

§46 Detaljplan för del av Böle 1:1, Klissbacken
(SBN-2010-00144)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för del av Böle 1:1, Klissbacken.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att 10 nya villatomter kan tillkomma strax intill den plats där Klissvägen och Bölevägen möts, vid södra delen av Böle by. Planområdet är ett efterfrågat område för småhusbebyggelse.

Huvuddragen i planen är att en grupp med sex tomter ryms i en sluttning väster om Bölevägen och en grupp med fyra tomter ryms i anslutning till befintliga vägar öster om Bölevägen.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2 februari 2011, § 20.

Tjänsteskrivelse från stadsbyggnadskontorets planavdelning, 24 januari 2011.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	HUVUDGATA	Trafik mellan områden
	NATUR/FORN	Område för natur- och fornlämningsområde

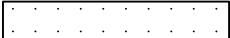
Kvartersmark

	B	Bostäder
	E	Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

$e_1 150/50$	Största byggnadsarea i kvm per fastighet för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad
--------------	--

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

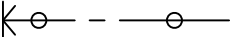
	Marken får inte bebyggas
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende lokalgata samt gång- och cykelväg inom kvartersmark
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och ledas mot nyanlagda och befintliga diken. Dagvatten från tak, husgrunder och hårdgjorda ytor får inte anslutas till spillvattenledning. Se vidare vad som sägs om dagvatten i planbeskrivningen.

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

m	Bulldämpande åtgärd skall placeras så att ekvivalentnivån för buller vid uteplats ej överskrider 55 dB(A)
---	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer

	Tomtnummer
gångstig	illustrationstext

Detaljplan för Böle 1:1

**Klissbacken - två delområden i södra delen av Böle by
vid Klissvägen och Bölevägen,
Sidsjö, Sundsvalls kommun**

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANPROCESSEN



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte **överklagats**.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ge möjlighet för 10 nya villatomter att tillkomma i södra delen (söder om Klissvägen) av Böle by:

- En grupp med sex tomter ryms i en sydsluttning väster om Bölevägen.
- En grupp med fyra tomter ryms i en sluttning mot sydost i anslutning till befintliga vägar öster om Bölevägen.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 3,5 km sydväst om Sundsvalls centrum.

Planområdets markareal är ca 2 ha.

Markägförhållanden

Marken som ska bli ny tomtmark ligger på Böle 1:1 och ägs av Sundsvalls kommun. En privatägd bebyggd fastighet - Böle 1:97 - ingår också i detaljplanen samt ett hörn av Böle 1:68 för att möjliggöra en hörnavskärning i korsningen Bölevägen/Klissvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En kommuntäckande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i december 2005. Det aktuella planområdet finns inte identifierat på någon karta tillhörig översiktsplanen. Anledningen till detta är områdets ringa geografiska storlek och att det ingår i ett i huvudsak redan bebyggt område.

En utbyggnad i det aktuella området är i linje med gällande ÖP avseende förtätning inom befintlig bebyggelse - kommunen ser positivt på att pröva ett fortsatt byggande av lämpliga luckor.

Detaljplan

Planområdet saknar detaljplan med undantag av den del av Klissvägen som ligger mellan Bölevägen och Sidsjövägen.

Nämnda del av Klissvägen och ett angränsande område öster om Klissvägen ingår i detaljplan DP 182 för Böle 1:70 m.fl. antagen av stadsbyggnadsnämnden år 1993.

Detaljplaneuppdrag

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för området.

- Först gavs uppdrag för den östra gruppen med fyra tomter.
- Senare utökades planuppdraget med två nya delområden väster om Bölevägen. (Ett av dessa två nya delområden har därefter utgått.)

Program för planområdet

Under september – oktober 2007 har samråd skett om ett program till detaljplan. Se *samrådsredogörelse del 1*.

Miljöbedömning

Kommunen, bedömer i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Miljöbedömning behöver därför inte göras för den aktuella detaljplanen.

