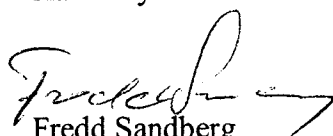


Tid Kl. 13.00-18.35
Ajournering 15.00-15.25
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Karin Nyman
Justeras 2008-02-06

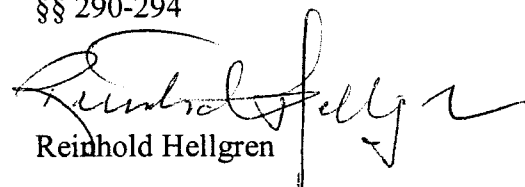
Underskrifter

sekr. 
Karin Nyman

ordf. 
Fredd Sandberg
 §§ 280-289

just. 
Pär Hammarberg


Hans Lennart Wormbs
 §§ 290-294

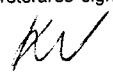

Reinhold Hellgren

Protokollet omfattar §§ 280-294

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på
Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus
2008-02-06, betygar

Ex officio


Karin Nyman

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande
				



Dnr 374/07 214

§ 289 Antagande av detaljplan för ett villaområde vid Skogsduvevägen del av Bydalen 1:1 samt upphävande av detaljplan för del av Bydalen 1:1 Skön, Sundsvalls kommun

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- att** antaga detaljplan för ett villaområde vid Skogsduvevägen, del av fastigheten Bydalen 1:1;
- att** upphäva detaljplan för del av fastigheten Bydalen 1:1; samt
- att** godkänna exploateringsavtal för ett villaområde vid Skogsduvevägen, del av Bydalen 1:1, Skön med Myresjö Mark AB som exploatör för området.

Bakgrund

Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra tillkomst av cirka 12 småhus på del av fastigheten Bydalen 1:1. Småhusen ska byggas vid en ny gata, som också kommer att leda fram till befintligt vattentorn.

En mindre del av gällande detaljplan upphävs. De är den del av planen, som idag innehåller ett elljusspår. Elljusspåret är tänkt att ligga kvar i sitt nuvarande läge på kommunalt ägd mark.

Utställningsförfarande

Detaljplaneförslaget har varit föremål för utställningsförfarande under tiden 27 augusti - 21 september 2007. Efter utställningsförfarandet har två ändringar företagits.

- En bilaga till genomförandebeskrivningen har bifogats. Bilagan redovisar sådant som en blivande samfällighetsförening bör känna till om de intentioner som ligger till grund för planförslaget.
- Planbestämmelserna har genomgått en försiktig redaktionell bearbetning så att samma ordalydelser förekommer i bestämmelsetexten på såväl plankartan som planhandlingen.

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



De företagna ändringarna är närmast av redaktionell karaktär. Något nytt utställningsförfarande är därför inte motiverat.

Stadsbyggnadsnämndens handläggning av ärendet
Ärendet har behandlats av stadsbyggnadsnämnden 2007-11-21.

Nämnden beslutade föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta anta detaljplanen för ett villaområde vid Skogsduvevägen, del av Bydalen 1:1 samt upphävande av detaljplanen för del av Bydalen 1:1.

Överläggning

Kommunstyrelsen 14 januari 2008

Erland Solander (m) frågar om varför kommunstyrelsekontoret uttalat sig om formalia på det sätt som redovisas i kommunstyrelsekontorets skrivelse, sid 182 i handlingarna. Han frågar också om förslaget till exploateringsavtal är klart.

Kommundirektören besvarar frågan. Köpeavtalet är inte klart; förhandlingar pågår liksom analys av hur stor köpesumman ska vara. Under ärendets handläggning har boende i området inkommit med synpunkter. Dock har alla företag som vill bygga bostäder rätt att vända sig till kommunen och be att få köpa mark, och kommunen kan inte förhindra detta.

Kommunstyrelsen beslutar att bifalla samordningsutskottets förslag, samt att lägga till en tredje beslutsmening med följande ordalydelse:
Att godkänna exploateringsavtal för ett villaområde vid Skogsduvevägen, del av Bydalen 1:1, Skön med Myresjö Mark AB som exploatör för området.

