



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bd B Halvarsson

BESLUT

1 (2)

1986-03-04

11.082-3105-85

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun
851 85 SUNDSVALL

BYGGNADSNÄMNDEN

1986-03-05

DNR 648/84

Fastställelse av stadsplan för del av KÄRVSTA 12:1 m fl,
Stöde centrum, (bostäder), Stöde, Sundsvalls kommun

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har översänt ett förslag till stadsplan för del av Kärvsta 12:1 m fl, Stöde centrum, (bostäder), Stöde.

Förslaget består av karta och bestämmelser. Dessa har upprättats av stadsbyggnadschef Lars Rimfors, planarkitekt Paul Sjölander och planingenjör Sten Björling 1985-01-15. En beskrivning medföljer förslaget.

Byggnadsnämnden antog förslaget 1985-09-23 enligt medgivande av fullmäktige 1974-03-18.

Erinringar har kommit in från Carl David Carlsson, Kärvsta 11:1 som inte vill att befintlig traktorväg från Kärvastavägen norrut mot Skjulsta ska ingå i planförslaget utan att jordbrukarnas rätt att färdas på vägen även i fortsättningen säkerställs, samt från Marta och Lars-Olof Brattå, Kärvsta 4:37 som inte godkänner planförslaget om inte en fastighetsreglering sker.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Byggnadsnämnden har i sitt beslut 1985-09-23 undantagit området söder om Kumminvägen från antagande. Större delen av Carl David Carlssons traktorväg hamnar därmed utanför planförslaget. Kvar blir emellertid en mindre del omedelbart norr om Kumminvägen som ligger inom föreslagen parkmark. I gällande byggnadsplan ingår denna del i ett större parkområde som föreslås upphävas enligt ett annat planarbete som pågår parallellt med detta. Länsstyrelsen har vid utställningen inte haft någon erinran mot upphävandeförslaget. Anledningen till upphävandet uppges vara att området även i fortsättningen ska användas för jordbruksändamål. För att säkra jordbrukarnas rätt att använda traktorvägen även i fortsättningen bör den del av parkmarken där traktorvägen är belägen undantas från fastställelse. Detta område bör även ingå i den del av byggnadsplanen som ska upphävas.

2281-P86/0304-1

1986-03-04

11.082-3105-85

Överenskommelse har träffats om reglering av gränsen för Marta och Lars-Olof Brattås fastighet i överensstämmelse med planförslaget. Deras erinringar har därmed blivit tillgodosedda.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Från fastställelse undantas det område som på kartan markerats med röd heldragen linje.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Den som vill klaga över länsstyrelsens beslut skall göra detta skriftligen genom besvär hos regeringen, bostadsdepartementet, 103 33 STOCKHOLM.

Besvär får dock endast anföras av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvärsskrivelsen skall ha kommit in till departementet inom tre veckor från dagen för beslutet. Se vidare bifogad upplysningsblankett.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Örjan Mohlund, beslutande, Bo Halvarsson, föredragande, byrådirektör Carl-Axel Andersson, byrådirektör Per-Eric Norberg, länsantikvarie Bengt Häger och länsassessor Bengt Olavi.

Örjan Mohlund

Bo Halvarsson

Underrättelse med besvärshänvisning till

Marta Brattå, Rörbäcksvägen 28, Vilan, 752 57 UPPSALA
Carl David Carlsson, Kärvastavägen 256, 860 13 STÖDE
Dag Vilhelm Forsberg, Kumminvägen 8261, 860 13 STÖDE
Evy Harriet Forsberg, Kumminvägen 8261, 860 13 STÖDE

Kopia till

Statens planverk
Kommunfullmäktige
Planenheten
Lantmäterienheten
Naturvårdsenheten
Fastighetsbildningsmyndigheten Y2
Akten 2 ex

5
UPPLYSNINGSBLANKETT

NÄR MAN ÖVERKLAGAR ETT BESLUT - UPPLYSNINGAR OM VILKA UPPGIFTER
SOM BÖR VARA MED I EN BESVÄRSSKRIVELSE

Tala om vilket beslut Ni överklagar och ange om möjligt beslutets datum och diarienummer (förkortas ibland "dnr" på beslutsskrivelsens första sida). Det är lämpligt att skicka med en kopia av det beslut som Ni vill överklaga.