Strandskydd

Inom planområdet finns inte något vattendrag.

I ett närområde av hundra meters bredd kring planområdet finns ett antal diken och små bäckar. Flertalet är bara tidvis vattenförande.

En av bäckarna är stor nog för att eventuellt kunna ge upphov till strandskydd. En av planområdets tomter ligger delvis inom 100 meter från denna bäck. För denna tomt har länsstyrelsen upphävt strandskyddet genom beslut 2009-10-21.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och mark

Mark och vegetation

Den obebyggda marken i planområdet består av tidigare jordbruksmark som delvis är under igenväxning.

Markbeskaffenhet

Av översiktlig geoteknisk utredning (Tyréns 2008) framgår att jorden i området består av sedimentjordar av sand, silt och lera till 1-5 meters djup.

Markavvattning

Området har tidigare nyttjats som odlingsmark och som sådant har området varit föremål för avvattningsåtgärder. När området tas i anspråk för bostadsbebyggelse behövs en översyn och komplettering av områdets avvattningssystem. SBK:s bedömning är att det inte ska behövas en ansökan till länsstyrelsen om markavvattning i detta fall.

Geotekniska förhållanden

Av geotekniska utredningar (Tyréns 2008 och 2010) framgår att merparten av området kan byggas på avsett sätt då markens stabilitet bedöms som acceptabel. I samband med projekteringen av gator och mark (Vectura 2010-2011) utarbetades även rekommendationer för grundläggning för varje enskild tomt.

Förorenad mark

Områdets historik är att marken varit odlad som jordbruksmark. Vid markundersökningen (Tyréns 2008) har inte några markföroreningar påträffats. Samtliga halter av undersökta ämnen (metaller, PAH, aromatiska och alifatiska kolväten) understiger Naturvårdsverkets krav för bostäder – så kallad känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 4638. Områdets historik ger heller ingen misstanke om föroreningar inom området. Med anledning av detta utfördes inga analyser med avseende på föroreningar i grundvatten.

Radon

Enligt utförda markradonmätningar kan området klassas från låg-normalradonmark. Med anledning av detta rekommenderas radonskyddande åtgärder för planerade byggnader.

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.
Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Fornlämningar

Arkeologiska utredningar inom området har utförts av Murberget år 2008 och år 2010 (frivillig arkeologisk undersökning respektive arkeologisk förundersökning). I samband med ovanstående undersökningar har de arkeologiska fynd som påvisats undersökts och dokumenterats. Länsstyrelsen har med stöd av dessa undersökningar beviljat tillstånd för planerad småhusbebyggelse enligt lag (1988:950) om kulturminnen mm. Fornlämningar inom naturområdet är skyddade enligt kulturminneslagen (omfattas endast av den frivilliga arkeologiska undersökningen år 2008). I samråd med länsstyrelsen kan naturområdet fortsättningsvis nyttjas för lek och rekreation, för ändamålet har beteckningen ”NATUR/FORN.” införts i detaljplanen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen innehåller två separata bebyggelsegrupper:

- En grupp med sex tomter planeras i slutningen väster om Bölevägen.
- En grupp med fyra tomter planeras i anslutning till befintligt vägsystem öster om Bölevägen.

Tillgänglighet

Befintligt vägnät i denna del av Böle består delvis av mycket branta vägar. Detta sakförhållande kommer att vara bestående. I samband med exploateringen kommer Klissvägen att breddas och dubbelriktas (sträckan Sidsjövägen-Bölevägen). Upprustning av Bölevägen planeras även att ske från korsningen vid Klissvägen och ned mot Sidsjövägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Föreslagna planbestämmelser möjliggör att ny bebyggelse kan passas in bland befintlig bebyggelse på ett bra sätt.

En ambition vid områdets bebyggande bör vara att knyta an till nuvarande bebyggelsens inbördes variation. Idag finns dels en variation i husens färgsättning och dels i husens utformning. Till områdets karaktär bidrar också ett stort inslag av grönska.