Kommunfullmäktige 28 januari 2008

Per Magnus Forsberg (m) påpekar att det exploateringsavtal som ingår i beslutsunderlaget verkar förutsätta att det finns ett köpeavtal, och frågar därför om detta köpeavtal finns. Han frågar också hur tidsplanen påverkas om ett sådant köpeavtal saknas. Per Magnus Forsberg frågar också om den VA-anläggning som nämns i exploateringsavtalet bör behandlas separat.

Leif Nilsson (s), stadsbyggnadsnämndens ordförande, svarar på frågorna och konstaterar att huvudfrågan för dagen är att fastställa

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



detaljplanen. Förhandlingar kring köpeavtal med mera är en senare fråga, som dock förutsätter att detaljplanen fastställts.

Replik lämnas av Per Magnus Forsberg (m).

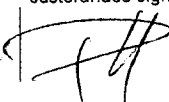
Annelie Luthman (fp) frågar om kommunens genom detta arbetssätt styr eventuella tomtköpare till en viss husleverantör. Hon frågar också om de aktuella tomterna kommer att erbjudas till personer som idag står i tomtkö.

Leif Nilsson (s) svarar att olika slags arbetssätt förekommer, när det gäller exploatering av tomtmark. Tomterna kommer att erbjudas personer som idag står i tomtkö.

Ordföranden ställer kommunstyrelsens förslag under proposition och finner att fullmäktige beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2008-01-14, § 336
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2007-12-03
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2007-11-27
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2007-11-21, § 300
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2007-11-21, § 301 med bilaga
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2007-10-01 om detaljplan för ett villaområde vid Skogsduvevägen del av Bydalen 1:1, samt upphävande av detaljplan för del av Bydalen 1:1, Skön, Sundsvalls kommun, med bilagor. Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2007-06-26

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande
				

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

· — — —	Planområdesgräns
— · — —	Användningsgräns
— · · —	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

P-PLATS Parkering

Kvartersmark

B	Bostäder, enbostadshus
--	------------------------

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 0,32	Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per tomtarea
e ₂	Minsta tomtarea är 400 m ²
e ₃ 150 / 33	Största byggnadsarea i m ² per fastighet för huvudbyggnad respektive för uthus

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

· · · · ·	Marken får inte bebyggas
g	Mark och byggnader skall förvaltas som gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för enskilda och allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n ₁	Infiltration av dagvatten skall ske, där markytan så medger
n ₂	Ett flertal av de på plankartan markerade träden (främst tallar) skall bevaras som framtida karaktärsträd för området
	På plankartan markerade träd får inte fällas utan marklov
	Illustrerat träd / tallar/björkar – enstaka eller i grupp – som ska behållas
n ₃	Markens höjd får inte ändras
n ₄	Anlagd vegetation som skall överstiga en höjd av 3 meter
lokalgata	Lokalgata inom kvarter

Utfart, häck/staket



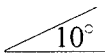
Körbar utfart får inte anordnas, tät häck eller staket skall finnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

p	Gränser mellan tomter skall ges samma parallella riktning. Byggnader skall placeras parallellt med gränser mellan tomter. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad skall placeras med ett hörn mot förgårdsmark. Garage skall placeras 0,5 till 1,5 meter från östlig tomtgräns. Garage skall placeras minst 6 meter från gatan.
---	--

Utformning, utförande

I II	Högsta antal våningar. I byggnad med två våningar får ej vind inredas
	Största taklutning avseende byggnader med två fulla våningar, se planbeskrivningen under Byggnadskultur och gestaltning
f	Tak skall ges samma färg på samtliga byggnader i området

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för lokalgatan

Ändrad lovplikt, varsamhet

a	Bygglov krävs för omfärgning av fasad och byte av takmaterial
---	---

Illustrationer

-----	Illustrationslinje
lek	Lekplats får finnas
kompost	Kompost får finnas
snö	Snötipp får finnas
kvarterslokal	Kvarterslokal, förråd, byggnad för källsortering, parkering mm får anordnas
tillfart	Tillfart till vattentornet

