

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 m fl fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 1 april 2026

Kontaktperson:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Ann-Mari Lopez, telefon 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 11 juni 2026
- Granskning t o m ## 202
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden ## 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>	4
<i>Planbestämmelser som tillkommer.....</i>	5
<i>Planbestämmelser som tolkas om.....</i>	5
KONSEKVENSER	6
<i>Trafik</i>	6
<i>Skola och förskola.....</i>	6
<i>Kulturmiljö.....</i>	7
<i>Landskapsbild.....</i>	7
GENOMFÖRANDETID.....	8
<i>Bedömning av betydande miljöpåverkan.....</i>	8
<i>Kommunens bedömning.....</i>	8
ÄRENDEINFORMATION	8
<i>Planprocessen.....</i>	8
<i>Översiktsplan.....</i>	8
<i>Detaljplaner.....</i>	9
<i>Riksintressen.....</i>	9
<i>Strandskydd.....</i>	9
<i>Skred.....</i>	9
<i>Barnperspektivet</i>	10
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	11
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.</i>	11
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	11
<i>Huvudmannaskap.....</i>	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
BILAGOR	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12
PLANBESKRIVNING NJU-41	

ORIGINALPLANKARTA NJU-41**SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

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




Bilaga 2: *Barnkonsekvensanalys*, Sundsvalls kommun

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida: www.sundsvallvaxer.se/dpnu41

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

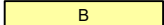

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

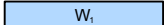
Allmän plats

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

Kvartersmark

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

Vattenområde

	Vattenområde som inte får överbyggas eller utfyllas (SFS 1947:385, omtolkad bestämmelse)
---	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

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

Placering

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

Utformning

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

Utnyttjandegrad

e_i	Största byggnadsarea är 240 m ² per fastighet inom användningsområdet, (PBL2010:900, ändrad bestämmelse)
-------	---

Illustrationstext

a-b	Särskild bestämmelse ang. byggnads läge
-----	---

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 0 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. 1968-07-05

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Läsanvisning

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

Planändringens avsikt och huvuddrag

Avsikten med ändringen av detaljplan NJU-41 är att möjliggöra större byggrätter. Detta är möjligt då kommunalt vatten och avlopp nu byggs ut längs delar av Njurundakusten. Genom planändringen kan en omvandling av planområdet från fritidshus till permanentboende möjliggöras.

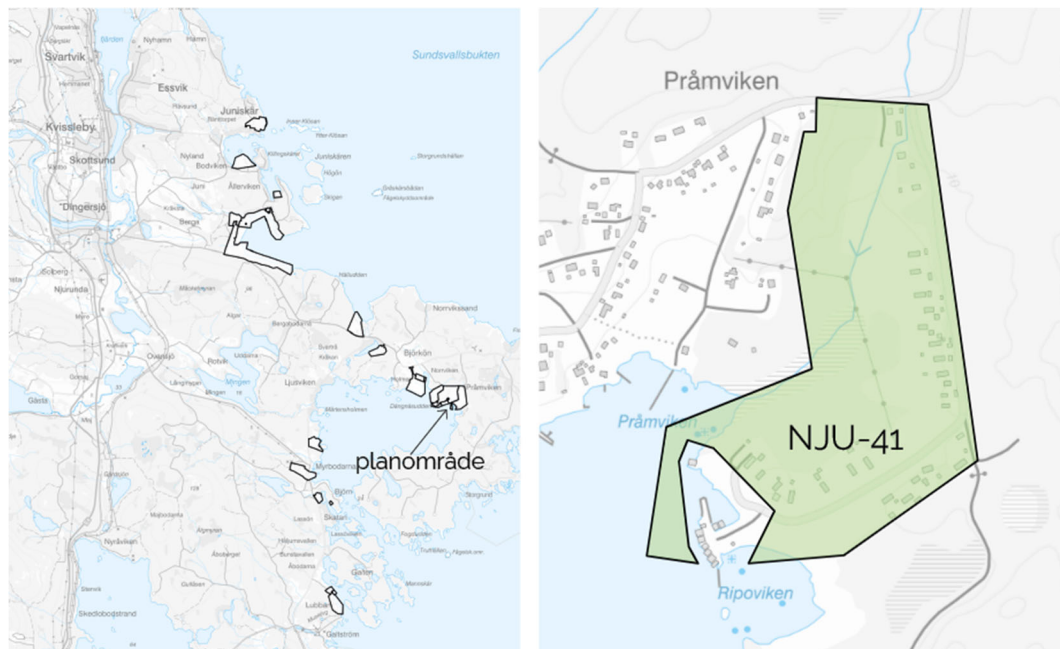


Bild till vänster: Översiktskarta som visar ändringsplaner längs Njurundakusten.

Bild till höger: Aktuell planområde

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkö 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Varför ändring av detaljplan valts

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

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

Information om vad som ändras

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

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

Planbestämmelser som utgår

§2. Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§4. Byggnadsyta på tomtplats

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får byggnader sammanlagt icke upptaga större areal än 125 m².

§6. Våningsantal

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

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Planbestämmelser som tillkommer

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

Motiv till regleringen:

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

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

Motiv till regleringen:

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

Planbestämmelser som tolkas om

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

§1. Byggnadsplaneområdets användning

Mom 1. Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Tolkas om till **B – Bostäder**

Mom 2. Specialområden

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

Tolkas om till **W₁ – Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas.**

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

Tolkas om till **E₁ – Område för grundvattentäkt**

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

§3. Byggnadssätt

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

§5. Byggnads läge

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

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

Konsekvenser

Trafik

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

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

Då aktuellt förslag tas fram genom en ändring av detaljplan finns begränsningar i hur mycket som kan genomföras vilket styrs av planens syfte. Då syftet med planändringen är att möjliggöra utökade bygggrätter 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 bygggrätt 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 bygggrätten som möjliggjorts.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Kulturmiljö

Rumpan är ett unikt bostadsområde. Det är ritat i slutet av 1960-talet med inspiration från de äldre sjöbodarna i trakten med gavlarna mot vattnet. Tanken med planerandet av området var att utforma en ekoby som bygger på social gemenskap och miljövänliga material. Den föreslagna planändringen som innebär en utökad byggrätt från 125 kvm till 240 kvm bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.



Foto som visar delar av planområdet.

Landskapsbild

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

Den utökade byggrätten från 125 kvm till 240 kvm i byggnadsarea bedöms ge en acceptabel påverkan på landskapsbilden då den ursprungliga byggnadshöjden om 3,5 meter ändras till högsta nockhöjd på 6,5 meter enligt plan- och bygglagen

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

2010:900. En nockhöjd på 6,5 meter motsvarar en lägre byggnadshöjd, oftast mellan cirka 4,5 och 5,5 meter beroende på takvinkel och takfotens utformning.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan NJU-41 har slutat att gälla. För ändringarna som planändringen avser föreslås en genomförandetid på 60 månader (5 år).

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

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Kommunen har undersökt om genomförandet av planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan och bedömt att så inte är fallet. *Se bilaga 1.*

Planändringen omfattar endast mindre åtgärder avseende utökning av byggrätt. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Ärendeinformation

Planprocessen

Beslut om planuppdrag 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*.

- 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.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Möjlighet till VA-lösningar som inte belastar havsvikar är en mycket viktig faktor vid avgörande om ny bebyggelse kan tillåtas. Främst bör utbyggnad ske där anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet.
- Om SBS-tytor berör områden utpekade i kustplanen så ska särskild hänsyn tas till värden för natur, kultur och rekreation.

Detaljplaner

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

Riksintressen

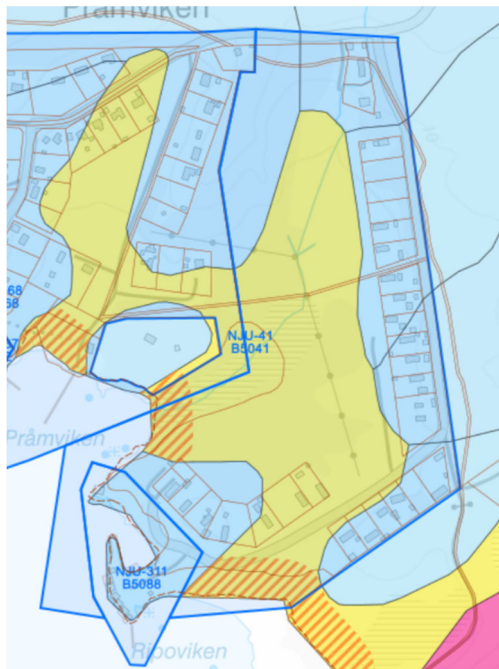
Enligt Sundsvalls kommuns webbkarta berörs en liten del av planområdet av riksintresset för *Yrkesfiske*. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt då det endast handlar om en utökad byggrätt inom samma markanvändning som råder i gällande detaljplan.

Strandkydd

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

Skred

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



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

Barnperspektivet

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

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. Då de områden som ingår i planändringen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet bedöms miljö kvalitetsnormerna för kustvattnet bli bättre.

Samråd

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

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

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Fastighetsbildningen är till stor del redan utförd inom planområdet. Om någon ny fastighetsbildning behövs får denna ansökas till lantmäterimyndigheten som sedermera prövar förutsättningarna av ansökan.

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

Huvudmannaskap

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

Ekonomiska frågor

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

BILAGOR

Bilaga 1 – *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Stadsbyggnadskontoret, 2026-03-06.

Bilaga 2 – *Barnkonsekvensanalys*, Stadsbyggnadskontoret.

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

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

R E S O L U T I O N

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN prövar, med stöd av 108 § byggnadslagen, lagligt fastställa ett av kommunalfullmäktige i Njurunda kommun den 27 november 1967 antaget förslag till byggnadsplan för Björkönen 1³⁸ m.fl. fastigheter i Njurunda kommun, vilket förslag, innehållande jämväl byggnadsplanebestämmelser, åskådliggjorts å en av arkitekten SAR Lennart Ringmar och planingenjören K. Ivan Marklund, Kommunernas Konsultbyrå, Sundsvall, den 3 mars 1967 upprättad karta med därtill hörande beskrivning.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

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

Härnösand i landskansliet den 5 juli 1968.

På länsstyrelsens vägnar:

Lennart Hellsten

Jan Axel Bränholm

244

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Linda Nånberg

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

Tolkas om

§ 5.

BYGGNADS LÄGE

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

§ 6.

VÅNINGANTAL

Planbestämmelsen utgår

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

~~§ 7.~~

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

Planbestämmelsen utgår

Sundsvall den 3 mars 1967.

KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ - LBF

Lennart Ringmar
Lennart Ringmar
Arkitekt SAR

K. Ivan Marklund
K. Ivan Marklund
Planingenjör

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

Torsten Söderholm
.....
(Torsten Söderholm)
kom.fullm. ordf.

Vilbör länsstyrelsens resolution denna
dag ärende III G 2-3-68
Bilaga i landskansliet den 5/12 68
På tjänstens vägnar
Gunda Nordin



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

Förslag till byggnadsplan för

B J Ö R K Ö N 1³⁸ m.fl. fastigheter

i Njurunda kommun,
Västernorrlands län.

B E S K R I V N I N G

Planförhållanden
och byggnadsreg-
lering

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

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

Omfattning och läge

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

Grundkarta

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

Undergrund

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

**Fastighetsbildning
och bebyggelse**

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

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

Befintliga förhållanden

Området är till större del skogbeväxt. Det delas ungefär på mitten av en skogklädd moränås. Inom den västra delen är terrängen kuperad, med förekomst av block och berg i dagen. Vegetationen utgöres här av barrblandskog med inslag av lövträd. Cirka två hektar mark, omedelbart väster om moränåsen, består av gammal åker- och ängsmark. Längst i väster sluttar stranden kraftigt mot vettnet och är inom detta avsnitt stenig och blockig. Mot områdets mitt blir lutningen mindre och blockigheten avtar. Områdets andra hälft, öster om moränryggen, sluttar mot söder, mot en lågpunkt i områdets mitt, där marken delvis är försumpad och vassbeväxt. I söder avslutas området av en udde, som bildats av en låg moränås med öst-västlig sträckning. Inom de högre partierna består vegetationen övervägande av barrskog, medan de lägre partierna är beväxta med lövskog och sly. I nordväst finns öppna ängsmarker, som tidigare varit upplådde.

Planförslaget

Förslaget omfattar totalt ett 75-tal tomtplatser, varav 7 är bebyggda. Cirka 30 obebyggda tomtplatser ligger inom fastigheten Björkö 1:38 (inom förslagets västra del) och ett lika stort antal inom det område, som avstyckats från samma fastighet (inom förslagets östra del). För tomtplatserna inom avstyckningslotten är avsikten att exploateringen skall ske såsom gruppbygge i exploatörens regi, medan övriga tomtplatser inom förslaget i första hand avses för enskilt bebyggande. Vid planläggningen har största möjliga hänsyn tagits till topografiska förhållanden, befintlig bebyggelse och det vägsystem, som delvis finns utbildat. De öppna ängsmarkerna har i stor utsträckning lämnats fria från bebyggelse bl.a. med tanke på erforderliga bollplaner och lektytor för barnen. Två områden för hamnändamål har utlagts i planen för att tillgodose kommande behov av angrings- och upplagsplatser för småbåtar. För det centrala hamnområdet föreslås begränsad byggnadsrätt medan den övriga delen av området avses för bilparkering och upplagsplatser utomhus. Inom det andra hamnområdet har byggnadsrätten icke fixerats. Avsikten är att här uppföra ett mindre antal s.k. sjöbodrar.

Ett område för befintlig grundvattentäkt (0) redovisas i förslagets nordöstra hörn.

Vatten och avlopp

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

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

Badplatser

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

Plan genomförande

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

Sundsvall den 3 mars 1967.

KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ - LBF

Lennart Ringmar
Arkitekt SAR

K. Ivan Marklund
Planingenjör

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

(Torsten Söderholm)
kom.fullm. ordf.

Tillhör länsstyrelsens resolution ~~den~~

Ärende III G 2-3-68

Skickad i länskansliet den 5/7 1968

På tjänstens vägnar

Ändring av byggnadsplan för
Björkönen 1:38 fastigheter (NJU-41)
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova 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.