Se även nedan under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrum behöver ej göras.

Friytor

Befintlig yta för bollspel mm, lekplats

Det finns en liten plan yta i planområdet mellan tomt nr 1 och tomt nr 2. Denna yta har under en lång tid nyttjats och underhållits av intresserade närboende. Det har varit bollspel, midsommarfester och liknande. Detta lilla område ersätts med naturområdet i detaljplanens sydvästra del, se naturmiljö nedan.

Naturmiljö

Ett område om ca 2 700 m² i planområdets sydvästra del är utlagt som Natur-/fornlämningsområde för att skapa ett större sammanhängande område för lek och rekreation. Beteckningen fornlämningsområde har införts för att belysa att fornlämningar har påvisats. Till dess att fornlämningarnas art och omfattning utretts är området skyddat enligt kulturminneslagen. I samråd med länsstyrelsen är dock området väl lämpat för lek och rekreation. Se även Fornlämningar.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i området har gamla anor. Klissvägen mellan Sidsjövägen och Bölevägen fungerar idag i praktiken som en genomfartsväg – så som den gjort sedan mycket länge. Dock finns en detaljplan som anger att detta vägavsnitt inte ska användas för genomgående trafik. Nu tas vägavsnittet med i den aktuella detaljplanen som huvudgata. Det blir på så vis möjligt att bygga om och att använda vägavsnittet för genomgående, dubbelriktad trafik. (Åtgärder som ska utföras inom ett vägområde är tillståndspliktiga enligt 43 § väglagen).

Även Bölevägen söder om Klissvägen anges i detaljplanen som huvudgata. Ett behov av förbättringar finns för vägarna:

- Klissvägen är smal idag. Del av Klissvägen planeras att breddas i samband med exploateringen av området (sträckan Sidsjövägen-Bölevägen).
- Bölevägen är delvis brant och har begränsad sikt. Den är i dåligt skick och bör lyftas i anslutning till den nya vägen in till den nedre delen av den västra bostadsgruppen. Åtgärder för sträckan mellan korsningen Klissvägen-Sidsjövägen planeras i samband med exploateringen.
- Behov finns att förbättra korsningen mellan Klissvägen och Bölevägen. Genom hörnavskärningar i den nya detaljplanen samt genom förskjutning av korsningens läge skapas förutsättningar för en bättre trafiklösning. Arbetet kommer att ske i samband med exploateringen av området.

Interna vägar inom gemensamhetsanläggningar

I det västra delområdet skapas en ny genomgående lokalgata med infart/utfart både från Klissvägen och Bölevägen. Mellan lokalgatan och Natur/Fornlämningsområdet föreslås en gångstig. Allt detta föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning.

I det östra delområdet behålls nuvarande vägnät. Det innebär att två bebyggda fastigheter och tre nya tomter kan utnyttja befintligt L-format vägnät, där ena länken går över fastigheten Böle 1:97 och den andra över kommunens fastighet Böle 1:1. Man kan välja att ha en samlad gemensamhetsanläggning för båda bebyggelsegrupperna eller en för vardera bebyggelsegruppen. Det innebär i vilketdera fallet att samtliga fastigheter i respektive delområde kommer att ingå i samfällighetsförening, vars ansvar bland annat omfattar drift och underhåll av vägar och gångstigar. I samband med kommande lantmäteriförrättning kommer en prövning/utredning att ske om vilka som har nytta av respektive väg. Anläggningslagen är tvingande och alla måste vara med i den gemensamhetsanläggning som bildas. Se även genomförandebeskrivning.

Kollektivtrafik idag

Busslinje (Matforsbussarna) finns på Sidsjövägen – direkt utanför planområdet. Rådande turtäthet är halvtimmestrafik morgon och eftermiddag samt heltimmestrafik övriga delar av vardagar. Busshållplatser finns vid Bölevägens anslutning till Sidsjövägen och vid Klissvägens anslutning till Sidsjövägen.