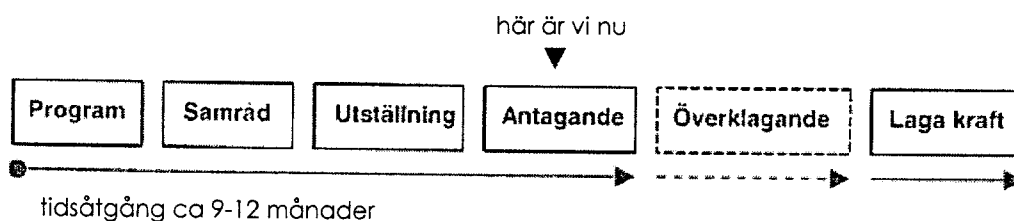
Detaljplan för
ett villaområde vid Skogsduvevägen
del av Bydalen 1:1,
samt upphävande av detaljplan för del av Bydalen 1:1,
Skön, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- denna planbeskrivning,
- plankarta med bestämmelser och illustrationskarta,
- genomförandebeskrivning (med bilaga - pm för samfällighetsförening).

PLANPROCESSEN



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms. Detta är första tillfället att ta del av och att påverka det som kommer att planeras.

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

Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra tillkomst av cirka 12 småhus på del av Bydalen 1:1. Småhusen ska byggas vid en ny gata, som också kommer att leda fram till befintligt vattentorn.

En mindre del av gällande detaljplan upphävs. Det är den del av planen, som idag innehåller ett eljusspår. Eljusspåret är tänkt att ligga kvar i sitt nuvarande läge på kommunalt ägd mark.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Bydalen. Avståndet till Sundsvalls centrum är ca 3 km.

Området är ca 2 hektar stort och ligger norr om Skogsdurevägens övre västliga del och väster om befintlig vattenreservoar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Sundsvalls kommun, antagen år 2005, ger riktlinjer för områdets utbyggnad:

"Området utgör en komplettering av bostadsbebyggelsen vid Skogsdurevägen. Ny bebyggelse kan vara småhus, radhus/kedjehus. Närliggande område för rekreation och friluftsliv måste beaktas i planeringen."

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S524 antagen av stadsfullmäktige 1970 och fastställd av länsstyrelsen 1971-07-14. Området är enligt gällande detaljplan betecknat som park eller plantering. Plankartan är illustrerad med en fullstor fotbollsplan inom det aktuella planområdet. En sådan stor fotbollsplan har aldrig blivit anlagd.

För angränsande område (vattenreservoaren) gäller DP 233, som vann laga kraft 1996-07-18.

Bostadsförsörjningsprogram

I *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundsvalls kommun 2006 – 2010* anges att området kan bebyggas med 10 småhus/radhus och med byggstart år 2007.

STÄLLNINGSTAGANDEN I PLANÄRENDET

Beslut om planändring

Stadsbyggnadsnämnden gav i juni 2006 uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja begärd planändring.

Miljöbedömning, ej behov av MKB

Kommunens bedömning är att det föreslagna ändrade användningssättet för området inte medför någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser. Därför behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplanen.

Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen.

Program för planområdet

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för programsamråd enligt PBL 5:18 under tiden 21 augusti till 25 september 2006. Inkomna yttranden kommenteras i *samrådsredogörelse del 1*.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämndens har beslutat att behov att göra ansökan till länsstyrelsen om markavvattning inte föreligger.

Se nedan under Markavvattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Östra delen av området utgörs av ursprunglig, naturlig marknivå i anslutning till en liten bergknalles där det växer tallar. Norr därom finns en lägre del.

Den mellersta delen av området är utfylld mark. Den utfyllda marken är delvis trädbevuxen. Tall dominerar.

Västra delen av området utgörs av delvis trädbevuxen naturmark – också här dominerar tall.

Områdeshistorik

Inga dokumenterade uppgifter finns från tiden då området nyttjades som jordtipp i Sköns köping.

Utbyggnaden av stadsdelen Bydalen ägde rum under 1960-talet. Området väster om vattenreservoaren användes som deponi för jordmassor i samband med byggandet av vattenreservoaren och utbyggnaden av vägar mm i stadsdelen.

Området kan också ha nyttjats för byggetablering – att man i samband med olika utbyggnader har placerat bodar och byggmaterial i området.

Ytterligare en känd företeelse för området är att det använts för majbraser. Ibland har de insamlade högarna med brännbart material varit stora till omfånget. Läget för brasan kan ha skiftat från år till år.