Ange gärna hur Ni anser att länsstyrelsens beslut borde ändras och vilka skäl Ni vill åberopa för det. (Observera att det är ett krav vid överklagning till kammarrätt).

Skicka gärna med kopior av sådana handlingar eller dylikt som Ni anser har betydelse för en ändring.

Uppge slutligen Ert namn, Er postadress och Ert telefonnummer.

Besvärsskrivelsen skall vara undertecknad av Er eller Ert ombud. Bifoga en fullmakt för ombudet om Ni anlitar sådant.

Var noga med att inlämna skrivelsen inom den tid som anges i beslutet - besvär som ej anförts i rätt tid upptas inte till prövning.

POSTADRESSER TILL DE I SAMBAND MED LÄNSSTYRELSEBESLUT VANLIGASTE
BESVÄRSINSTANSERNA

Alla Departement: 103 33 STOCKHOLM
Kammarrätten: Box 714, 851 21 SUNDSVALL
Statens naturvårdsverk: Box 1302, 171 25 SOLNA
Transportrådet: Box 1339, 171 26 SOLNA
Fiskeristyrelsen: Box 2565, 403 17 GÖTEBORG
Värnpliktsnämnden: Box 23123, 104 35 STOCKHOLM



Del av KÄRVSTA 12:1 m fl (bostäder)
Stöde centrum, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

1 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

2 Med el betecknad mark skall utgöra säkerhetsområde för högspänningsledning och får icke bebyggas.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

5 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.



6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 På tomt inom med F betecknat område får huvudbyggnad resp uthus icke uppta större byggnadsarea än 150 resp 40 kvadratmeter.

2 På tomt inom med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, markvåning anordnas.

2 På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 resp 7,0 meter, och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
Lars Rimfors

Paul Sjölander
Paul Sjölander

Sten Björling
Sten Björling

Förslaget antaget av byggnadsnämnden i Sundsvall 1985-09-23,
nr 471, med undantag av delen sydost om Kumminvägen,
betygar i tjänsten;

Bunvor Swenning
Bunvor Swenning
sekreterare

Tillför länsstyrelsen i Västerbottens län
beslut 1983-03-04
i ärende 0082-3105-85
Beslutet har varit i gällande kraft.
M-1306-
2281-786/0304-1



Del av KÄRVSTA 12:1 m fl (bostäder)
Stöde centrum, Sundsvalls kommun
Förslag till stadsplan

BESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av denna beskrivning med tillhörande bestämmelser, formell stadsplanekarta och PM över samråd. På plankartan har även illustrerats tillkommande tomter med husplacering.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Stöde tätort. Sydvästlig och sydöstlig begränsning är Knuts- resp. Kärvestavägen, medan Edstabäcken resp. åkermarken begränsar planområdet i väster och norr. Den totala arealen är ca 6,5 ha.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktliga planer

Förslag till översiktsplan för Stöde samhälle upprättades 1970. Planområdet är i översiktsplanen avsett för bostäder i småhus.

I det förslag till kommunöversikt som antagits av kommunfullmäktige 1984-10-15 föreslås 5 lägenheter tillkomma inom aktuellt område.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av följande byggnadsplaner:

B 7004 fastställd 1970-01-16
B 7005 " 1971-10-05

Av dessa två planer är det enbart B 7005 som ligger inom nu aktuellt planområde. B 7005 redovisar i huvudsak mark för bostäder och parkmark. Merparten av denna redovisade parkmark är produktiv jordbruksmark. På jordbruksmarken finns även 8 icke utnyttjade byggrätter



för småhus. I samband med remissen av kommunöversikten har det från markägarna framkommit önskemål att få bort dessa byggrätter från åkermarken. Vidare finns 3 ej utnyttjade byggrätter på ett mindre åkermarksparti, Kärvsta 3:27. Bebyggande av detta område har aktualiserats under 1984. För att få bort de icke önskade 8 byggrätterna på åkermarken avses berörda delar av byggnadsplanen B 7005 komma att upphävas.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng, vegetation

Merparten av planområdet består av bebyggd tomtmark. I övrigt finns alltså det tidigare nämnda åkermarkspartiet, Kärvsta 3:27, och ett litet skogsparti på Kärvsta 12:1. Terrängen är i huvudsak sydsluttande med en största nivåskillnad på 10 m.