Även en stadsbusslinje trafikerar Sidsjöområdet. I nuläget går bussen till Tegelbruksgatan men tanken är att när områdena söder om Mårtensro byggs ut, till exempel Sörnacksta, kommer stadsbusslinjen att förlängas till Medskogsbron. Linjen går med 10-minuterstrafik under högtrafik och med kvartstrafik i övrigt dagtid samt halvtimmestrafik kvällar och helger.

Risker/Störningar

Föreliggande lokala störningar är trafiken på Sidsjövägen. En grov bullerberäkning har genomförts (Miljökontoret 2008).

Resultatet visar att de två tomterna närmast Sidsjövägen, tomterna 9 och 10, ligger på gränsen till vad Boverket rekommenderar för ekvivalent ljudnivå utomhus, 54 dB (A) mot 55dB(A) vid nybyggnation. Beräkningarna är utförda enligt uppgifter om 2007 års trafikflöde och gällande hastighet på 50 km/h. Då det beräknade värdet ligger på gränsen till vad som rekommenderas, att trafikflödet sannolikt har ökat och att hastigheten eventuellt kan komma att ändras till 70 km/h bör bulleråtgärder särskilt beaktas för tomterna 9 och 10. Med anledning av detta har en planbestämmelse införts för tomterna 9 och 10 enligt följande:

Bullerdämpande åtgärd skall placeras så att ekvivalentnivån för buller vid uteplats ej överstiger 55dB(A).

(Planbestämmelsen innehåller också en hänvisning till planbeskrivningen).

Bulleråtgärder är dock frivilliga för ägarens del så länge den rekommenderade ljudnivån inte överskrids. För tomterna 9 och 10 rekommenderas dessutom en orientering av uteplatser så att byggnader och plank vid uteplats skärmar av i riktning mot Sidsjövägen. Buller för övriga tomter bedöms inte utgöra något problem till följd av avstånd och skärmeffekter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förslag finns att komplettera områdets befintliga ledningsnät med nya ledningar dels på kommunens mark och dels via dragning över fastigheten Böle 1:97. Samråd har skett på plats med berörda fastighetsägare.

Dagvatten i planområdet

Hantering av dagvatten har ingått i utförd projektering av gator och mark (Vectura 2010). I plan- och närområdet finns ett system med befintliga diken och små bäckar av olika storlek. Befintliga diken, för berörda delar av Klissvägen och Bölevägen, kommer att upprustas. Bl.a. innebär detta att trummor och diken kommer att dimensioneras för högre flöden. Dessutom anläggs nya diken eller dikesanvisningar i anslutning till planområdets nya vägar och gångstråk. Avvattning av småhustomter från de övre (västra) delområdet kommer att ske genom anslutning till en gemensam lösning i ny lokalgata. Skötsel av ev. gemensamma avvattningsanläggningar ingår i respektive vägsamfällighetsförening(ar). Dagvatten från plan- och närområdet kommer, nedströms, att ansluta till kommunens dagvattensystem.

Dagvatten på tomter

Planbestämmelse finns om dagvattenhantering på tomt, som säger följande:

Dagvatten från tak, busgrunder och hårdgjorda ytor får ej anslutas till spillvattenledning. (Planbestämmelsen innehåller också en hänvisning till planbeskrivningen.)

Inget dagvatten på tomt ska ledas vidare till grannes tomt. Dagvatten från takytor, väg, dränering mm skall tas om hand på den egna tomten och får inte ledas till det allmänna avloppsnätet. Tomterna 2-6, se detaljplanekarta, ansluts till gemensamt dagvattensystem i ny lokalgata (enskild anslutningspunkt för respektive småhustomt). Övriga tomter avvattnas i första hand genom infiltration på egna grönytor och därefter genom avledning till öppna diken utanför tomtmark som ansluter direkt alternativt indirekt till befintliga diken längs Klissvägen och Bölevägen.