Tippområdet har inte använts av Sköns köping som deponi för sopor. Sådan verksamhet fanns på annan plats i Sköns köping.

Genomförd geoteknisk markundersökning visar att utfyllnaden består av moränmassor. Inga föroreningar har hittats i jord och i grundvatten.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Den mark som ska bebyggas är i stort sett plan. Som framgår ovan är områdets mellersta del utfylld.

Geoteknisk markundersökning bekräftar att utfyllnaden består av moränmassor. Annat material kan finnas i ringa grad - obetydligt med tegel och rester av trä upptäcktes i en av provgroparna.

Utfyllnaden i den del av området som ska bebyggas är relativt grund och omfattar ett lager som är cirka en meter tjockt. Under utfyllnaden finns morän med god bärighet.

Den östra delen av planområdet har ett tunt moräntäcke på berg. Kullen mot vattenreservoaren består delvis av berg i dagen.

Förorenad mark, radon

Den markundersökning som gjorts avsåg även att klarlägga förekomst av eventuella markföroreningar och markradon. Inga föroreningar har konstaterats.

Resultatet av markradonmätning är att området utgör lågradonmark. Enligt markkonsultens bedömning erfordras inga radonskyddande åtgärder.

Oavsett vilken markradonhalt som finns i ett område brukar kommunen dock numera generellt rekommendera att tillämpa radonsäkert byggande.

Markavvattnig

Tillstånd från länsstyrelsen för markavvattnig bedöms ej erforderligt.

I samband med geoteknisk markundersökning har provgropar grävts och tre grundvattenrör installerats. I samtliga provgropar var det torrt i botten.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar är kända i området.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet innehåller två kvarter med småhustomter. Hela området får bebyggas med bostäder i två våningar. Minsta tomtstorlek anges som planbestämmelse.

Idén för detta projekt har varit att området kan rymma dels ett antal tomter med bredden cirka 17 meter avsedda för en serie likadana hus av kedjehustyp och dels ett litet antal tomter avsedda för villor att kunna bebyggas med valfri hustyp från det involverade företags katalog.

I detaljplanen ges möjlighet att välja fördelning av de nämnda två sätten att nyttja tomtmarken. I princip skulle hela området kunna rymma kedjehustypen, i så fall blir det 17 stycken. Om man valde att bygga enbart villor ryms 8 stycken. Bilagd illustrationskarta visar 7 hus av kedjehustyp plus 5 villor.

Bostadskomplement

I anslutning till områdets entré finns en plats där det ges möjlighet för komplementbyggnader för källsortering av avfall, närlokaler, förråd, garage/carport med mera. Här kan till exempel byggas en garagelänga för att tillgodose eventuell efterfrågan på extra garageplatser från enskilda husägare.

Av de nämnda byggnaderna kommer bara byggnaden för källsortering av avfall att vara obligatorisk. Övriga byggnader utgör möjligheter, som kan realiseras vid valfria tidpunkter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området kommer att bli god då marken är nästan plan.

Byggnadsplacering

För tomter på entrégatans norra sida föreslås förgårdsmarken ligga 8 meter in på tomt. Syftet är att det ska rymmas en uteplats i soligt läge på sydsidan av huvudbyggnaderna.

För tomter på entrégatans södra sida föreslås förgårdsmarken ligga 4 meter in på tomt. Syftet är att ge mer plats på samtliga tomters sydsida i förhållande till tomters nordsida. Garage får dock inte ligga närmare gata än 6 meter.

En illustrationskarta anger en möjlig utformning av området i utbyggt skick med 7 hus av kedjehustyp samt 5 villor. Av illustrationen framgår att samtliga garage placerats på tomternas östra del. En sådan samordning av garageplacering är av praktiska skäl fördelaktig och finns därför med som planbestämmelse.

Byggnadskultur och gestaltning

Områdets byggnader kommer att uppföras under en koncentrerad tidrymd med hus från en och samma leverantör. Detta gör det möjligt att åstadkomma en sammanhållen gestaltning med en sammanhållen karaktär på bebyggelsen.

I planbestämmelserna finns en administrativ bestämmelse att bygglov krävs för omfärgning av fasad och byte av takmaterial. Syftet är att säkerställa att den karaktär, som uppstår när området byggs, därefter kan vidmakthållas.

Vidare finns en bestämmelse att tak skall ges samma färg på samtliga byggnader i området. Detta bedöms som praktiskt genomförbart eftersom uppförandet av bebyggelsen kommer att ske i samlad regi.

Friggebodar med flera byggnadsåtgärder är bygglovbefriade, vilket i sig är en noterbar omständighet om man vill vidmakthålla ett bra helhetsintryck i områden med arkitektoniska kvaliteter. Granne ska dock godkänna nya byggnadsåtgärder nära tomtgräns och likaså samfällighetsföreningen - om åtgärden avser byggande med närhet till gemensamt område.

Från stadsbyggnadskontorets sida finns en begäran att områdets framtida boende – dels enskilt och dels genom sin samfällighetsförening – ska verka för att friggebodar och andra bygglovbefriade byggnadsåtgärder utförs med formspråk, material och färg, som harmonierar med tidigare uppförda byggnader i det egna området.

Det finns en planbestämmelse om största taklutning (10 grader). Nämnda taklutning avser byggnad som innehåller *två fulla våningar*. I sådant fall får inte vind inredas.

Brantare taklutning än 10 grader får väljas om hus byggs som rymmer endast *en* full våning plus inredd vind. I sådana fall bör ett utförande med symmetriskt tak väljas.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför de områden inom vilka skyddsrum skall byggas. Anmälan för skyddsrumsbesked enligt *Plan- och bygglagen* behöver ej göras.

Service

Kommersiell service finns i Bydalens centrum.

Skolor och förskolor finns dels i Haga och dels i Bosvedjan.

Friyltor, naturmark

Rekreation i omgivningen

Området gränsar mot ett större skogsområde, ej avsett att bebyggas. Här finns ett elljusspår i nära anslutning till den planerade bostadsgruppen. Spåret ingår i ett spårssystem som i flera riktningar (väster och norr) leder långt utanför närområdet.

Lek och rekreation i planområdet

I den östra delen av blivande gemensamhetsanläggning finns en delvis beskogad plats som är lämpad för lek.

I öster finns också (mot norr) en öppen yta, som kan nyttjas för olika slag av gemensamma angelägenheter.

Naturmiljö i planområdet, mark att freda, träd och skog

Delar av planområdet som inte ska bli tomtmark är lämpligt att behållas som i huvudsak trädbevuxen naturmark.

Delar av området får en planbestämmelse att markens höjd inte får ändras. Avsikten är att nuvarande mark inklusive vegetation ska kunna fredas i samband med kommande exploatering. Ett delområde av detta slag är det lilla stycke mark, som ingår i bostadsgatans vändplan – gatan kommer här att bilda en slinga som rundar ett litet område med stenblock. Bland blocken växer unga tallar.

Ett antal tallar, som dels står inom och dels står i nära anslutning till blivande byggnadskvarter har mätts in och är tänkta att få stå kvar. De skall bevaras för framtiden och kommer med tiden att växa sig stora och blir på så vis karaktärsträd i området. De har givits skydd av en planbestämmelse.

För en markremsa i anslutning till skidspåret finns en planbestämmelse om att en skogsridå skall finnas - vegetation skall överstiga en höjd av 3 meter. På så vis kommer denna ridå att bilda skärm mot spåret.

Gator och trafik

Gatunät, gångtrafik, parkering

Tillfart till planområdet sker från Skogsduvevägen.

Områdets bostadsgata ligger på kvartersmark och skall förvaltas som gemensamhetsanläggning. Utfart från tomter åt annat håll än mot områdets bostadsgata förhindras med planbestämmelse om utfartsförbud.

Via bostadsgatan kommer man att nå vattenreservoaren och därför kommer Sundsvall Vatten AB (som är formell ägare) att få andel i gemensamhetsanläggningen.

I väster kan området anknytas till en gångväg som finns i parkområdet mellan Törn skatevägen och Koltrastvägen. Denna leder fram till en befintlig gång- och cykeltväg, som förbinder de nämnda gatorna och som också leder vidare mot söder till en planskildhet under Hulivägen.

Möjlighet finns att vid något lämpligt tillfälle lägga en gång- och cykeltväg längs ena sidan av Skogsduvevägen. Skogsduvevägen ligger utanför planområdet.