Geotekniska förhållanden

Någon aktuell grundundersökning finns ej utförd. Av planbeskrivningen till den gällande byggnadsplanen framgår dock att undergrunden består av morän med överlagrad lera med varierande djup.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Bebyggelse

Övervägande delen av dagens bebyggelse, småhus, tillkom under 1970-talet. Under denna period uppfördes på Kärvsta 4:14 även 10 enplanshus med totalt 20 pensionärsbostäder. Lokaliseringen är betingad av närheten till Knutsgården med dess serviceutbud för äldre. Längs Kärvastavägen finns några äldre enfamiljshus i två våningar samt en lokal med handel.

Vägar och trafik

Vägsystemet är i princip utbyggt enligt byggnadsplanens intentioner. Enda undantaget utgör den föreslagna vägen som aldrig har kommit till utförande och idag snarast kan betecknas som en samfällad traktorväg. En full utbyggnad av denna väg är dock svår att åstadkomma med tanke på närliggande loge på Kärvsta 11:1 och uppfarten till densamma.



Ledningssystem

Befintliga va-ledningar ligger i huvudsak i gatorna. I de fall ledningarna går över tomtmark har erforderliga u-områden införts. Sålunda går över den obebyggda Kärvsta 3:27 en rikskabel.

Markförhållanden

Förutom kommunägda Kärvsta 4:14, pensionärsbostäderna, är fastigheterna i privat ägo.

PLANFÖRSLAGET

Byggnadsplanen från 1971 förutsätter alltså en utbyggnad av väg mellan Kumminvägen och Kärvstavägen. Dock har denna väg ej byggts ut, vilket i första hand beror på konflikten med det närliggande jordbruket och dess tillhörande ekonomibyggnader. Då vägen ej byggts ut har ej heller Kärvsta 3:27 kunnat bebyggas med de tre småhus som byggnadsplanen anger. Planförslagets avsikt är alltså att söka ge förutsättningen för detta byggande samt att därvid söka ta hänsyn till jordbruksfastigheten Kärvsta 11:1 och de krav dess verksamhet ställer. Vidare har i detta planförslag den gällande planen setts över och justerats utifrån dagens förhållanden.

Bostäder

Planförslaget innebär, i likhet med tidigare, att fyra byggrätter för småhus redovisas på Kärvsta 3:29. En av dessa byggrätter utgör en ersättning för en befintlig äldre och saneringsmogen bostad. I övrigt föreslås en ny småhustomt öster om Knutstå och norr om Knutsvägen. Tomten ersätter byggrätten på Kärvsta 4:76 som p g a berg i dagen ej har gått att utnyttja. Kärvsta 4:76, som idag är bebyggd med ett förråd, föreslås i stället delas mellan Kärvsta 4:37 och 4:77, då dessa fastigheter redan idag nyttjar merparten av 4:76.

I övrigt föreslås en mindre bit parkmark läggas till Kärvsta 3:18 eftersom fastigheten redan idag har tillfart över denna del och parkmarken annars ej fyller något ändamål.

Samlingslokaler

En mindre justering av byggrätten har gjorts för Kärvsta 4:42, handelslokalen.



Vägar

Planförslaget visar en förlängning av Kumminvägen mot sydost fram till de fyra tomterna på Kärvsta 3:27, där vägen avslutas med en vändplan. För att minimera in-trånget på angränsande jordbruksfastighets åker-/betesmark föreslås vändplanen orienteras in mot tomterna. Den samfällda vägen kan ha samma sträckning som tidigare, dock kommer alltså en del av den att utgöras av den nyanlagda förlängningen av Kumminvägen.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt ledningssystem.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringsavtal

De fyra tomtplatserna på Kärvsta 3:27 förutsätter utbyggnad av Kumminvägen. Exploateringsavtalsom reglerar detta kommer att upprättas.

Gemensamhetsanläggningar

De två sydvästra tomterna på Kärvsta 3:27 och 3:29 nås via mark som på plankartan betecknats med gf-mark tillgänglig för gemensam förbindelseled. Avsikten är därvid att, med stöd av anläggningslagen, inrätta gemensamhetsanläggning för vägens drift och underhåll.

SAMRÅD

De samråd som skett under planarbetets gång redovisas i bilagt PM.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors
Lars Rimfors

Paul Sjölander
Paul Sjölander

Sten Björling
Sten Björling

Förslaget antaget av byggnadsnämnden i Sundsvall 1985-09-23, nr 471, med undantag av delen sydost om Kumminvägen, betygar i tjänsten;

Gunvor Swenning
Gunvor Swenning
sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län
beslut 1986-03-04
i ärendet nr 082-3105-85
Beslutet har vunnit laga kraft.
M-B. Öberg
2281-786/0304-1



PM över samråd vid upprättande av förslag till stadsplan för "Del av KÄRVSTA 12:1 m fl (bostäder), Stöde centrum, Sundsvalls kommun

Ett preliminärt förslag till stadsplan för rubr. område har varit utsänt på förhandsremiss under tiden 1984-07-02--09-15. Planförslaget är en översyn av byggnadsplanen från 1971 och innebär bl a en revidering av vägförbindelsen mellan Kumminvägen och Kärvestavägen. Vidare föreslås en ny småhustomt på fastigheten Kärvsta 12:1.

Under remisstiden har följande synpunkter inkommit.

STATLIGA INSTANSER

Fastighetsbildningsmyndigheten, televerket; ingen erinran

Lantbruksnämnden: Åkermarken inom Kärvsta by brukas till huvudsaklig del från fastigheten Kärvsta 4:6 (ca 500 m nordost planområdet). Detta företag kan även sägas utgöra den utvecklingsbara enheten inom området. Förutsättningarna för utveckling av ytterligare jordbruksföretag inom området bedöms som mindre goda med hänsyn till åkermarkens begränsade omfattning. Ingen erinran.

Länsstyrelsens planenhet: Det bör i beskrivningen framgå vilka fastigheter som skall ingå i gemensamhetsanläggningen för gemensam förbindelseled. Det bör vidare utredas om verksamheten på jordbruksfastigheten Kärvsta 11:1 innebär störningar för de boende i form av lukt och buller så att eventuella konflikter kan behandlas i planarbetet.

KOMMUNALA INSTANSER

Brandförsvaret, skolkontoret; ingen erinran

Byggnadslovsavdelningen: U-området över de 4 nya tomterna bör om möjligt flyttas för att underlätta husplacering. Vidare bör bebyggelseillustrationen för dessa 4 tomter redovisa garagen närmast infartsvägen mellan tomterna. Slutligen bör 1½-planshus tillåtas på dessa tomter, medan ett enplanshus med 27° taklutning sannolikt är önskvärt på den nya tomten vid Knutstå.



Fastighetskontoret: Fastigheten Kärvsta 4:32 har nyligen bytt ägare, varvid nyttjandet har övergått från samlingslokal till handel. Planen bör bli föremål för utredning betr. gatukostnadsersättning. Ett förslag till gatukostnadsersättning bör därvid kunna ställas ut samtidigt som planförslaget.

Gatukontoret: Detaljsynpunkter betr. gatuhöjder. Vidare bör Kumminvägens förlängning breddas till 10 m gatuområde för att rymma en gata på 5 m bredd + öppet dike.

Handikapprådet: Detaljsynpunkter på handikapplatser och tillgänglighet för rörelsehindrade till samtliga lägenheter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Med den verksamhet som idag bedrivs kring ladugården på Kärvsta 11:1 torde några lukt- eller bullerproblem ej vara aktuella. Däremot kan det på sikt ske sådana förändringar i verksamheten att man ej kan bortse från dessa problem. Med hänsyn till detta görs bedömningen att det är olämpligt att bebygga fastigheten Kärvsta 3:27 med ytterligare tre småhus. Aktuellt tomtområde bör därför istället kunna användas exempelvis för miljövänlig småindustri.

MARKÄGARE OCH ÖVRIGA INTRESSETER

Karl David Karlsson, Kärvsta 11:1: Planområdet bör reduceras för att undvika konflikter på grund av lukt- och bullerproblem från Karlssons jordbruksfastighet. Jordbruksvägen från Kärvastavägen mot Skjulsta bör ej dras in i planområdet. Bostadstrafiken bör skiljas från jordbrukstrafiken. Skulle planområdet dock komma att omfatta denna väg måste uttrycklig rätt för jordbrukare att färdas på denna med sina arbetsredskap tillskapas. Vidare får denna väg därvid ej byggas om på sådant sätt att nyttjande av uppkörsbryggan till logen på Kärvsta 11:1 hindras.

Elof Nordenstål, Kärvsta byamän: Förutsätter att den samfärdiga vägen mellan Kumminvägen och Kärvastavägen får nyttjas för byamännens behov även i fortsättningen.

Marta och Lars Olof Brattå, Kärvsta 4:37: Föreslagen tillfart över 4:76 bör utgå och ersättas med tillfart från Knutsvägen. Infarten görs därvid gemensam för Kärvsta 4:37 och föreslagen ny tomt på 12:1. Dock skall infarten breddas åt öster. Justering av tomtgränserna för 4:37 så att de ansluter till rådande terrängför-



hållanden. Justering bör ske vid Knutsvägen, dels vid gränsen mot 12:1, dels vid gränsen mot 4:77 så att 4:76 delas mellan 4:37 och 4:77. Sprängning bör undvikas med tanke på befintligt hus på 4:37. Om dock sprängning ej kan undvikas får denna inte företas förrän kontakt tagits med ägaren till 4:37 och fastigheten besiktats.

Helge och Elsa Öhman, Kärvsta 3:18 och Göran och Birgitta Eliasson, Kärvsta 3:6, 3:17. Ingen erinran. Vid kommande lantmäteriförrättning synes det lämpligt att området mellan deras fastigheter delas på ett sätt som överensstämmer med markens nuvarande disponering.

PLANFÖRFATTAREN

Den centrala fråga som förhandsremissen pekat på är konflikter mellan jordbruksfastigheten Kärvsta 11:1 och föreslagen småhusbebyggelse på Kärvsta 3:27. Efter förnyat samråd med lantbruksnämnden, länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddskontoret har vi kommit fram till följande:

För området gäller idag en byggnadsplan fastställd 1971. I denna byggnadsplan redovisas bl a byggrätter för senare uppförda småhus längs Kumminvägen, byggrätter för småhus på nu aktuella Kärvsta 3:27 och ej utnyttjade byggrätter för småhus på del av jordbruksmarken inom Kärvsta 11:1 m fl. De sistnämnda byggrätterna föreslås alltså utgå i och med ett aktuellt förslag till upphävande av denna del av planområdet. Motivet är en strävan att bevara jordbruksmarken. Dock har man vid upprättandet och fastställandet av byggnadsplanen från 1971 tagit ställning till att ett brukningscentrum ej kan utvecklas inom 11:1, vilket alltså tidigare nämnda byggrätter i området även är ett tecken på. Dessa byggrätter är alltså bakgrunden till bl a bebyggelsen längs Kumminvägen där minsta avståndet mellan bostad och ladugård är ca 90 m. Motsvarande avstånd mellan bebyggelsen längs Kärvstavägen och ladugården är ca 60 m.

Utifrån detta samt lantbruksnämndens bedömning om utvecklingsbara enheter inom området finner vi att bostadsbebyggelsen skall få utvecklas på Kärvsta 3:27. Det är visserligen sant att denna bebyggelse i princip kommer att gränsa till jordbruksmark, varvid konflikter kan uppstå vid t ex gödselspridning. Dock är förhållandena identiska för del av befintliga bostäder längs såväl Kumminvägen som Kärvstavägen.



SUNDSVALLS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Datum

1985-01-15

Beteckning

648/84

4(4)

I övrigt har framförda synpunkter beaktats frånsett att u-området över Kärvsta 3:27 ej har kunnat flyttas då det inrymmer en befintlig rikstelekabel.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors

Paul Sjölander