Brandposter

Området ska förses med brandpost med erforderligt flöde. Brandposten placeras vid infarten från Bölevägen till det västra delområdet och utformas som eluppvärmd markbrandpost. Samråd skall ske med räddningstjänsten.

Värme

Ingen kollektiv värmeanläggning planeras. Fjärrvärme kommer inte att kunna erbjudas i ett så litet område. Samråd med Sundsvall Energi har skett angående detta. Man kan rekommendera att de som bygger hus i området väljer att bygga lågenergihus och att för uppvärmning väljs hållbara system, som inte binder fastighetsägare till el i framtiden.

Området har ett fördelaktigt läge mot söder, vilket gör det möjligt att låta solen ge ett väsentligt bidrag till husens uppvärmning.

El

En transformatorstation finns i det östra delområdet.

Avfall

Varje fastighet avses ha egen hantering av avfall.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs blir att det befintliga småhusområdet med agrart ursprung längs Bölevägen och Klissvägen kompletteras på ett för helheten hänsynsfullt sätt. Områdets grundkaraktär kommer att bestå om de nya husen uppförs med respekt för den nuvarande bebyggelsens värden.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Som framgår av utlåtandet har inkomna synpunkter givit anledning till revideringar av planförslaget. Flertalet önskemål om förändringar har kunnat tillmötesgå.

Revideringar som avser ändringar av plankartan:

- En breddning av vägområdet för Klissvägen (sträckan Sidsjövägen-Bölevägen).
- Markområdet för blivande gemensamhetsanläggning vid ravinen i det västra delområdet är borttaget.
- Markering med g på fastigheten Böle 1:97 utgår.
- Markering med NATUR/FORN på det västra områdets södra del.

Revideringar som avser bestämmelser:

- Bestämmelse om störningsskydd mot buller införs nu på plankartan. (Det var bortglömt tidigare.)
- Bestämmelse om upphävt strandskydd utgår eftersom ett sådant beslut numera är taget av länsstyrelsen.
- Tillägg med NATUR/FORN och förklaringstext.

Andra revideringar avser enstaka textavsnitt i planbeskrivning och genomförandebeskrivning. En del av ändringarna avser ovan nämnda punkter medan andra är ändringar och tillägg av redaktionell, förtydligande karaktär.

Efter att ovan nämnda ändringar utförts har planförslaget omarbetats ytterligare:

- Lokalgatan med infart från Bölevägen har flyttats lite längre norrut och löper nu längs fastighetsgränsen till Böle 1:94 och Böle 1:95.
- Den gemensamma ytan mellan tomt nr 1 och 2 utgår och ersätts med ett större lek- och rekreationsområde söder om tomterna 4 – 6 (Natur/Fornlämning i detaljplan).

Ändringarna har gjorts i samband med och som en följd av projektering av den nya lokalgatan. Anledningen till ändringarna är att ge den nya lokalgatan bästa möjliga lutningsförhållanden och anslutning till Bölevägen. För att långsiktigt hantera dagvattnet i området samordnas också dagvattenhanteringen i den nya lokalgatan (tomterna 1-6). I samband med byggnationen av det nya området kommer även förbättringar att göras för delar av Bölevägen, Klissvägen samt korsningen Bölevägen-Klissvägen. För att bemöta de synpunkter som inkommit om en lek- och rekreationsyta för närboende har den tidigare ytan ersatts med ett större naturområde i detaljplanen. Åtkomst sker genom en gångstig i förlängningen av den nya lokalgatan. Ändringar illustreras och kommenteras i bifogad karta, bilaga 1.

Med anledning av ovanstående ändringar har de berörda fastighetsägarna till Böle 1:90 och 1:91, Kjell och Alva Söderström, Böle 1:94, Karl Göte Bengtsson samt Böle 1:95, Hans och Anna Lena Jonsson informerats (2010-10-22) och därefter skriftligen godkänt ändringarna i planförslaget (se bilaga 2).