Parkering

Separat kommunal parkering för besökande till elljusspåret kommer att nås från särskild infart från Skogsdurevägen.

En plats avsedd för gästparkering till bostadsbebyggelsen ingår i gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Det finns inte busstrafik i direkt anslutning till området.

På Hemmansvägen går linjen Plus Bosvedjan. (Linjen har när detta skrivs ett utbud på en tur/timme mellan 06.30-16.45 mot Navet och 08.15-18.15 mot Bosvedjan på vardagar, lördagar 1 tur varannan timme mot Navet mellan 08.40-16.40 samt 10.15-18.15 mot Bosvedjan samt på söndagar varannan timme mellan 10.40-14.40 mot Navet och 10.15-16.15 mot Bosvedjan.)

Hållplatser för stomlinjenätet med tätare busstrafik finns i Bydalen vid Norra Vägen och vid Sundsvalls sjukhus.

Risker/Störningar

Elledningar

En befintlig kraftledning 130 kilovolt finns norr om planområdet. Avståndet till närmaste bostadshus i planområdet blir ca 90 meter, vilket är det avstånd som behövs för att magnetfältet ska hamna på eller under 0,2 mikrotelsa.

(Den södra kraftledningen på 40 kilovolt är inte i drift och ska monteras ned.)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förslaget från MittSverige Vatten är att exploatören svarar för projektering och utbyggnad av va-nätet i området med möjlighet för MittSverige Vatten till att göra granskning och kontroll. Därefter övertar MittSverige Vatten ledningsnätet inom området – fram till respektive tomtgräns.

Dagvatten

Inga vattendrag finns idag i området och dess närhet. Området berörs inte heller av något inkommande, synligt vattenflöde. Åtgärder för avvattnings har vidtagits i anslutning till elljusspåret. Rådande förhållanden innebär inga kända problem för vattenavrinningen i området.

Möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas. Ambitionen bör vara att dagvatten infiltreras i mesta möjliga mån. På så vis kommer rådande förhållanden i huvudsak att bestå. Om marken vid olika tillfällen skulle mättas på vatten kan antagligen synliga flöden av regnvatten uppstå. Vattenflöden, som i så fall lämnar området synligt, bör kanaliseras på ett tydligt sätt när det leds till nedom liggande mark. En befintlig kanalisation i form av dike finns nedanför slänten mot Skogsdurevägen söder om området.

Brandpost

Området skall förses med brandpost med tillräckligt flöde. Brandposten utformas som väggbrandpost alternativt eluppvärmd markbrandpost.

Brandpostens läge skyltas tydligt vid infarten från Skogsduvevägen.

Samråd ska ske med räddningstjänsten.

Värme

Området kommer att kunna anslutas till fjärrvärme då fjärrvärmeledningar byggs i angränsande gator under år 2007.

Varje småhus ansluts separat och ledningsnätet inom området kommer att vara ägt av Sundsvall Energi AB.

Avfall

För området föreslås gemensam avfallshantering bli obligatorisk. Plats för detta finns nära områdets infart. Där föreslås en bygggrätt som dessutom kan rymma andra funktioner - se även ovan under rubrik *Bostadskomplement*.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

Planbestämmelse finns att bygglov krävs för omfärgning av fasad och byte av takmaterial. Se även ovan under *Byggnadskultur och gestaltning*.

Huvudmannaskap

Planbestämmelse finns att mark och byggnader skall förvaltas som gemensamhetsanläggning. Se vidare genomförandebeskrivning.

Ingen ansökan om markavvattnings

Kommunen har bedömt att någon ansökan till länsstyrelsen inte behöver ske. Se även ovan.

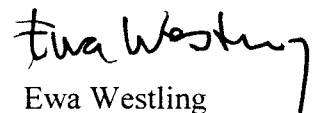
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar



Cege Zeipel



Ewa Westling

Detaljplan för
ett villaområde vid Skogsduvevägen
del av Bydalen 1:1,
samt upphävande av detaljplan för del av Bydalen 1:1,
Skön, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft vid årsskiftet 2007/2008. Byggstart planeras direkt efter laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Områdets exploatör (Myresjöhus AB)

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Den del av kvartersmarken som inte är tomtmark kommer att ingå i en marksamfällighet. För drift och underhåll av marksamfälligheten inrättas en gemensamhetsanläggning. Ansvar för drift och underhåll av mark-samfällighet/gemensamhetsanläggning övergår till fastighetsägarna genom att varje nybildad bostadstomt erhåller andel i marksamfälligheten respektive gemensamhetsanläggningen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen bildas en samfällighetsförening.

Se nedan under *Blivande samfällighetsförening*.

Sundsvalls kommun

Sundsvalls kommun kommer att äga västra delen av planområdet, som ska rymma parkering för besökande till elljusspåret. Infarten till denna parkering blir helt skild från den del som ingår i nyss nämnda gemensamhetsanläggning.

Blivande samfällighetsförening.

Som nämnts ovan övergår exploatörens ansvar för området till en blivande samfällighetsförening.

För att ge samfällighetsföreningen tydliga råd om sådant som dess styrelse i tidigt skede bör vara införstådd med finns ett särskilt framtaget dokument kallat *PM för blivande samfällighetsförening*.

Sundsvall Vatten AB / MittSverige Vatten

Sundsvall Vatten AB är formell ägare av vattenreservoaren och kommer som följd av detta att ingå i blivande samfällighetsförening.

Förslaget från MittSverige Vatten är att exploatören svarar för projektering och utbyggnad av va-nätet i området med möjlighet för MittSverige Vatten att göra granskning och kontroll. Därefter övertar MittSverige Vatten ledningsnätet inom området – fram till respektive tomtgräns.

Sundsvall Energi AB

Området kommer att kunna anslutas till fjärrvärme då fjärrvärmeledningar byggs i angränsande gator under år 2007. Varje småhus ansluts separat och ledningsnätet inom området kommer att vara ägt av Sundsvalls Energi AB.

Avtal

Kostnader för marken inklusive upprättande av detaljplan regleras i exploateringsavtal mellan stadsbyggnadskontoret och områdets exploatör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Genom avstyckning från Bydalen 1:1 nybildas cirka 12 fastigheter för permanentbostadsändamål samt en marksamfällighet utgörande gemensam kvartersmark (vägar och grönytor) enligt detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning inrättas avseende drift och underhåll av marksamfälligheten jämte anläggningar - vägar, ledningar, parkering, byggnader för avfallshantering med mera, lektyor och andra friytor.

I gemensamhetsanläggningen kommer även fastigheten Bydalen 1:58, som har sin tillfart genom planområdet, att ingå. På fastigheten, ägd av Sundsvall Vatten AB, ligger en vattenreservoar.

En samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Betalning för planarbetet – se ovan under avtal.

Exploatören svarar för alla kostnader inom tomtmark för områdets utbyggnad. Exploatören har att erlagga avgifter för anslutningar till olika ledningsnät enligt särskilda avtal med respektive ägare av ledningsnät.

Inlösen, ersättning

Exploatören ska köpa exploateringsområdet av kommunen. Se ovan under avtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

De *tekniska utredningar* som behövs för områdets utbyggnad ombesörjs av exploatören i samarbete bland annat med leverantörer av teknisk försörjning.

Markundersökning har genomförts som klarlagt att inga markföroreningar finns i området, områdets geotekniska förutsättningar samt markradon. Ytterligare markundersökningar behöver ske i samband med områdets utbyggnad.

För *ledningsdragning* för dagvatten, vatten och spillvatten samt för fjärrvärme ska utredningar ske i samarbete MittSverige Vatten AB respektive Sundsvall Energi AB.

Kommunen svarar för de utredningar som behövs för kommunens anslutande *vägnät* – utanför det aktuella planområdet – samt för området för *allmän parkering* inom planområdet. Troligen måste ett elskåp flyttas för att anlägga parkeringsplatsen.

BYGGLOVGIVNING OCH DRIFTSKEDE

Bakgrund om vad som ingår i bygglovärende

Bygglov får ges till bebyggelse som överensstämmer med detaljplanens karta och bestämmelser. Bygglovgivning sker även för markåtgärder, vilka ska redovisas på en till respektive ärende hörande situationsplan.

När man söker bygglov för gemensamma delar ska en särskild situationsplan redovisa lägen för gästparkering, gemensamma byggnader för avfallshantering, eventuella övriga byggnader, gångvägar, lekplats med mera.

Vikten att beakta ett antal aspekter även på längre sikt

Intresset att ta del av och att beakta planbeskrivningars innehåll upphör ofta då en detaljplan vunnit laga kraft – detta trots att vissa delar av en planbeskrivnings innehåll ofta har relevans längre tid än så. Därför görs i det följande påpekanden värda att beakta dels i samband med bygglovhantering och dels på längre sikt av de, som kommer att vara bosatta i området. Detta sker i form av listning under rubriker nedan om aspekter att beakta.

Aspekter att beakta i bygglovskede

- **Byggnadsgestaltning.** Förutsättningar finns för en sammanhållen karaktär på bebyggelsen. Den karaktär som uppstår vid områdets utbyggnad bör därefter vidmakthållas genom att nytillskott och renoveringar respekterar områdets erhållna karaktärsdrag vad avser material och färgsättning. *Se planbestämmelser samt avsnittet om byggnadskultur och gestaltning i planbeskrivningen.*
- Byggnad med avseende på **radon**. *Se planbeskrivning.*
- Kraven på **tillgänglighet**. *Se planbeskrivning.*
- **Trädbestånd** i området. Beakta *planbestämmelse* om att markerade träd ska bevaras. *Se även planbeskrivning.*
- **Lekplats och andra uteanläggningar** för boendes trivsel och samvaro. *Se planbeskrivning.* Lekplatsen är inte obligatorisk att utföra utan ska ses som en möjlighet.
- Eventuella **vattenflöden** från området. De ska infiltreras / kanaliseras på sätt som föreslås i kommande *dagvattenutredning*.
- **Teknisk försörjning.** Genomförs med sedvanliga tekniska krav. *Se planbeskrivning och kommande tekniska utredningar.*

Aspekter att beakta i ett kommande driftskede av gemensamhetsanläggningen

Följande finns mer ingående behandlat i *PM för blivande samfällighetsförening*:

1. Allemansrättslig tillgänglighet.
2. Byggnadsgestaltning.
3. Inramning med grönska mot elljusspåret.
4. Lekplats och andra uteanläggningar.
5. Trädbestånd som ska behållas.
6. Gemensamma byggnader för avfallshantering med mera.
7. Gemensam avfallshantering.
8. Gästparkering.
9. Område för snötipp, tillfälliga upplag med mera.
10. Samverkan med ägare av angränsande mark i söder.
11. Samverkan med Sundsvall Vatten AB / MittSverige Vatten AB.
12. Samverkan med leverantörer av teknisk försörjning. (Plus en egen ruta: 12B, avseende utredning om driftansvar för teknisk försörjning i området.)
13. Samverkan med Sundsvalls kommun.

Nämnda PM föreligger i preliminär form och kommer att färdigställas efter antagandet för att ställas till exploatörens förfogande. PM ingår dock inte i planhandlingen.

Aspekter att beakta i ett kommande driftskede av enskilda boende

Enskilda boende kommer att ha ett eget personligt ansvar för att den egna fastigheten med sina byggnader tas om hand med respekt för de värden som den sammantagna miljön rymmer efter områdets första färdigställande. Varje enskild ägare bör hålla sig underrättad om detaljplanens ambitioner och hur man berörs som ägare.

Den viktigaste punkten för en enskild fastighetsägare att vara medveten om är följande punkt:

- **Byggnadsgestaltning.** Förutsättningar finns för en sammanhållen karaktär på bebyggelsen. Den karaktär som uppstår vid områdets utbyggnad bör därefter vidmakthållas genom att nytillskott och renoveringar respekterar områdets erhållna karaktärsdrag vad avser material och färgsättning. *Se planbestämmelser samt avsnittet om byggnadskultur och gestaltning i planbeskrivningen.*

Punkten ovan om byggnadsgestaltning gäller även då man ska uppföra någonting på sin tomt som inte kräver bygglov. Rådet blir att man alltid kan och bör fråga bygglovhandläggaren för området om råd innan man börjar bygga eller måla om!

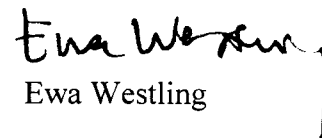
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar



Cege Zeipel



Ewa Westling