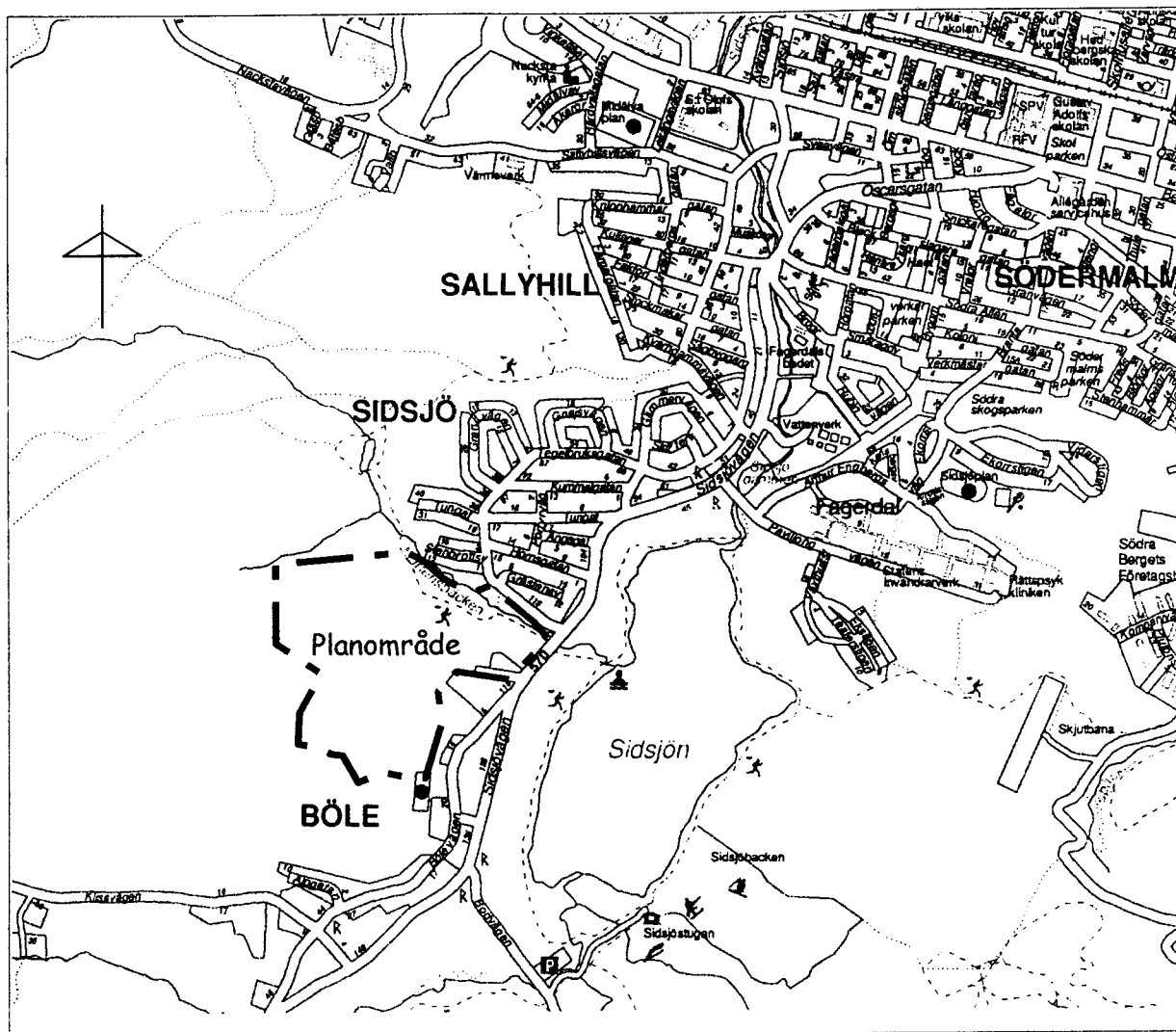




Antagande

Detaljplan för

Mårtensro

Nytt småhusområde i Sidsjö-Böle

Sundsvalls tätort, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2001-12-05, reviderad 2002-02-02

Handläggare: Cege Zeipel Tel 19 13 50

- ☒ Program- och församråd
- ☒ Samråd t o m 8 november 2001
- ☒ Utställning t o m 18 januari 2002
- ☐ Antagen av KF 2002-04-29
- ☐ Laga kraft 2002-06-03



§ 584

Dnr 158/02 214

Detaljplan för Mårtensro, nytt småhusområde i Sidsjö-Böle, Sundsvall

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har den 5 december 2001 upprättat och den 2 februari 2002 reviderat förslag till detaljplan för Mårtensro, nytt småhusområde i Sidsjö-Böle, Sundsvall.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2001-12-17—2002-01-18. Utlåtande har upprättats den 2 februari 2002.

Beslutsunderlag

* Kommunstyrelsens protokoll 2002-04-15 § 70 med underliggande handlingar.