Slutsats med anledning av genomförda revideringar

Genomförda revideringar i kombination med ovanstående information och godkännande av berörda fastighetsägare innebär inte sådana förändringar av planförslaget att det kräver en ny utställning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Cege Zeipel har medverkat som konsult.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Siv Nordin
planingenjör

Detaljplan för del av Böle 1:1
**Klissbacken – två delområden i södra delen av Böle by vid
Klissvägen och Bölevägen**
Sidsjö, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2011.
Byggstart kan inledas så fort planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fördelning av tomter sker via kommunens tomtkö. Tomterna överlämnas till köparen för egen grovplanering samt uppförande av hus i egen regi. Vid försäljning kommer det att finnas riktlinjer avseende grundläggning, marknivåer mm. Dessa riktlinjer skapar förutsättningar för bl.a. hanteringen av dagvatten mm så att avsedd samordnad lösning för planområdet uppnås. Försäljning av tomter kommer att ske i samband med utbyggnaden av gator, ledningssystem mm enligt nedan.

I det västra delområdet (tomter nr 1-6) kommer kommunen att ansvara för byggande av vägar, ledningssystem och diken för dagvatten. Tomterna 1-6 kommer att ingå i marksamfällighet avseende ny lokalgata med tillhörande dagvattenlösning samt planerat gångstråk.

I det östra delområdet (tomter nr 7-10) kommer kommunen att ansvara för byggande av ledningssystem samt även upprustning av den befintliga gatan med tillhörande diken. Gatan kommer fortsättningsvis att betjäna de två befintliga fastigheterna (Böle 1:97 samt Böle 1:98) samt två-tre nya tomter (10, 9 och ev. 8) enligt detaljplanen. Tomt nummer 7 får sin infart från Bölevägen. Samtliga fastigheter som nyttjar den gemensamma vägen kommer att anslutas till en marksamfällighet. Marksamfälligheten omfattar även ytor för dagvattenhantering och snöupplag. Tomterna 9 och 10 får ta det fulla kostnadsansvaret för erforderligt bullerskydd mot Sidsjövägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Böle 1:1 nybildas 10 fastigheter för permanent-bostadsändamål. Genom fastighetsreglering överförs markområden som enligt detaljplan utgör gatumark med kommunalt huvudmannaskap från befintliga bostadsfastigheterna Böle 1:68 och 1:95 till kommunens fastighet Böle 1:1. Böle 1:97 kan genom fastighetsreglering utökas med område från Böle 1:1. Särskild fastighet för teknisk anläggning kan nybildas genom avstyckning. En/ flera marksamfällighet/er utgörande gemensam kvartersmark (vägar, gångvägar, grönytor mm) kan nybildas enligt detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas avseende drift och underhåll av gemensamma tillfartsvägar, gångvägar, dagvattendiken och brandpost för de fastigheter som nybildas och befintliga bostadsfastigheterna Böle 1:97 och 1:98. Yta för Natur/Fornlämning är avsatt för bollspel, lek och rekreation mm för både nybildade och befintliga fastigheter i området. Ytan kan även utnyttjas för ev. snöupplag.

En samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

Rätten till nya allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål.

Planområdet belastas av:

Ledningsrätt för vattenledning, akt 2281K-F-3214 och ledningsrätt för teleledning, akt 2281K-F-2096.

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Nybyggnadskarta	ca 5-6000 kr/fastighet
Avstyckning, fastighetsreglering och bildande av marksamfällighet	ca 100-120 000 kr
Inrättande gemensamhetsanläggningar	tidersättning
Ev ledningsrätt	tidersättning

Angivna priser avser gemensam handläggning av angivna åtgärder. Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmåteriförrättning.

2009-08-28
Reviderad 2009-10-30
2010-12-01

SBN-2010-00144 3.
05/275

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Detaljprojektering har utförts (Vectura 2010-2011) rörande markavvattning, marknivåer för nya tomter och utformning av nya vägar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Cege Zeipel har medverkat som konsult.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör