

Planområdets lokalisering och avgränsning markerad.

Ändring av byggnadsplan för **Björkön 2:20 m fl (NJU-32)** Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 9 mars 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 6 mars 2026
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden x x 2026
- 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>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.....	13

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****ORIGINALPLANKARTA MED PLANHANDLING (NJU-32)****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilaga 1: *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Sundsvalls kommun 2025-09-25, rev. 2026-02-03.

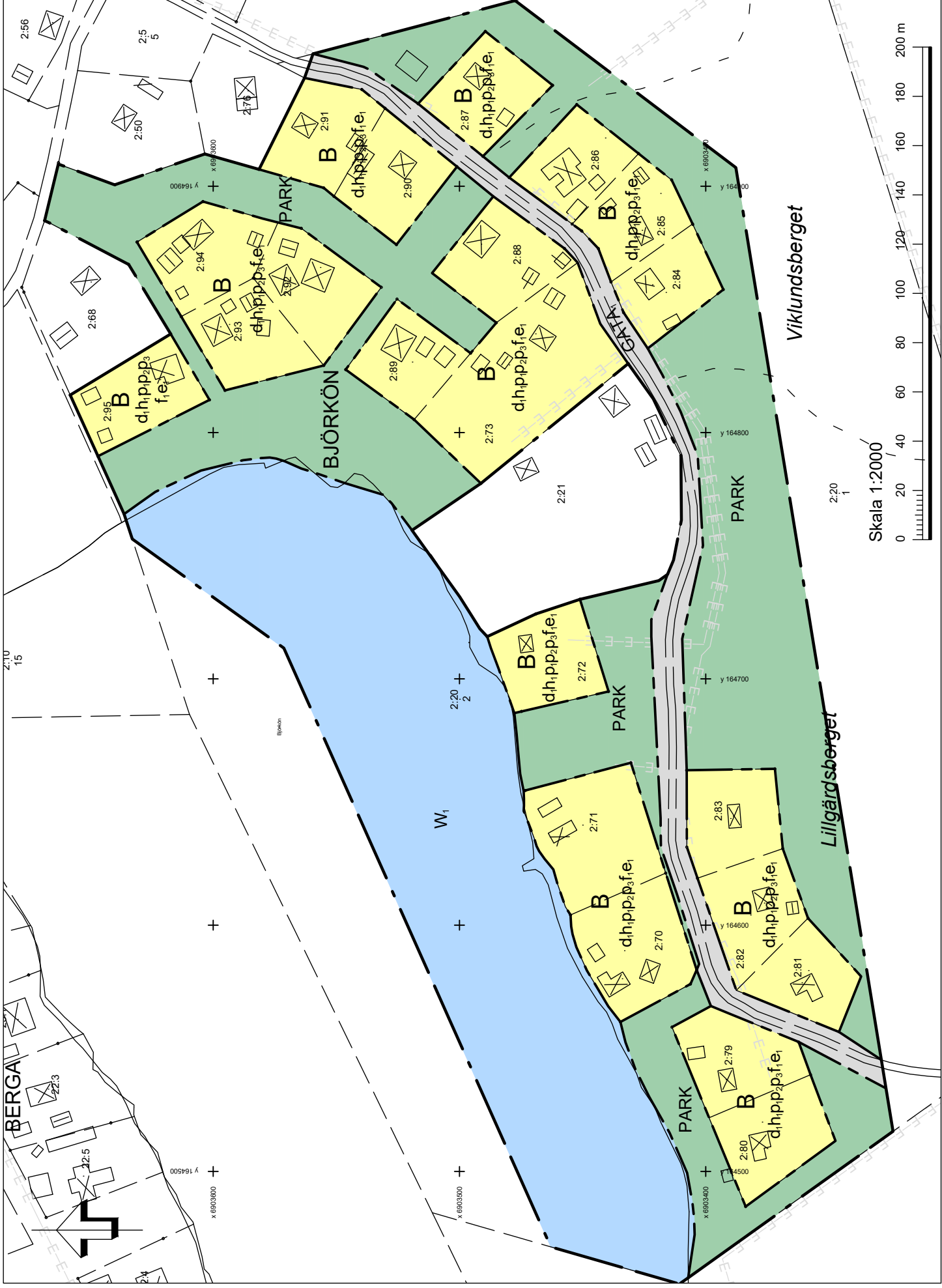
Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun.

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida www.sundsvallvaxer.se/dpnu32

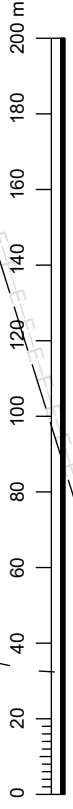
Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Skala 1:2000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

———— Planområdesgräns
— — — — — Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

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

Kvartersmark

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

Vattenområde

W₁, Öppet vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbyggor, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

d₁, Minsta fastighetsstorlek är 1200 m², (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Höjd på byggnadsverk

h₁, Högsta nockhöjd är 6.5 meter, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Placering

p₁, Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

p₂, Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

p₃, Framför garageport ska minst 6 meter uppställningsyta finnas, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Utformning

f₁, Endast friliggande enbostadshus, (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)

Utnyttjandegrad

e₁, Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet inom användningsområdet, (PBL 2010:900, ändrad bestämmelse)

Upplysning

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

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

Att observera: Planbeskrivning (detta dokument) läses tillsammans med originalplankarta (NJU-32) och planhandling från 1965. 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-32 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.

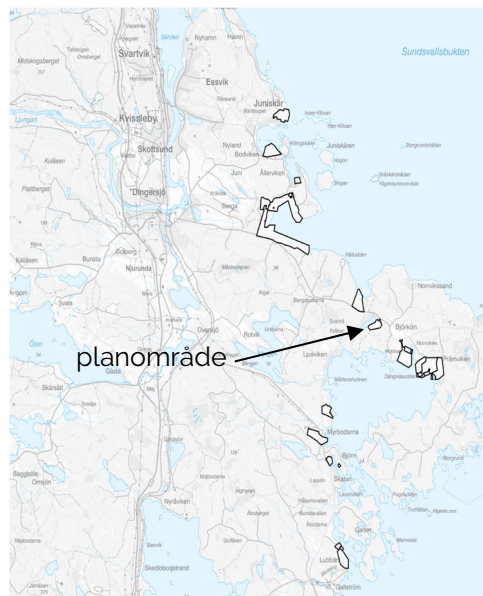
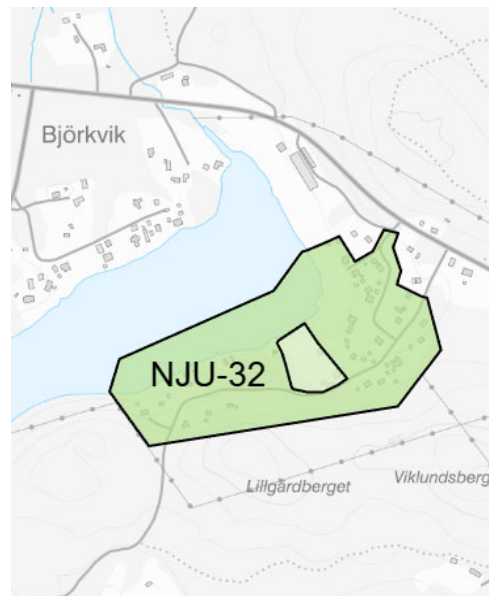


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuellt planområde



Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 2:20 m fl (NJU-32)
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
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planbestämmelser som utgår

§1. INLEDANDE BESTÄMMELSER.

Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, som påkallar anläggande av avloppsledning.

§3. MARK, SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 6. BYGGNADS LÄGE.

Mom. 1. Å med B betecknat område skall byggnad uppföras på minst 6,0 meters avstånd från tomtplatsens gräns. Uthus eller annan gårdsbyggnad får i allmänhet – såvida den icke efter överenskommelse med granne sammanbygges med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet – icke förläggas närmare gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter. Byggnadsnämnden må dock 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 ur brandfaresynpunkt ej möter, 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 våningshöjd medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.

§. 7. BYGGNADSYTA 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 sammanlagd areal än 25 m².

§ 8. BYGGNAD YTTRE ANORDNANDE.

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

§ 9. 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

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.

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

Motiv till regleringen:

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

Planbestämmelser som tolkas om

- *Allmän plats, väg, parkering* tolkas om till **GATA₁ – Lokalgata**
- *Allmän plats, park* tolkas om till **PARK**

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

§2. BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

- Mom. 1. Byggnadsmark

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

Tolkas om till **B - Bostäder**

- Mom. 2. Specialområden

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 eller dylikt.

Tolkas om till **W₁ – Öppet vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbyggor.**

§4. BYGGNADSSÄTT.

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

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

§ 5. TOMTPLATSENS 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 Lindbomstjärnen söder om Björköviken, cirka 9,1 mil från Njurundabommen. 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.

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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. 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 invid Lindbomstjärnen. Marken inom planområdet är delvis kuperad med högsta höjd i sydväst vid foten av Lillgärdberget för att sedan plana ut mot öster och längs stranden mot Lindbomstjärnen där den största delen av bebyggelsen inom planområdet är belägen.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för byggnadsplan NJU-32 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
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
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 bygglovsärenden och annan strategisk utveckling.

Detaljplaner

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

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Riksintressen

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

Strandskydd

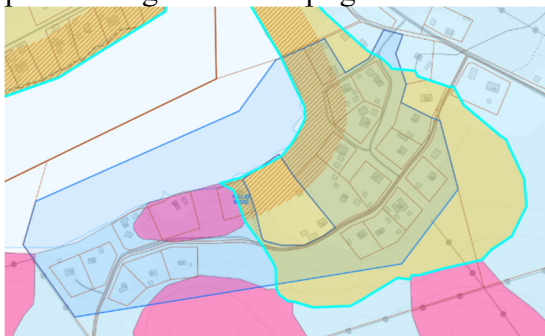
Planområdet omfattas inte av strandskydd och strandskyddet återinträder inte vid en ändring av detaljplan.

Skred

Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta utgörs planområdet till största delen av svallsediment, sand med hög infiltration (orange). Västra delen av planområdet består av morän (blå) samt berg (rosa) med växlande infiltration vilket bedöms ge goda förutsättningar för grundläggning och stabilitet i marken.

Sex fastigheter (Björkön 2:72, Björkön 2:73, Björkön 2:89, Björkön 2:92, Björkön 2:93 och Björkön 2:95) berörs av "aktsamhetsområde för skred". Eftersom markanvändningen redan är prövad i gällande detaljplan bedöms marken vara lämplig för sitt ändamål men rekommendationen är att markens stabilitet och grundläggningsförutsättning måste utredas inför att ett startbesked kan ges. BFS 2026:6 kap7 3§ föreskriver att en geoteknisk undersökning upprättas innan startbesked beviljas där det säkerställs vilken grundläggning som ska användas vid nybyggnation/utbyggnad.

Marken sluttar från sydväst till öster, ner mot Lindbomstjärnen. Strandkanten samt en del av några fastigheter består av svallsediment sand med hög infiltration och har en förhöjd skredrisk. Sammantaget bedöms risken för skred som liten inom planområdet och därför bedöms den utökade byggrätten enligt planändringen som lämplig.



Utdrag ur Sundsvalls kommuns webbkarta som visar jordarter samt "aktsamhetsområde för skred" (orange skraffering).

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkön 2:20 m fl (NJU-32)
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
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
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, 2025-09-24, rev. 2026-02-03.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

Ändring efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Planbeskrivningen:

- Texten under *Skred* har kompletterats.

Plankartan:

- Redaktionella ändringar.

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Antagande

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 2:20 m fl (NJU-32)
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
- MittSverige Vatten & Avfall AB
- Sundsvall Energi AB, elnät
- Sundsvall Energi AB, Servanet
- Polisen

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Kommentar: Informationen har tagits emot.

Hälsa och säkerhet, risk för olycka, erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

I undersökningen framgår det att planområdet ligger delvis inom ett område med ökad skredrisk. Eftersom planändringen möjliggör en utökad byggrätt så innebär 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 under rubriken ***Skred***.

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 Lindbomstjärn, 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 arbetar med 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 utpekat 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 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 vilket planändringen kan bidra till på sikt.

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.

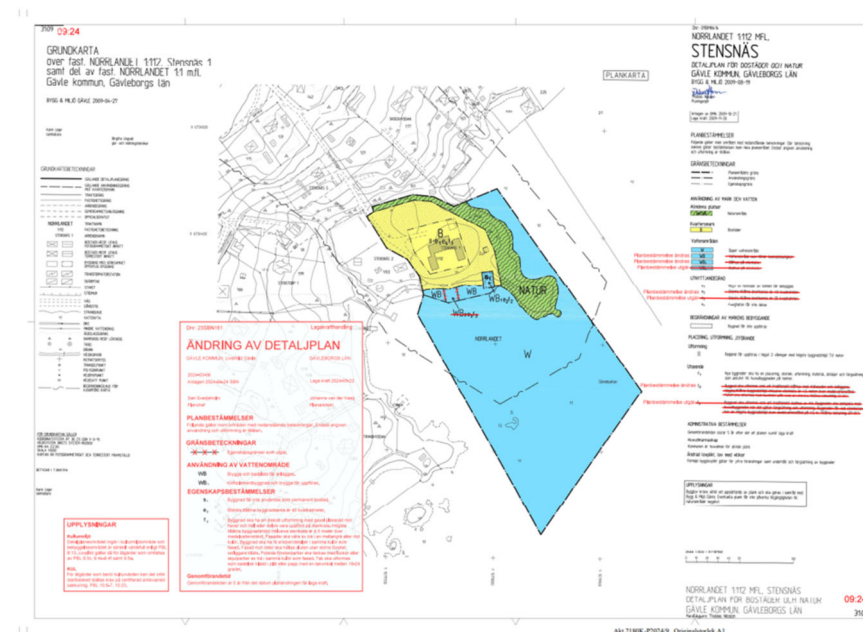
Det finns risker med att digitalisera en egen ny plankarta i stället för att använda originalplankartan och göra ändringar i rött. Original plankartan är den juridiskt gällande och om det sker felaktigheter kan det vara svårt att veta vilken av plankartorna som gäller för allmänheten.

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.

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.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten vill lämna följande synpunkter över till de redovisade handlingarna i ärendet:

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.

Inom planområdet har E.ON både låg- och mellanspänningsluftledningar, låg- och mellanspänningskablar samt en nätstation, se bifogad karta.

Kablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/gravnara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Lufledning

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart

upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

För en luftledning på 10kV gäller enligt 6 kap. 5 § starkströmsföreskrifterna ett minsta horisontellt avstånd på 5 meter från yttersta fasledare på kraftledningen till närmsta byggnadsdel.

En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 4 § ELSÄK-FS 2022:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nå från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter).

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Nätstation

E.ON önskar 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.

Avslut

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: *Då vi gör en planändring är det inte möjligt att ändra markanvändning, alltså kan vi inte ändra från exempelvis 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.*

TS Skanova Access AB

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

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

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

Kommentar: *Informationen har tagits emot.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Ändring av

Byggnadsplan Björkön 2:20 m fl (NJU-32)

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-03-09

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 9 februari – 6 mars 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:

- Sundsvall Energi
- MittSverigeVatten & Avfall
- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Miljökontoret
- Servanet AB
- Sundsvall Elnät
- Trafikverket
- Medelpads Räddningstjänstförbund
- Kommunstyrelsekontoret
- Eon

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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:

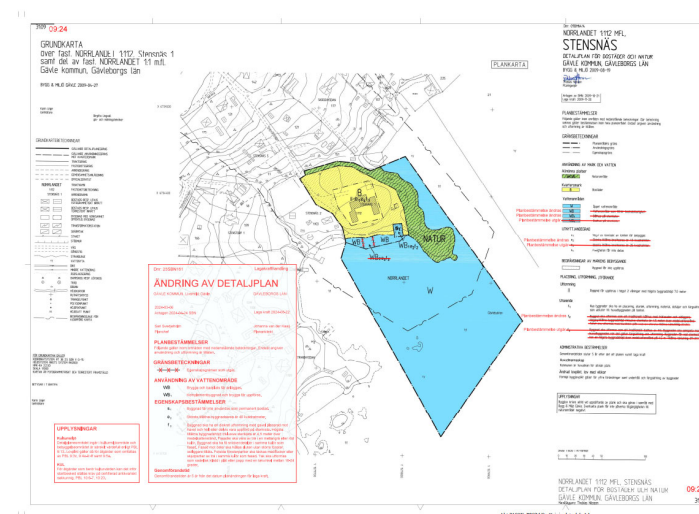
Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten 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.

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.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Siv Nordin
Planingenjör

Ann-Mari Lopez
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Lantmäteriet

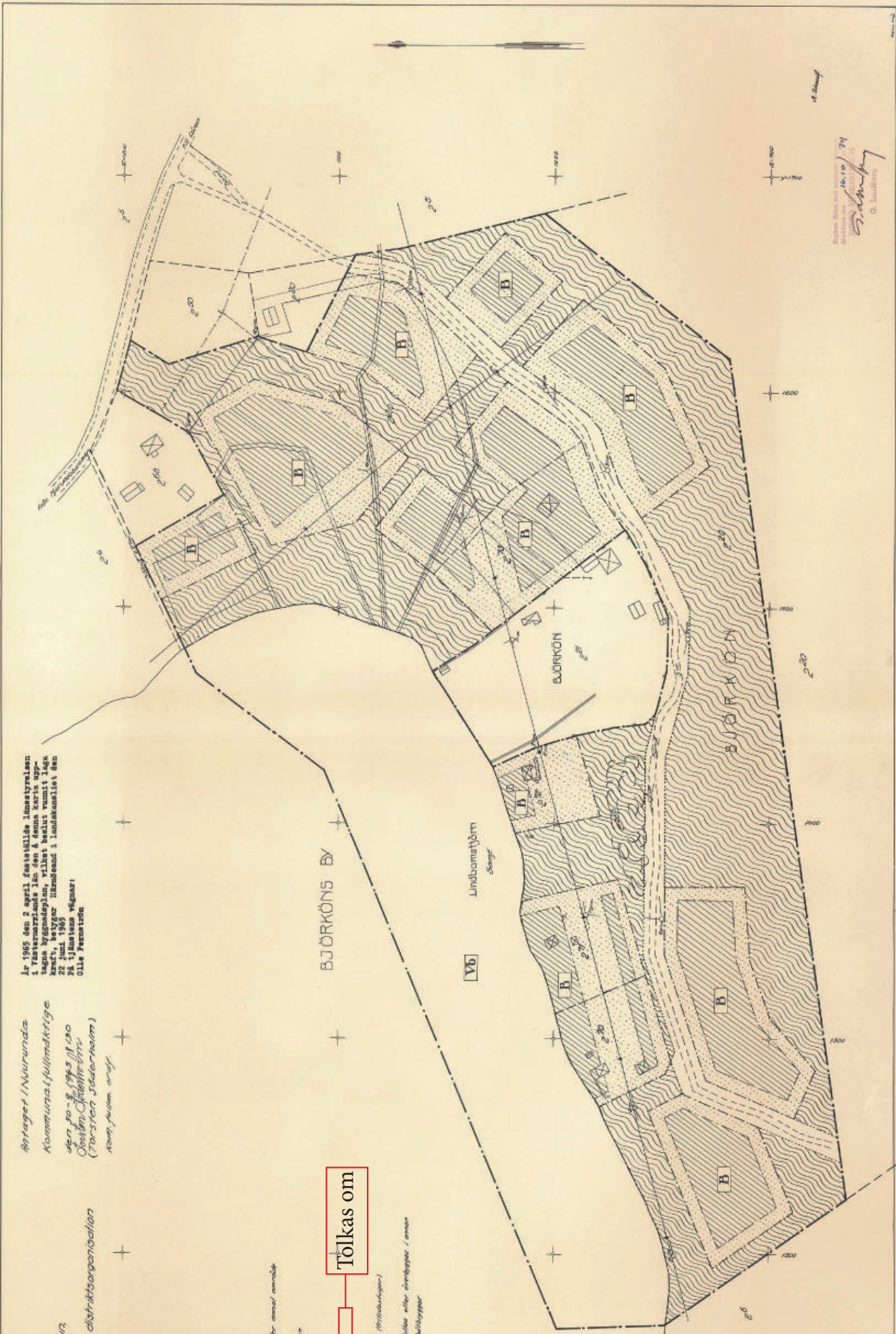
Förslag
 till byggnadsplan d
 BJÖRKÖN 2^o m.fl.
 i Njurunda socken och kommun
 i Njurunda län.
 upprättad av landsmåteriet distriktsorganisationen
 den 1952-08-08 av
 Olof Ramberg
 distriktsmåttare

Antaget i Njurunda
 Kommunstyrelse
 den 20-8-1953 (120
 Örebro Östlänsting
 (Första sessionen)
 som beslutat om

Ar 1955 den 2 april fastställda bestämmelser
 i Västernorrlands län den 4 samma ärens up-
 lagda byggnadsplan, vilket beslut vunnit laga
 kraft den 22 juni 1955
 24. i Njurunda vägnar
 Olof Ramberg

Skala 1:1000

- Tolkas om**
- A. Gränslinjer
 - B. Gränslinjer
 - C. Gränslinjer
 - D. Gränslinjer
 - E. Gränslinjer
 - F. Gränslinjer
 - G. Gränslinjer
 - H. Gränslinjer
 - I. Gränslinjer
 - J. Gränslinjer
 - K. Gränslinjer
 - L. Gränslinjer
 - M. Gränslinjer
 - N. Gränslinjer
 - O. Gränslinjer
 - P. Gränslinjer
 - Q. Gränslinjer
 - R. Gränslinjer
 - S. Gränslinjer
 - T. Gränslinjer
 - U. Gränslinjer
 - V. Gränslinjer
 - W. Gränslinjer
 - X. Gränslinjer
 - Y. Gränslinjer
 - Z. Gränslinjer



Antaget i Njurunda Kommunstyrelse den 20-8-1953 (120 Örebro Östlänsting (Första sessionen) som beslutat om

Avskrift.

- 6 APR. 1965 ^{B 5032}
EM 1001

R E S O L U T I O N

LANSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LAN prövar, med stöd av 108 § byggnadslagen, skäligt härigenom fastställa ett av kommunalfullmäktige i Njurunda kommun den 30 september 1963 antaget förslag till byggnadsplan å fastigheten Björkönen 2²⁰ m. fl. i Njurunda socken och kommun, vilket förelag, innehållande jämväl byggnadsplanebestämmelser, åskådliggjorts å en av distriktlantmätaren Nils Ramberg åren 1962-63 upprättad karta med därtill hörande beskrivning; dock att från fastställelse undantages i § i nyssnämnda bestämmelser.

Kartan skall förses med bevis om fastställelsen.

Talan mot förestående beslut föres hos Konungen genom besvär, vilka antingen ingivas eller på klagandens äventyr insändas till Kungl. Kommunikationsdepartementet, därvid skall iakttagas, att besvären, vid äventyr av talans förlust, skola ha inkommit till departementet inom tre veckor härefter.

Härnösand i landskansliet den 2 april 1965.

På länsstyrelsens vägnar:

Harald Ljungh

Gunnar Klinga

W. O. Lund
Bestyrkes å tjänstens vägnar:

W. O. Lund

Utan avgift

III G2-40-63
E.A.

Byggnadsnämnden.

VÄSTERNORRLANDS LÄN
Ink. d. - 9. OKT. 1963
LANDSKANSLIET

Byggnadsplanebestämmelser

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Björköns 2²⁰ m.fl. i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

~~§ 1.~~

~~INLEDANDE BESTÄMMELSER.~~

~~Inom byggnadsplanområdet får icke uppföras byggnad, som påkallar anläggande av avloppsledning.~~

Planbestämmelsen utgår

§ 2.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom. 1. Byggnadsmark.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsbo- städer).

Tolkas om

Mom. 2. Specialområden.

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 eller dylikt.

Tolkas om

~~§ 3.~~

~~MARK, SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.~~

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

Planbestämmelsen utgår

§ 4.

BYGGNADSSÄTT.

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

Tolkas om

§ 5.

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

~~§ 6.~~

~~BYGGNADS LÄGE.~~

~~Mon. 1. Å med B betecknat område skall byggnad uppföras på minst 6,0 meters avstånd från tomtplatsens gräns.~~

~~Uthus eller annan gårdsbyggnad får i allmänhet - såvida den icke efter överenskommelse med granne sammanbygges med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet icke förläggas närmare gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter. Byggnadsnämnden må dock medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannens hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra omständigheter kunna ske utan olägenhet.~~

Planbestämmelsen utgår

~~Mon. 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 ur brandfarsynpunkt ej möter, medgiva mindre avstånd, dock ej under 9 meter. Därast 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~~

Planbestämmelsen utgår

~~§ 7.~~

~~BYGGNADSGITTA 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 sammanlagd areal än 25 m².~~

Planbestämmelsen utgår

~~§ 8.~~

~~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

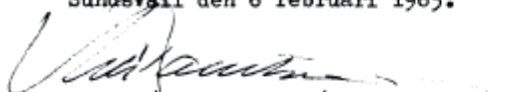
~~§ 9.~~

~~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 6 februari 1963.


/Nils Ramberg/

distriktslantmätare.

Antaget vid Njurunda kommunalfullmäktiges sammanträde den 30 sept. 1963, § 130.

Stockviksverken den 7 oktober 1963.


/Torsten Öderholm/
kommunalfullmäktiges ordf.

Tillhör länsstyrelsens resolution⁴ denna dag ärende III G A-40-63.
Härnösand i landskansliet den 21/11 1965
På tjänstens vägnar



4/ Från fastställelse har undantagits
1 § i förestående byggnadsplanebestämmelser.

VÄSTERNORRLANDS LÄN
Ink. d. -9. OKT. 1963
LANDSKANSLIET

B e s k r i v n i n g

Över förslag till byggnadsplan å Björkönen 2²⁰ m.fl. i Njurunda socken och kommun, Västernorrlands län.

Befintliga förhållanden m.m.

Planområdet är beläget på södra sidan av s.k. Lindbomstjärn, belägen söder om vägskelet för allmänna vägarna Kyrkmon - Lörudden (nr 560) och Björkönen - Galtström (nr 558), fågelvägen cirka 500 meter från den yttre kusten av Bottenhavet (Björköviken) och en kilometer från Björköfjärden. Utmed de norra och södra stränderna av Lindbomstjärn har uppkommit en ganska omfattande fritidsbebyggelse, för vars ytterligare utveckling kräves planeringsåtgärder. För bebyggelsen utmed den norra stranden har planering icke begärts eller fråga därom eljest väckts, men bebyggelse och fastighetsbildning har där under senare år skett i begränsad omfattning enligt viss planutredning. Samordning emellan den här ifrågavarande byggnadsplanen och områdena i övrigt omkring tjärnen har icke kunnat åstadkommas. En sådan samordning hade givetvis varit önskvärd, men torde å andra sidan icke vara helt nödvändig för prövning av det här föreliggande planärendet.

Planområdet utgöres ursprungligen av en torplägenhet, vars åbyggnader numera avskilts från fastigheten (Björkönen 2⁶⁸). Den till fastigheten hörande åkerjorden är belägen öster om lägenheten Björkönen 2²¹ och nordväst om utfartsvägen och ligger numera obrukad. Åkerjorden utgöres av väl dränerad sandjord, lämplig för bebyggelse. Återstoden av planområdet utgöres av skogsmark, morän mer eller

mindre sluttande mot norr, men ingenstades så brant att marken ur denna synpunkt är mindre lämplig för bebyggelse. Helårsbebyggelse finnes å fastigheterna Björkönen 2²¹, 2⁵⁰ och 2⁶⁸ och i sammanhanget kan även antecknas, att ägaren till Björkönen 2²⁰ uppgivit sig ha för avsikt att uppföra en helårsbostad omedelbart söder om Björkönen 2⁵⁰ i förening med tillköp av viss mark från Björkönen 2⁵ fram till utfartsvägen. Enär områden för helårsbebyggelse icke lämpligen kunna intagas i byggnadsplan för fritidsbebyggelse, har från planeringen uteslutits Björkönen 2²¹, 2⁵⁰, 2⁶⁸ och nyssnämnda område av 2²⁰. Planområdet har i övrigt begränsats på sätt som kan anses lämpligt med hänsyn till väntad utveckling av fritidsbebyggelsen m.m. På sätt kartan utvisar finnes inom området allmän vattenledning fram till byggnaderna å Björkönen 2²¹. Området är vackert beläget vid tjärnen och erbjuder fördelar genom en lugn och inlandsbetonad miljö, samtidigt som områdena vid kusten äro lätt tillgängliga. Avståndet till Sundsvall är cirka 26 kilometer. För hela Njurunda kommun gälla den 11 april 1962 fastställda utomplansbestämmelser.

Markdispositionen.

På sätt framgår av kartan har tre fritidsstugor uppförts nära stranden. Två av dessa stugor torde ha uppförts redan före fastställandet av utomplansbestämmelser och en stuga å 2⁷¹ efter byggnadslov (Länsstyrelsens res. den 21 juni 1962, III G 42-31-62). Avsättande av stranden för allmänt ändamål i större omfattning än som skett har därför icke kunnat åstadkommas. Området genomlöpes av en gammal utfartsväg, som efter viss förbättring blir fullt acceptabel för planområdet och söderifrån kommande virkestransporter. Planen har i övrigt utformats på sätt, som ansetts lämpligt med hänsyn till byggnadsplatser, lämplig bebyggelsetäthet, möjligheter till

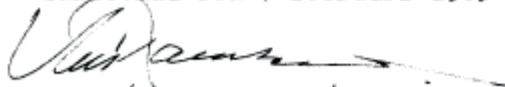
en viss rörlighet inom området samt med beaktande av kravet på friläggande av stranden. I övrigt hänvisas till de föreslagna byggnadsplanebestämmelserna.


Sanitära frågor.

Länsstyrelsen har genom resolution den 1 augusti 1962 (nr 142) fastställt lokal hälsovårdsordning för Njurunda kommun, som med avseende på fritidsbebyggelse avser dels ett 300 meter brett område av viss del av kuststräckan utmed Bottenhavet samt ett lika brett område runt vissa namngivna sjöar, ibland vilka Lindbomstjärn icke återfinnes. Med hänsyn till omfattningen av bebyggelse och väntad sådan kan ifrågasättas om icke motsvarande beslut borde ske beträffande Lindbomstjärn, som i detta hänseende torde få betraktas såsom särskilt ömtålig på grund av dess ringa omfattning och svag genomströmning. Tills vidare torde frågan enligt tidigare praxis provisoriskt kunna lösas genom intagande i byggnadsplanebestämmelserna av bestämmelse av innebörd, att byggnad, vars användning påkallar anläggandet av avloppsledning, icke må uppföras inom planområdet.

Av det förestående framgår, att allmän vattenledning finnes inom området. Denna ledning torde kunna utbyggas, förslagsvis genom sommarvattenledning av plaströr, varigenom anförda sanitära olägenheter kunna elimineras med avseende på riskerna med föroreningen av grundvattnet. Möjligheterna att ansluta till allmänt vattenledningsnät skärper ytterligare nödvändigheten av förbud mot anordnande av vattenklosetter m.m. inom området. Avekrift av denna beskrivning har för kännedom översänts till hälsovårdsnämnden i Njurunda kommun.

Sundsvall den 7 februari 1963


/Nils Ramberg/
distriktslantmätare.

Tillhör länsstyrelsens resolution denna
dag ärende III G 2-40-63
I ärendet i landskansliet den 2/4 1965
På länsstyrelsens vägnar


Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 2:20 m fl (NJU-32)
Njurunda, Sundsvalls kommun

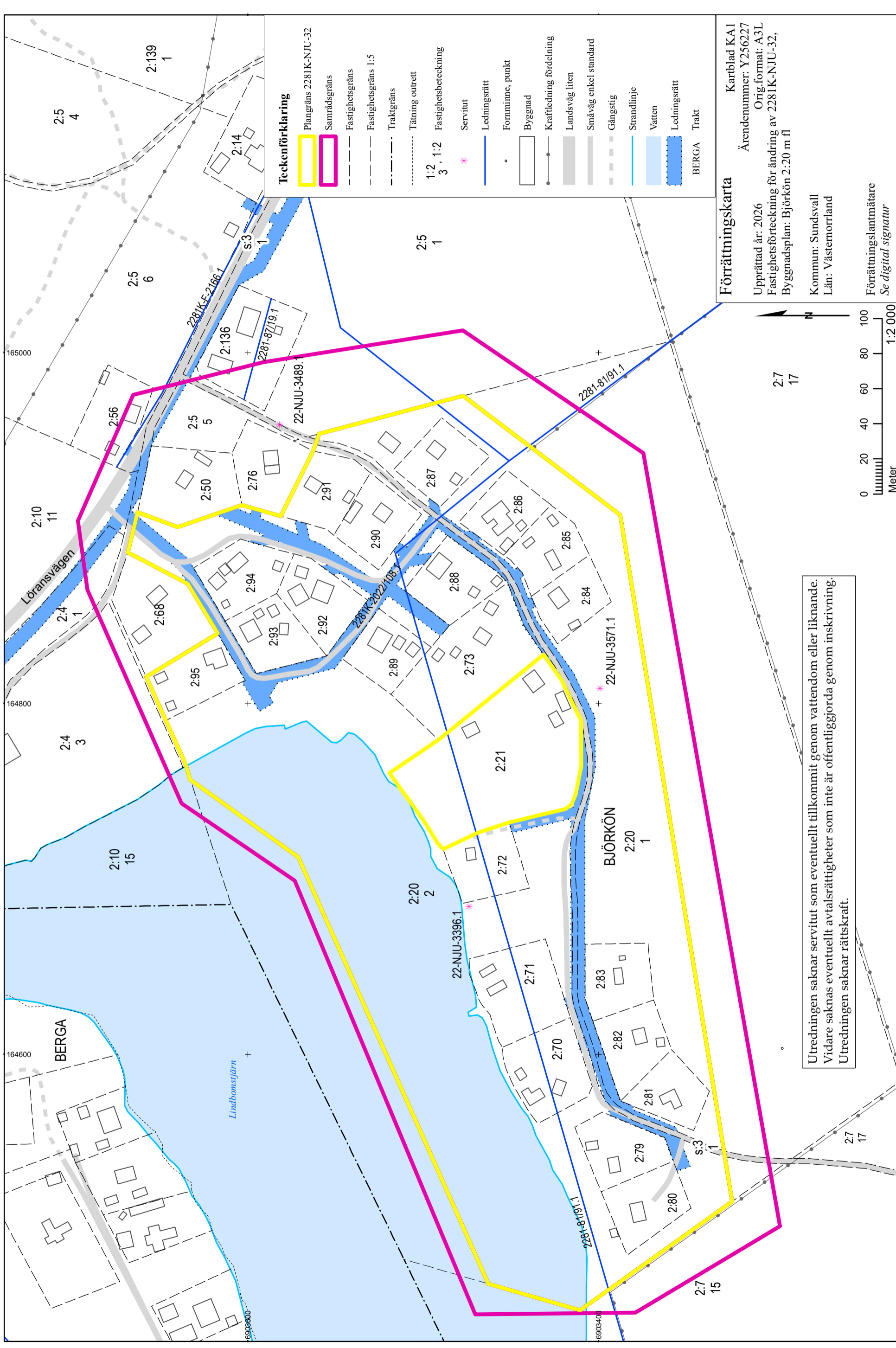
SÄNDLISTA

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.



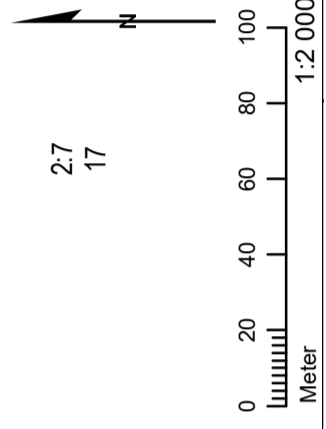
Teckenförklaring

- Plangräns 2281K-NJU-32
- Samrådsgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns 1:5
- Traktgräns
- Tätning outhett
- 1:2, 1:2, 3 Fastighetsbeteckning
- * Servitut
- Ledningsrätt
- Fornnime, punkt
- Byggnad
- Kraftledning fördelning
- Landsväg liten
- Småväg enkel standard
- Gångstig
- Strandlinje
- Vatten
- Ledningsrätt
- BERGA Trakt

Förrättningskarta

Kartblad KA1
 Ärendenummer: Y256227
 Orig.format: A3L
 Fastighetsförteckning för ändring av 2281K-NJU-32,
 Byggnadsplan: Björkön 2:20 m fl

Upprättad år: 2026
 Kommun: Sundsvall
 Län: Västernorrland
 Förrättningslantmätare
 Se digital signatur



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