Överläggning

Vid ärendets behandling i kommunfullmäktige den 29 april 2002 yrkar Sverker Ottosson (mp) att ärendet ska återremitteras till stadsbyggnadsnämnden för omarbetning av planen enligt miljönämndens intentioner att inte bygga på håll- och våtmarker.

Håkan Eriksson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag på Sverker Ottossons (mp) återremissyrkande.

Jan Sellén (c) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer först proposition på om ärendet ska avgöras idag eller senare (återremiss) och finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer sedan proposition på kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla detsamma.



2002-04-29

15

Beslut

Kommunfullmäktige har sålunda beslutat enligt stadsbyggnadsnämndens förslag sådant det av kommunstyrelsen tillstyrkts

att anta av stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2002 godkänd detaljplan för Mårtensro, nytt småhusområde i Sidsjö-Böle, Sundsvall.

Sverker Ottosson (mp) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



2002-04-29

16

§ 585

Dnr 156/02 251

Exploateringskalkyl, Mårtensro – nytt småhusområde i Sidsjö-Böle, Sundsvall

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden föreslår i beslut den 18 mars 2002 att kommunfullmäktige ska godkänna upprättad exploateringskalkyl avseende villaområdet vid Mårtensro, Sidsjö-Böle.

Beslutsunderlag

* Kommunstyrelsens protokoll 2002-04-15 § 74 med underliggande handlingar.

Överläggning, yrkande

Vid ärendets behandling i kommunfullmäktige den 29 april 2002 yrkar Sverker Ottosson (mp) avslag på kommunstyrelsens förslag.

Håkan Eriksson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer proposition på dels bifall dels avslag på kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige antagit kommunstyrelsens förslag.

Beslut

Kommunfullmäktige har sålunda beslutat enligt stadsbyggnadsnämndens förslag sådant det av kommunstyrelsen tillstyrkts

att godkänna upprättad exploateringskalkyl avseende villaområdet vid Mårtensro, Sidsjö-Böle;

att anvisa stadsbyggnadsnämnden 22.216.000 kronor för att genomföra exploateringen av villaområdet vid Mårtensro, Sidsjö-Böle i enlighet med föreliggande kalkyl;

att täcka anslaget med tomtlikvider och anslutningsavgifter enligt VA-taxa.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



2002-04-29

17

att bemyndiga stadsbyggnadsnämnden försälja småhustomterna för 185.000 kronor per tomt, samt av tomtköparna uttaga ersättning för VA-anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa, f.n. uppgående till 72.000 kronor (inkl moms) per tomt; samt

att bemyndiga stadsbyggnadsnämnden försälja övrig byggbar tomtmark inom området för ca 300 kronor/m² ty (tomtyta) alternativt ca 640 kronor/m² BTA (bruttoarea), samt att uttaga ersättning för VA-anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa.

Mot beslutet anmäler Sverker Ottosson (mp) reservation till förmån för eget yrkande.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

PLANBESTÄMMELSER

19

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

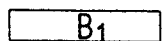
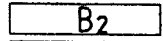
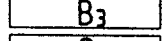
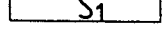
GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

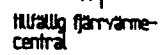
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	Lokaltrafik
	Naturområde
	Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Bostäder, enbostadshus
	Bostäder
	Gruppboende
	Förskola

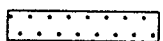
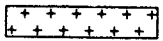
UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

n_1	Marken skall möjliggöra infiltration av dagvatten
	Område för tillfällig fjärrvärme-central
transf	Område för transformatorstation

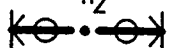
UTNYTTJANDEGRAD

e_1 240	Största byggnadsarea i m^2
e_2	Under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser och friyta kan anordnas får en fjärdedel av fastigheten bebyggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med sophus
	Mark för servitut, tillfartsväg
g_1	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering, grönytor m m
g_2	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning på tomtmark för dräneringsdike

MARKENS ANORDNANDE

n_2	Markens höjd vid tomtgräns får inte ändras
	Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p	Huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och uthus/garage placeras minst 1,5 meter från tomtgräns
	Största taklutning i grader
II	Högsta antal våningar
v	Suterrängvåning får anordnas
b	Takvatten och övrigt dagvatten skall omhändertas lokalt på resp fastighet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

	Illustrationlinje
	Illustrationstext



Detaljplan för
Mårtensro
Nytt småhusområde i Sidsjö-Böle,
Sundsvalls tätort, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna *beskrivning, plankarta med bestämmelser* samt *genomförandebeskrivning*.

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med planen är att rymma friliggande småhusbebyggelse. Vidare rymms en tomt för gruppboende samt ett område med möjlighet att bygga tätare boendeformer – exempelvis flerbostadshus. Dessutom tas en befintlig förskola in i planområdet.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 3 km SV Sundsvalls centrum i ett skogsområde beläget 300-800 meter väster om Sidsjön. Det ligger söder om Mårtensbäcken och är 24 ha stort.

Markägförhållanden

Sundsvalls kommun äger all mark i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN, PLANPROCESSEN

Det nu aktuella planområdet har sedan mer än 20 år funnits i kommunens ägo och har som markresurs påräknats vid förekommande kommunal planering för utbyggnad av bostäder – bostadsförsörjningsprogram mm.

Översiktsplan för trafik

I gällande översiktsplan avseende trafikleder (ÖPL TRAFIK 92) finns ett reservat för en sydlig gren av E14 väster om bostadsbebyggelsen i Böle. Några studier av ett lämpligt läge i terrängen för en trafikled i denna sträckning har inte gjorts - varken vid antagandet 1992 eller senare.

I pågående vägutredning för E14 genom Sundsvall diskuteras förutsättningarna att eventuellt ta det nämnda sydliga vägreservatet i anspråk. Aktuell skrivning i förstudiens beslutshandling (augusti 2001) är följande: "att någon ny sträckning av E14 mellan Stockvik och Nacksta inte utreds vidare".

Detaljplaner

Området har inte varit detaljplanlagt. (Någon gång kan ett planarbete ha påbörjats men sedan inte drivits vidare; något planförslag att offentligt ta ställning till har aldrig tidigare funnits.)

En till ytan liten detaljplan gäller för befintligt gruppboende vid Bölevägen.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden gav uppdrag om detaljpaneläggning i maj 2001.

Programsamråd, plansamråd

Under tiden 21/5 – 18/6 har samråd skett om ett program till detaljplan. Se *samrådsredogörelse del 1*.

Under tiden 11/10 – 8/11 har skett samrådsremiss av ett planförslag. Se *samrådsredogörelse del 2*.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation, vattendrag

Exploateringsområdet består till större delen av skogsmark; i nordost ingår ett par små inägor. All mark i området ligger i lutning – antingen mot öster eller mot nordost. Man kan urskilja två delområden med flackare lutning. Däremellan finns ett avsnitt, där marken lutar något mer och som mot väster övergår i ett bergsparti med hållmarkstallskog.

Norr om exploateringsområdet ligger Mårtensbäcken i en tydligt om än inte djupt inskuren ravin. Det finns också ett par mindre sidoraviner söder om Mårtensbäcken strax norr om planområdets västra del. För övrigt finns inte någon ravin och heller inte någon särskilt påtaglig bäck inom själva planområdet. De små bäckar som finns är ytliga och de kan tidvis vara torrlagda.

Kring Mårtensbäcken och troligen också kring de mindre bäckarna norr om planområdet gäller strandskydd – 100 meter. Om det gäller strandskydd längs de mindre bäckstråken inom planområdet är oklart.

För merparten av skogsmarken har en selektiv avverkning skett för ett par år sedan. Lövträd och tall har sparats i syfte att tillhandahålla en fint trädbevuxen inramning av blivande småhuskvarter.

De två flacka områdena tar emot ytströmmande vatten från terrängen i väster. Till följd av detta har två grunda myrar utvecklats – en i vardera delområdet. Dessa myrar ingår i den del av planområdet som föreslås rymma bebyggelse.

Ytterligare aspekter kring områdets naturförhållanden och förslag för områdets naturmark framgår under rubriker **friytor** resp. **MILJÖKONSEKVENSER**.

Vidare finns en särskild handling som belyser områdets vattenhantering och som heter "*Mårtensro – principförslag för hantering av dag- och dräneringsvattnen samt miljökonsekvensbeskrivning avseende markavvattning*". Där beskrivs också områdets naturförhållanden.

Geotekniska förhållanden

Marken i de delar av området, som föreslås bebyggas, består huvudsakligen av morän, som överlagras av svallat material av varierande mäktighet. På några ställen är det ringa djup ned till berg. I den norra delen av området finns flacka partier med hållmark i dagen. Marken i hela området är bedömd som väl lämpad att grundlägga vägar och hus på.

Som nämnts ovan finns på två ställen grunda myrar ovanpå moränen. Myrarna ingår i system av utströmningsområden. Torven kommer att schaktas bort och ersättas av annat material.

Radon

Radonförekomst i marken har ännu inte kunnat undersökas då marken vid undersökningstillfällen hittills varit för fuktig. Förekomst av radon kommer att undersökas senare. Området är inte känt som riskområde för radon. Om så bedöms erforderligt kommer krav på radonsäkert byggande att ställas.

Fornlämningar

Någon förekomst av fornlämningar är inte känd för området. Såvitt känt har det inte förkommit någon agrar bebyggelse i planområdet; sådan bebyggelse har funnits längs Bölevägen.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdet kan tre grupper med bostadsbebyggelse urskiljas. Den första av dem har en varierad sammansättning – gruppboende, flerbostadshus (eller andra tätare boendeformer) samt 11 villatomter. Till denna första grupp når man från en för hela området gemensam infartsväg, som leder in till området strax norr om befintlig förskola. Inom bostadsgruppen delar sig infartsvägen i två grenvägar, som leder vidare genom den första bostadsgruppen mot väster respektive söder. Via vardera grenvägen når man därefter fram till två separata bostadsgrupper som innehåller 23 resp. 29 villatomter. Totala antalet villatomter är 63. Villatomterna är överlag kring 30 meter breda medan tomtdjupet varierar.

I den första bostadsgruppen ligger två speciella byggnadstomter. Den ena av dem är tänkt för ett gruppboende. Till ett sådant kommer anställd personal, vilket innebär ett visst trafikbehov. Relativ närhet till kollektivtrafik kan vara en fördel för boende, anhöriga och personal.

Den andra speciella tomten är avsedd exempelvis för flerbostadshus, som kan komma att byggas något senare än villatomterna. Alternativt kan man bygga tomten med annat slag av tätare boendeformer – radhus eller andra grupphus. Om tomten inte visar sig bli nyttjad för sådana tätare boendeformer är det möjligt att istället dela in den till villatomter.

Service

Inga nya servicefunktioner bedöms erforderliga. Stadsdelen har en given uppsättning servicefunktioner. Skolor finns i Nacksta och Sallyhill. Närmaste livsbutik finns i Sidsjö. Två förskolor finns i Böle – en kommunal förskola i planområdet och en förskola i föräldrakooperativ regi belägen vid Bölevägen mitt för Bölegården.

Tillgänglighet

Nya vägar och gångvägar kommer att ges lutningar som till större delen är flackare än 7 %.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbeked enligt Plan- och bygglagen behöver ej göras.

Friytor

Mårtensro kommer att omges av eller innesluta obebyggda markpartier av olika slag. Direkt väster om planområdet ansluter den vidsträckta Klissbergsterrängen.

Delar av planområdets friytor kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för de boende att förvalta via samfällighetsförening medan andra delar ska förvaltas av kommunen.

Lek och rekreation

På mark tillhörig en marksamfällighet kan de boende i området anlägga och förvalta lekplatser mm. För hela bostadsområdet kan en centalt belägen lekplats anläggas. Ett utpekat möjligt läge för denna är invid bergspartiet med hållmarkstallskog. Hela bergspartiet utgör i sig ett naturligt lekområde. Möjlighet finns också att anlägga lekplatser mm på andra ställen än det nämnda.

Elljusspår i förbindelse med ett vitt förgrenat spårssystem finns i planområdets norra del. Närhet finns också till det stora utbud av rekreationsanläggningar som kommunen och föreningar tillhandahåller vid Sidsjön och Södra berget. På naturbetecknat område mellan infartsvägens östra del och bäckravinen kan man använda en del av inägomarken vintertid som parkering i anslutning till skidspåret, som i framtiden kommer att ledas planskilt under Sidsjövägen.

Vid Böle gamla skola, som idag tillhör Böle bygdegårds- och idrottsförening, finns en plangjord yta försedd med en ishockeyrink. Området kan också vara lämpligt för bollspel mm. Denna resurs kan ses som gemensam för nuvarande bebyggelse i Böle och tillkommande bebyggelse i Mårtensro.

Naturmiljö

Planområdet är idag skogbevuxet och friytorna föreslås i stor utsträckning få behålla sin skogskaraktär i lämpligt modifierad form. Vissa delar av blivande friytor blir kvar som naturmark i kommunens ägo medan andra delar av friytorna föreslås ingå i den ovan nämnda marksamfälligheten. För skötsel av kommunens skogsmark kring planområdet ansvarar stadsbyggnadskontoret.

I marksamfälligheten föreslås ingå en del av den skogsmark som gränsar till villatomterna. Via samfällighetsföreningen kommer de boende att få ett ansvar för skötseln av skogsbrynet mot tomterna. Marken ska fortsatt utgöra skogsmark men med sådan karaktär som ter sig trivsamt intill villatomter - med hög andel lövträd och buskar.

Till marksamfälligheten hör även mark mellan bostadsgrupper. Delvis kan denna mark skötas på liknande sätt som brynzonerna men här kan man också tänka sig en något mer öppen karaktär. Marken bör hållas röjd i anslutning till gångstigar, diken och egna anläggningar ägda av boende - för lek, sophus mm.

En speciell form av naturmiljö kommer att uppstå i de områden där vatten synliggörs i anlagda stråk genom området. Delar av dessa stråk blir på kommunens mark och andra delar blir på marksamfällighetens mark. Det är fråga om anlagda bäckar inklusive mindre fördämningar. Delvis kommer bäckstråken att ligga inbäddade i av samfällighetsföreningen skött skogsmark. Delvis kommer bäckar att ledas genom skogsmark som kommunen sköter.

Vägar och trafik

Vägnät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägnätet i området består av en gemensam infartsväg, som grenar sig i två vägar, vilka sedan leder vidare till två vägslingsor i var sin bostadsgrupp.

Infartsvägen och grenvägarna görs 5 meter breda och förses med en 2,5 meter bred friliggande gångbana. I vägstråket finns dessutom en gräsklädd skålad zon för att ta emot vägens dagvatten. Stråken för infartsvägen och grenvägarna är ca 14 meter breda och förutom det nämnda kan de tänkas rymma en planterad trädrad.

Vägarna i slinga genom de två inre bostadsgrupperna görs 5 meter breda utan någon gångbana i 10 meter breda stråk. I stråket ingår också här en gräsklädd skålad zon för att ta emot vägens dagvatten.

Inom planområdet finns även ett antal stråk för gående, cykel och moped samt för skidåkning. Dessa stråk är av differentierad karaktär och får två olika huvudmän: kommunen resp. samfällighetsföreningen.

Ett centralt stråk i östvästlig riktning genom planområdet leder från busshållplats vid Sidsjövägen upp mot hållmarkstallskogen i väster. Den östra delen av detta stråk blir kommunalt och är lämpat för gående, cykel och moped. Det utgörs åt öster av en befintlig tillfartsväg till fyra bebyggda fastigheter som inte tas in i planområdet. Den västra delen av kommunens del av stråket ligger i naturområde och föreslås att västerifrån kunna användas som tillfart till gruppobostadsfastigheten. Den västra delen av hela stråket ligger på marksamfällighetens mark.

I norr blir det ett stråk för en gångstig över till Sidsjöområdets bebyggelse. Dess passage över Mårtensbäcken är i samma läge som man använder idag.

Vidare blir det möjlighet till ett flertal gångstigar från planområdet ut till omgivande skogsterräng. Dessa stigar ligger dels på marksamfällighetens mark och dels på kommunens mark – flera av dessa stigar behöver inte särskilt anläggas utan är mer att se som möjligheter. Ett nordsydligt stråk leder fram till elljusspåret och lämpar sig vintertid för skidåkning.

Kollektivtrafik

Matförsbussarna betjänar området. Hållplatser finns vid Sidsjövägen.

Störningar

Området ligger idag mycket ostört till. Omedelbart väster om planområdet ligger kraftledningar. Sidsjövägen ligger öster om planområdet och har mycket måttlig trafik.

Enligt gällande översiktsplan ska avståndet mellan byggnad och kraftledning för 135 kV vara 50 meter.

Se vidare under rubrik **MILJÖKONSEKVENSER – Hälsa och säkerhet**.

Teknisk försörjning

Ett särskilt informationsmaterial kommer att tas fram med upplysningar till blivande tomtägare, tillika medlemmar i samfällighetsföreningen. Det är viktigt att blivande tomtägare vet vad som gäller för den egna fastigheten – både vad avser skyldigheter och möjligheter.

Vatten och avlopp

Konventionellt system ska anläggas med VA-ledningar dragna i gatumark. I samma ledningsgrav läggs ledning för vatten från husgrundsdräneringar. Däremot kommer dagvatten från tomter och gator inte att ledas dit utan sådant vatten ska hanteras i ett separat lokalt system.

Dagvattenhantering

För omhändertagande av dagvatten byggs ett lokalt dagvattensystem. Det beskrivs i en separat förslagsrapport benämnd *"Mårtensro – principförslag för hantering av dag- och dräneringsvatten samt miljökonsekvensbeskrivning avseende markavvattning"*. Systemet består av följande delar:

- Öppna avskärande diken uppströms bebyggelsen.
- Ytliga täckta avvattningsstråk för dagvatten från väg och tomtmark.
Vägdagvattnet infiltreras i ett gröonstråk längs vägkanten med makadamfyllning och slitsade avloppsrör i botten. Dagvattnet leds till dammar söder om Mårtensbäcken.
- Dagvatten från takytor avleds via täta vattenavledare ut på tomtmark. På tomtmark och i anslutning till vägarna kommer ytliga dräneringar att placeras för att kontrollera grundvattnets tryckyta inom respektive tomt och längs vägarna. Dessa ansluts till dagvattenstråk.
- Två konstgjorda bäckar med flera fördämningar skapas där vattnet synliggörs. I dessa system kommer dels inströmmande vatten från högre liggande markområden att avledas tillsammans med dräneringsvatten från husgrunder och VA-ledningsgravar. Bäckarna avleds till Mårtensbäcken.

Värme

Det står fritt för varje fastighetsägare att välja uppvärmningssystem.

Eventuellt kommer det att kunna byggas en fjärrvärmeledning i området där det i så fall inledningsvis sker försörjning från en provisorisk pelletseidad panncentral. Ett område för provisorisk panncentral anvisas i planen

El, tele

Plats för transformatorstation anvisas.

En teleledning som idag går genom området avses tas bort.

Avfall

Ett system med gemensam sophantering möjliggörs men föreslås inte vara obligatoriskt. Tre möjliga platser anvisas för sophus. De småhusägare som önskar sophämtning vid den egna fastigheten kommer att få detta. Samma förhållande gäller för de speciella tomterna – förskola, gruppboende och flerbostadshus. Även dessa kan välja mellan särskild eller gemensam lösning.

I anslutning till sophus kan det också vara möjligt att anlägga gemensam kompostering av trädgårdsavfall. Småhustomterna i området är också så stora att det kan vara lämpligt att ta hand om kompostering på den egna tomten.

Kompostering av hushållsavfall är inte lämplig i samlad form för hela området. Istället kan man göra detta enskilt eller frivilligt i mindre grupper. Då kan man ta hand avfallet på någon av de egna fastigheterna.

MILJÖKONSEKVENSER***Sammanfattning***

Inom planområdet avses ske en omvandling av skogsmark till småhusområde. Utbyggnad av småhusområdet innebär inte någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och övriga resurser.

Planförslaget förutsätter att man även genomför ett projekt för markavvattning. För detta krävs en ansökan enligt miljöbalken till länsstyrelsen inkluderande en miljökonsekvensbeskrivning. Markavvattningsprojektet får således en separat beskrivning med egen MKB. (Se handling benämnd "*Mårtensro – principförslag för hantering av dag- och dräneringsvatten samt miljökonsekvensbeskrivning avseende markavvattning*".)

Påverkan på miljön - vatten

Som nämnts förutsätter exploateringen av Mårtensro ett särskilt tillstånd avseende markavvattning. Bakgrunden är att vatten från Klissbergsterrängen kan nå planområdet på två ställen. Dels är det via ett vattenförande stråk i områdets södra del och dels via ett mindre stråk i norr. Vattnet i det södra stråket leds vidare i området i ett anlagt nytt bäckstråk. Vattnet i det norra stråket styrs till större delen om till en närliggande bäck i norr men kompletteras också med ett mindre bäckstråk inom planområdet.

Dagvatten från bostadsgator mm tas om hand inom området enligt särskilt utarbetat förslag. Dagvattnet renas först i grönstråk längs områdets vägar, leds sedan vidare till dammar söder om Mårtensbäcken. Dammarna är försedda med filtervall som ett viktigt reningssteg. Sedan får vattnet översila markytan närmast recipienten, som är Mårtensbäcken.

Nämnda åtgärder – markavvattningen och det lokala omhändertagandet av dagvatten - kommer att innebära att exploateringen med den nya bebyggelsen i Mårtensro inte leder till någon betydande negativ påverkan på vattenmiljön i Mårtensbäcken och i Sidsjön.

Påverkan på miljön - naturmiljö

När nya områden anläggs innebär det att natur omskapas – i detta fall från dagens situation med produktiv skog, hållmark och små myrar till ett villaområde inramat av mindre avsnitt sparad natur. För kommunen föreligger en möjlighet att skapa ett attraktivt småhusområde; därför finns uppdraget att genomföra detta planarbete. Att exploatera ett område för bebyggelse leder alltid till en ändring av naturbetingelserna på platsen ifråga.

Det kan ofta vara lämpligt vid exploatering att undvika hållmark och myrar men i detta fall är myrarna grunda och marken under myrarna stabil att bygga på. Vattenföringen i området kommer fullt avsiktligt att förändras vid en utbyggnad. Detta eftersom höga grundvattennivåer inte är önskvärt vare sig för vägar eller för tomtmark. När marken dräneras upphör förutsättningen för myrarnas fortsatta bestånd. Dessa kommer att tas bort och ersätts av gatumark och tomtmark.

Skogsmarken inom planområdet har för några år sedan gallrats och detta har gjorts speciellt med tanke på att kunna rama in blivande byggnadskvarter med fin naturmark. Tidigare fanns ett stort inslag av gran. I framtiden blir det lämpligen en hög andel lövträd på den sparade naturmarken.

Det nuvarande naturtillståndet och det blivande exploaterade tillståndet innebär två till stor del skilda biologiska miljöer. Idag rymmer området skog med ett par smärre inslag av myrmark. I morgon ryms det istället villakvarter kompletterade med sparad naturmark. Den förändring som sålunda sker innebär att ett idag vidsträckt naturområde naggas något i kanten.

De som bosätter sig här får god tillgång till rekreationsmark. I väster finns Klissbergsterrängen för promenader och skidåkning. I norr ligger Mårtensbäckens ravin och längs detta stråk löper ett elljusspår som leder till ett långt förgrenat spårssystem. I öster ligger Sidsjön, som året om utgör ett populärt friluftsområde. Som bostadsmiljö kan området genom sin närhet till friluftsområden bli mycket attraktivt. Områdets utbyggnad kommer inte att innebära någon betydande negativ påverkan på den samlade naturmiljön i den friluftsterräng, som omger Sundsvalls södra stadshalva.

Hälsa och säkerhet

Väster om området ligger kraftledningar. Det rör sig om flera delvis korsande stråk. Flera ledningar ligger i bredd i den närmaste ledningsgatan. Avstånd från ledning till bostadshus kommer att följa rekommendationer i ÖPL90.

Förekomst av radon kommer att undersökas. Vid förekomst av radon kommer krav på radonsäkert byggande att ställas.

Störningar av trafik inom området kommer att bli måttliga genom att det bara kommer att vara intern trafik. Störningar till området från Sidsjövägen blir också måttliga då det där blir ett stort avstånd mellan tillkommande bebyggelse och Sidsjövägen.

Man kan förvänta sig ett relativt högt utnyttjande av privatbilar av de boende i Mårtensro. Detta beror dels på att boende i småhus gärna använder bil för sitt transportbehov oavsett tillgången på kollektivtrafik och dels på att den nuvarande försörjningen med kollektivtrafik inte är särskild god – Matforsbussarna går inte lika frekvent som den trafik andra busslinjer i staden erbjuder. Dock är antalet tillkommande villatomter inte fler än att trafikökningen på Sidsjövägen blir rätt så marginell till följd av utbyggnaden. Idag passerar ca 4300 fordon per dygn på

Sidsjövägen vid Mårtensbäcken. Ett tillskott från Mårtensro kan handla om storleksordningen 300 ytterligare fordon. Mot centrum tilltar fordonsmängderna varför tillskottet från Mårtensro på Sidsjövägen och Oskarsgatan blir relativt sett lägre ju närmare centrum man kommer.

Det finns idag en rådande störningsbild för bebyggelsen längs Sidsjövägen och Oskarsgatan åstadkommen av nuvarande vägtrafik. Samma slag av störningar - och i stort sett samma grad av störning - kommer att råda även efter att Mårtensro har byggts ut.

Säkerheten för gående och cyklande till skolorna kan vara av värde att beakta. Skolvägar till St Olovsskolan finns redan som fungerar och som nyttjas av barn och ungdom boende i Sidsjöområdet och Böle. Åtgärder kan övervägas för att göra befintliga skolvägar i det angränsande Sidsjöområdet mer säkra och attraktiva. Sådana åtgärder kan aktualiseras oberoende av detta planärende; en sådan åtgärd är en planerad gång- och cykelväg längs Sidsjövägen.

Utbyggnad av Mårtensro innebär sammanfattningsvis ingen betydande påverkan på hälsan och säkerheten för blivande befolkning i Mårtensro eller för stadsdelen i övrigt. Den ytterligare påverkan som kan uppstå som konsekvens av områdets utbyggnad är marginell.

Påverkan på hushållningen med naturresurser.

Den skogsmark som nu föreslås bebyggas är mark som inköpts av kommunen för att ge plats för tätortsutbyggnad. En sådan utbyggnad kan anses vara väl motiverad utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. Marken är i kommunal ägo; skogen är skött med sikte på kommande exploatering; marken är idag obebyggd.

Olika slag av teknisk infrastruktur finns redan utbyggd fram till området. Förutsättningarna att åstadkomma en teknisk infrastruktur inom området på ett ekonomiskt sätt är goda. Från ett tekniskt hushållningsperspektiv är området relativt gynnsamt att bygga ut.

Någon liknande så centralt belägen markresurs finns inte som man skulle kunna jämföra med. Något jämförelsealternativ föreligger därför inte.

Områdets förutsättningar att fungera socialt är gynnsamma. Det utgör en naturlig komplettering i en stadsdel med befintlig service i form av skolor, förskolor, butiker mm. I den nära bostadsmiljön, Böle, finns två förskolor. Dessutom finns en bygdegårdsförening med den tidigare skolan som sin hemvist.

I detta övergripande sammanhang kan nämnas den bostadsgrupp i planförslaget som är möjlig att bebygga med flerbostadshus. Om man får en sådan bostadsform tillgänglig kommer det att bli en möjlighet till valfrihet – till exempel för äldre, som vill ha närhet till barn och barnbarn vid generationsskifte.

Sammantaget blir en utbyggnad av Mårtensro inte någon belastning för hushållningen med naturresurser. En utbyggnad kan betecknas som ett exempel på ett bra sätt att utnyttja en disponibel naturresurs.

Administrativa frågor

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

Övrigt

För att kunna genomföra ett byggande med stöd av detta planförslag förutsätts att två procedurer samordnas med planarbetet:

- Ansökan till länsstyrelsen om markavvattning för planområdet och viss angränsande mark. Markavvattningsprojektet framgår av en särskild handling: *"Mårtensro – principförslag för hantering av dag- och dräneringsvatten samt miljökonsekvensbeskrivning avseende markavvattning"*.
- Ansökan till länsstyrelsen om att upphäva gällande strandskydd inom planområdet.

Beslut utifrån dessa ansökningar ska lämpligen ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

REVIDERING

Som framgår av utlåtandet har det inkommit en erinring som föranleder ett ändrat läge för föreslagen transformatorstation. Vidare önskades ett förtydligande i texten om vatten och avlopp. Vidare har det internt inom stadsbyggnadskontoret påtalats behov att justera plankartan på några ställen samt att ändra plantexten om saker som har bäring på planens genomförande. Tillfället har även utnyttjats för redaktionella textändringar. I sak innebär revideringarna följande:

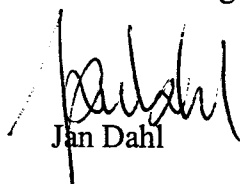
- Läge för transformatorstation har flyttats.
- Plangräns har justerats i södra delen för att rymma föreslaget dräneringsdike.
- Bredden på området för att inrymma infartsvägen vidgas delvis.
- Några av släppen mellan tomter för gångstigar ändras från kvartersmark till allmän plats.
- Områden för byggrätt för sophus justeras något.
- Illustrerade gångstigar justeras något.
- Byggnad av gemensamma sophus, lekplatser mm beskrivs inte längre som ett obligatoriskt åtagande för samfällighetsföreningen. Byggnad av all slags gemensamma anläggningar utgör möjligheter - inte skyldigheter. Att genomföra gemensamma anläggningar kan anförtros särskilt organiserade föreningar av intresserade fastighetsägare i området.
- Texten i planbeskrivningen har för fler avsnitt än de nämnda redigerats för att få större tydlighet.

Slutsats

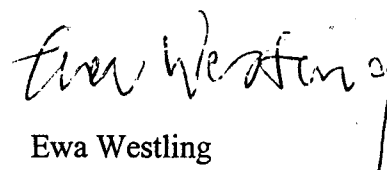
Gjorda revideringar innebär inte sådana ändringar av planförslaget att de motiverar en ny utställning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen


Jan Dahl


Cege Zeipel


Ewa Westling



Detaljplan för
Mårtensro
Nytt småhusområde i Sidsjö-Böle
Sundsvalls tätort, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2002.
Området avses bli etappvis utbyggt från och med år 2002.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen anlägger och förvaltar allmän plats, d v s gator, gång- och cykelvägar, vissa anläggningar för dagvattenhantering samt naturområden inom planområdet. Kommunen ansvarar även för de fastighetsrättsliga åtgärderna.

Viss dagvattenhantering avses också ske inom område för gemensamhetsanläggning. Dessa delar anläggs av kommunen och överläts sedan att förvalta på blivande samfällighetsförening.

Inom område för gemensamhetsanläggning kan, som frivilligt åtagande, uppföras lekplatser, sophus, komposter och andra anläggningar för boendes nytta och trevnad. För förvaltning av detta slag av icke obligatoriska anläggningar kan svara antingen blivande samfällighetsförening i egen regi eller också de parter, som blivande samfällighetsförening träffar avtal med - att genomföra de olika anläggningar det kan bli fråga om kan anförtros särskilda föreningar organiserade bland intresserade fastighetsägare i området.

Stadsbyggnadskontoret avverkar skog inom blivande vägområden. Inom blivande kvartersmark kommer att ske grovgallring där så ej redan skett. Vidare kommer stadsbyggnadskontoret att byta ut torvmassor på kvartersmark mot massor av mineraljord.

Sundsvall Energi AB, Sundsvall Vatten AB och Skanova Network AB ansvarar för projektering och anläggning av sina respektive ledningar. Stadsbyggnadskontoret samordnar arbeten på allmän plats. På tomtmark ligger samordnings-

ansvaret hos respektive fastighetsägare. På gemensamhetsanläggningarna ligger ansvaret hos blivande samfällighetsförening.

Stadsbyggnadskontoret har ansvar för fördelningen av de nybildade småhus-tomterna.

Avtal

Småhustomterna upplåts med äganderätt. Avtal upprättas mellan Sundsvalls kommun och respektive köpare där kostnader och ansvar regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom avstyckning från Böle 1:1 nybildas fastigheter för bostadsändamål (enfamiljshus, äldreboende, bostäder). En marksamfällighet nybildas för gemensamma grönområden med gångvägar, dagvattenavrinning mm. Gemensamhetsanläggning/ar inrättas avseende drift och underhåll av marksamfälligheten samt för omhändertagande av dagvatten (öppna diken/bäckar i tomtmark och grönområden).

Genom fastighetsreglering (markbyte) ombildas förskolefastigheten Böle 1:6 så att mindre område vid Sidsjövägen överförs till Böle 1:1 och område av Böle 1:1 överförs till Böle 1:6. Vidare nybildas genom fastighetsreglering servitut avseende tillfartsväg till befintliga bostadsfastigheten Böle 1:15 på Böle 1:1. Likadant görs för tillfartsväg över naturmark på Böle 1:1 till blivande fastighet för gruppboende.

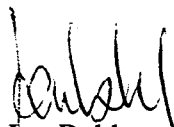
Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. Rätten till teleledning (riks-kabel) har tryggats genom ledningsrättsupplåtelse, akt 2281K-2096. Teleledningen avses att flyttas till nytt läge, varför omprövning av gällande ledningsbeslut erfordras. Rätt till tillfällig fjärrvärmecentral på Böle 1:1 tryggas lämpligen genom servitut eller arrende.

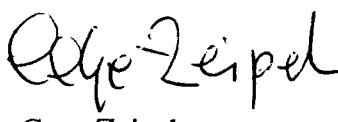
EKONOMISKA FRÅGOR

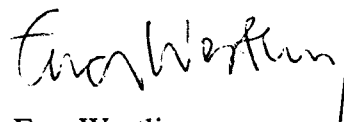
Planekonomi

Stadsbyggnadskontoret har upprättat exploateringskalkyl.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Cege Zeipel


Ewa Westling