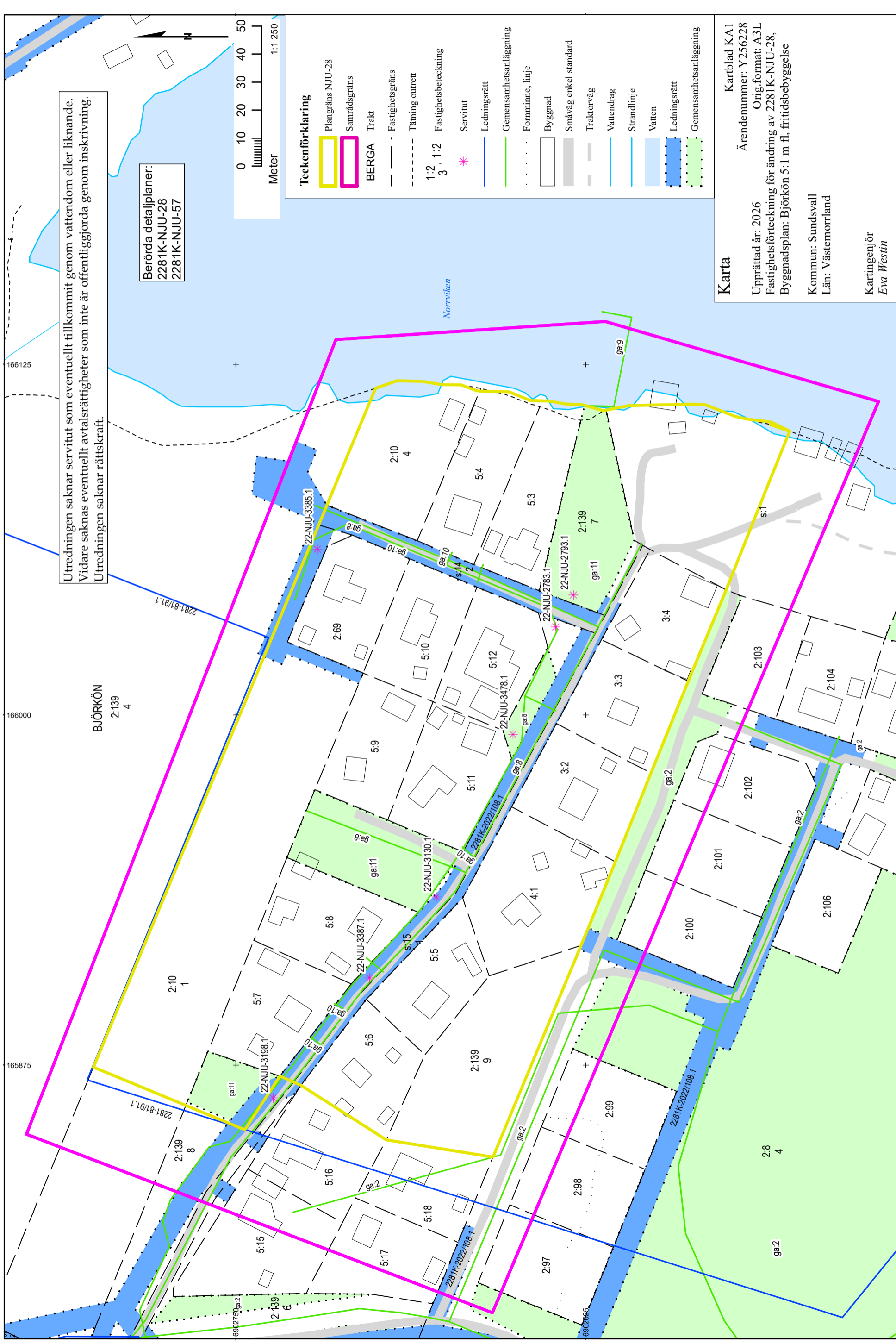
SÄNDLISTA

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

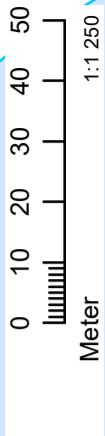
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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



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

Berörda detaljplaner:
2281K-NJU-28
2281K-NJU-57



Teckenförklaring

- Plangräns NJU-28
- Samrådsgräns
- BERGA
- Trakt
- Fasthetsgräns
- Tätning outright
- 1:2, 1:2 Fasthetsbeteckning
- 3
- Servitut
- Lechingsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Forminne, linje
- Byggnad
- Småväg enkel standard
- Traktörväg
- Vattendrag
- Strandlinje
- Vatten
- Lechingsrätt
- Gemensamhetsanläggning

Karta

Kartblad KA1
Ärendenummer: Y256228
Orig.format: A3L
Fasthetsförteckning för ändring av 2281K-NJU-28,
Byggnadsplan: Björkön 5:1 m fl, fritidsbebyggelse

Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin