

**§227 Alnö-Säter 1:11, ändring av detaljplan**  
(SBN-2010-00569)

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för Alnö-Säter 1:11.

**Ärendet**

Säters koloniträdgårdsförening har inkommit med en ansökan om ändring av gällande detaljplan, S 4457, för att få möjlighet att utöka den befintliga byggnadsarean.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande, 5 kap § 28 plan- och bygglagen (1987:10). Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle till samråd under tiden 27 sept – 25 okt 2010. Inkomna synpunkter finns redovisade i det särskilda utlåtandet. Planärendet har efter samrådet inväntat kommunfullmäktiges beslut att ansluta Säter 1:11 som ett av kompletteringsområdena till det kommunala VA-nätet.

Planens syfte är att utöka den största tillåtna byggnadsarean på odlingslotterna i området från max 35 m<sup>2</sup> till max 50 m<sup>2</sup> per odlingslott.

Stadsbyggnadsnämnden anser att den utökade byggrätten stämmer med intentionerna i detaljplanen och att det är positivt att området nu blir anslutet till det kommunala VA-nätet enligt beslut i kommunfullmäktige 20 juni 2011.

**Beslutsunderlag**

Protokoll från stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 17 augusti 2011, § 225.

Tjänsteskrivelse med bilagor från stadsbyggnadskontorets planavdelning, 8 augusti 2011.

-----

Justerandes signatur

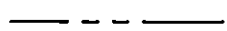


Utdragsbestyrkande

# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSER

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Detaljplanegräns |
|  | Egenskapsgräns   |

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

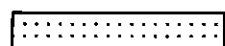
Kvartersmark

|                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Koloniträdgårdsområde |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

## UTNYTTJANDEGRAD

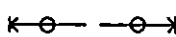
|   |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e | Högsta tillåtna byggnadsarea får totalt uppgå till max 50 kvm per odlingslott. Varav rasthus får uppgå till max 30 kvm, växthus max 10 kvm, uthus max 5 kvm samt öppen överbyggnad max 5 kvm alternativt växthus max 5 kvm och uthus max 10 kvm. |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

|                                                                                   |                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Marken får inte bebyggas                                                                                  |
| g                                                                                 | byggnad för föreningens gemensamma ändamål                                                                |
| Väg                                                                               | Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik samt för biltrafik för av- och pålastning. |

## MARKENS ANORDNANDE

Utfart

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Utfartsförbud med Detaljplanegräns |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

Mark och vegetation

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| parkering  | Parkeringsplats skall finnas |
| plantering | Plantering skall finnas      |

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

|                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | Högsta byggnadshöjd i meter |
|  | Taklutning, maximal vinkel  |

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt, lov med villkor

|   |                                                                                          |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|
| a | Bygglöv krävs inte för till- och ombyggnader som sker enligt detaljplanens bestämmelser. |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|

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

### UPPLYSNING

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 10 § ska ändringar av en byggnad utföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag beaktas och dessbyggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

Ändring av detaljplan för  
**Alnö - Säter 1:11**  
Säters koloniträdgårdsförening  
Alnö, Sundsvalls kommun

---

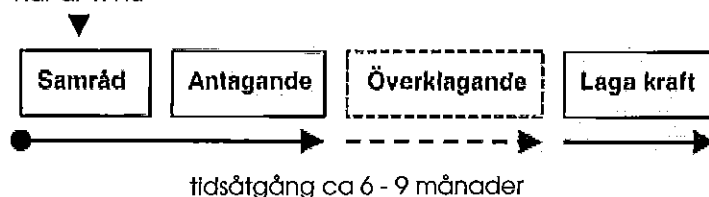
## PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

## PLANPROCESSEN

här är vi nu



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

**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 utöka den största tillåtna byggnadsarean på odlingslotterna i området.

## FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget på Alnö, ca 15 km nordost om Sundsvalls centrum.

Planområdets markareal är ca 4,5 ha.

## **Markägoförhållanden**

Marken ägs av Sundsvalls kommun och arrenderas av Sätters koloniträdgårdsförening.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Planområdet är i Översiktsplanen som är antagen 2005 utpekade som ett område av intresse för natur-, kultur- och friluftsliv.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För området gäller detaljplan S 4457, laga kraft 1981-05-27. I den gällande planen medges en total byggnadsyta på 35m<sup>2</sup> per odlingslott, området är avsett för odlingsändamål.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset omfattar norra Alnös odlingslandskap välbevarade bymiljöer, gravfält och storhögar från järnålder.

### **Miljöbedömning - Behovsbedömning av miljöbedömning**

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

### **Kommunala beslut i övrigt**

En överenskommelse är fattad mellan markägaren, Sundsvalls kommun, och Säter koloniträdgårdsförening. Denna gäller utökad byggrätt och förändrad lovplikt inom koloniområdet. Överenskommelsen (bilaga) ligger till grund för detaljplaneändringen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Kolonilotterna utgörs idag av uppvuxna trädgårdar med buskar, träd, blommor och odlingsland. På de gemensamma ytorna finns gräsmattor, mindre grusvägar samt träd- och buskplanteringar. En del äldre barrträd finns bevarade och en del yngre lövträd, bland annat björk finns planterade inom området.

Med planändringen kan en större andel av kolonilotten bebyggas, vilket kan leda till en något minskad vegetation i området. I dagsläget är det tillåtet att bebygga ca 12 % av lotten, planändringen medför att ca 17 % av lottens yta kan utgöras av bebyggelse.

#### **Markavvattning**

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk markundersökning som klargör jordart, jordlagerföljd, markens bärighet samt grundvattennivån finns ej dokumenterat i kommunens arkiv. Området finns inlagt på SGU:s jordartskarta, där det framgår att översta jordlagret består av morän.

Utifrån områdets användningssätt enligt planbestämmelserna bedöms att det inte erfordras någon översiktlig geoteknisk markundersökning.

### Historisk beskrivning

Området bestod innan koloniområdets tillkomst av jordbruks-, skogs-, och ängsmark. Strukturen från den gamla gårdsbildningen som tidigare funnits på området har delvis bevarats och utgör idag föreningens gemensamma område med bland annat klubbhus.

På flygfotografier från 1968 är största delen av området jordbruksmark, de delar av planområdet som då utgjorde skogsmark är bevarande även i gällande detaljplan.

1980 Upprättades en detaljplan över området vars ändamål var att ge förutsättningar för ett koloniträdgårdsområde. Sedan dess har området vuxit upp och är idag ett välskött område med ett 70-tal lotter. Träd, buskar och odlingsland upptar de små trädgårdarna tillsammans med kolonistugor, växthus och redskapsskjul.

Området är omgärdat av skog, åkrar och hagmark och enligt kommunens inventeringar finns inga potentiellt förorenade områden i närheten. Inga uppgifter som pekar på att marken skulle vara förorenad har hittats.

### Förorenad mark

Av den historiska beskrivningen har det inte framkommit några skäl att misstänka att förorenad mark finns i området. Inga markundersökningar anses därför nödvändiga.

### Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns i området.

### Bebyggelseområden

Byggnadsarean för varje enskild lott får, enligt den överenskommelse som är fattad (bilaga) maximalt uppgå till 50 m<sup>2</sup> per odlingslott. I byggnadsarean inkluderas, förutom huvudbyggnad, uthus och växthus även överbyggda uteplatser.

I områdets sydöstra del finns ett pumphus samt några mindre byggnader som är gemensamma för koloniträdgårdsföreningen.

### Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på kolonilotterna utgörs på de flesta lotterna av ett rasthus med tillhörande altan/öppen överbyggnad, uthus samt växthus. I den tidigare planbestämmelsen fick den bebygga ytan maximalt uppgå till 35 m<sup>2</sup>. Den nya

bestämmelsen medger en utökning av den bebyggda ytan till maximalt 50 m<sup>2</sup> dvs raststuga 30 m<sup>2</sup>, växthus 5 alt 10 m<sup>2</sup> och uthus 5 alt 10 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjd samt den tillåtna takvinkeln är densamma och ändras inte från gällande detaljplan.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

På föreningens gemensamma mark finns en mindre lekplats med gungställning belägen i områdets mitt. I dess utkant intill Skärgårdsvägen finns en boulebana att tillgå.

#### **Naturmiljö**

Norra delen av planområdet består av uppvuxen skog med en blandning av löv- och barrträd.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Området ligger utmed Skärgårdsvägen. Ingen separat gång- och cykelväg finns till området.

Området har gångvägsförbindelse norrut till Slädaviken.

En grusväg leder in i området, denna används för gångtrafik och för biltrafik endast vid av- och pålastning.

#### **Kollektivtrafik**

Området trafikeras av buss, linje 73, och en hållplats finns vid områdets infart.

#### **Parkering, varumottagning, utfarter**

En grusparkering finns inom området, mellan Skärgårdsvägen och odlingslotterna. Parkeringen avskärmas från både väg och koloniområde av häckplanteringar.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

I och med Kommunfullmäktiges beslut 2011-06-20 ingår Säter 1:11 i det kommunala Va-nätet. Kommunalt vatten kan distribueras till de befintliga distributionsledningarna vilket innebär endast en anslutningsavgift.

#### **El**

El finns draget inom området och finns att tillgå för samtliga odlingslotter.

#### **Avfall**

Sophämtning sker genom kommunens försorg.

### **Administrativa frågor**

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

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planförslaget antas inte medföra några större eller betydande konsekvenser för området annat än att reglerna för odlingslotterna blir bättre lämpade för dagens behov.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Maria Nordqvist, landskapsarkitekt samt Anna Hagljung, praktikant, planavdelningen, Sundsvalls kommun.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**



Susanne Klockar Öhrnell  
Planchef



Siv Nordin  
Planingenjör

Ändring av detaljplan för  
**Alnö – Säter 1:11**  
Säters koloniträdgårdsförening  
Alnö, Sundsvalls kommun

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 2011.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för detaljplanens upprättande samt de utredningar som erfordras.

Säters Koloniträdgårdsförening bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

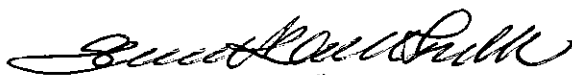
Planförslaget överensstämmer med gällande fastighetsindelning och föranleder därmed inga fastighetsindelningsåtgärder.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planekonomi

Säter Koloniträdgårdsförening bekostar detaljplanens upprättande och övriga åtgärder som behöver vidtas för planens genomförande enl överenskommelse daterad 2009-09-22.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell  
Planchef



Siv Nordin  
Planingenjör