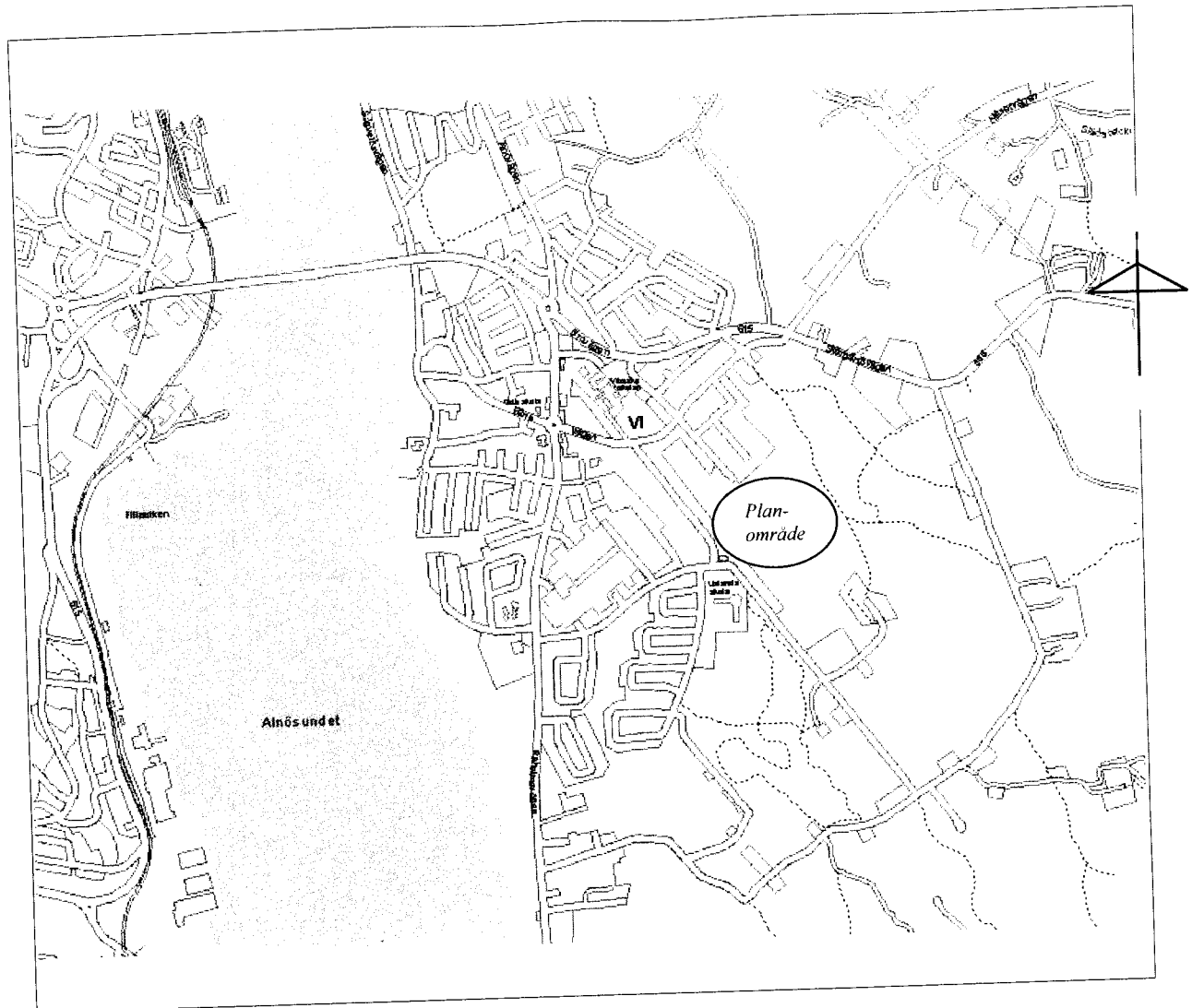




ANTAGANDE

Detaljplan för
ett område vid UBÅTSVÄGEN / RÄBBMOSKOGEN
 Småhusområde i Alnö-Vi
 samt upphävande av del av Alnö-Vi 3:40
 Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2004-04-27

Ändrad 2004-06-14

Handläggare: Cege Zeipel tel. 191350
 Birgitta Eriksson tel. 191328

- ☒ Samråd/underrättelse 10 maj - 4 juni 2004
- ☒ Antagen av SBN 22 juni 2004
- ☒ Laga kraft 15 juli 2004

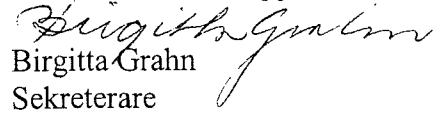
Tid	Kl 14.00 - 16.35		
Plats	Sammanträdesrum 434		
Beslutande	s	K Lennart Andersson, ordf	Ordförande jäv §§ 159, 186
	s	Bodil Hansson	vice ordförande
	s	Berit Jonsson	
	s	Sören Ullberg	Jäv §§ 176-178
	s	Annica Sjödin	
	v	Kim Ottosson	Jäv §§ 176-178
	c	Göran Söderblom	
	fp	Ulla Grelsson	
	mp	Arne Muhr	
	m	Tomas Östman	
	m	Ann-Christin Leman	
Ersättare	s	Lillemor Nilsson-Böös	
	s	Stefan Broman	
	s	Lars Sandberg	
	m	Jörgen Tjernell	
	kd	Rune Hellgren	
Övriga		Mats Westling	Stadsbyggnadsdirektör
		Anders Bolin	
		Anita Edlund	
		Urban Rooth	
		Håkan Magnusson	
		Eva Forslund	
		Jan Dahl	
		Magnus Ericsson	
		Mats Jacobsson	
		Cege Zeipel	
		Birgitta Grahn	

Protokollet omfattar §§ 156 -- 191

Justeras 2004-06-24


Lennart Andersson

Ordförande utom §§ 159, 186


Birgitta Grahn
Sekreterare


Bodil Hansson
Ordförande §§ 159, 186



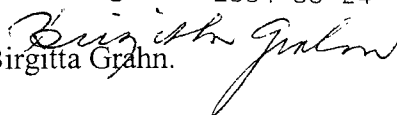
Kim Ottosson

Annica Sjödin

Justerare utom §§ 176-178 Justerare §§ 176-178

Tillkännagivande av justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla 2004-06-24

betygar Birgitta Gråhn.



Dnr 03/736

**§ 176 Detaljplan för ett område vid Ubåtsvägen/
Räbbmoskogen, småhusområde i Alnö-Vi
samt upphävande av del av Alnö-Vi 3:40**

Beslut

Nämnden beslutar

att anta detaljplanen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 2004-04-27 upprättat och 2004-06-14 ändrat förslag till detaljplan för ett område vid Ubåtsvägen/Räbbmoskogen, småhusområde i Alnö-Vi samt upphävande av del av Alnö-Vi 3:40.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap 28 § PBL) och stadsbyggnadsnämnden kan därmed, enligt gällande delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige 1992-12-14 anta den nya planen.

Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle till samråd under tiden 2004-05-10--06-04.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets skrivelse 16 juni 2004

Planhandling

Arbetsutskottets protokoll 22 juni 2004, § 208

Jäv

På grund av jäv deltar inte Sören Ullberg (s) och Kim Ottosson (v) i handläggningen av ärendet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande





PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

	Trafik mellan områden
	Lokaltrafik
	Naturområde
	Gång- och cykelväg
	Område som skyddar mot störning

Kvartersmark

	Bostäder
	Transformatorstation
	Tekniska anläggningar / fjärrvärme, brandstation, källsorteringsstation
	Källsortering av avfall

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

vall Butervall skall anordnas till en höjd av 15 meter.

UTNYTTJANDEGRAD

e Av tomt som omfattar med B betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage samt mindre del av huvudbyggnad, typ burspråk, förstugukvist o dyl, jfr planbeskrivningen
	Mark för servitut, tillfartsväg
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas lokalt och ledas mot naturmark och perkulatormagasin. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor får ej anslutas till spillvattenledning.

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

p ₁	Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnad/garage minst 1,5 meter från tomtgräns
p ₂	Komplementbyggnad/garage skall placeras minst 6 m från gata
	Största taklutning i grader för byggnad med två fullt utnyttjade våningar. I övriga fall, se beskrivning, symmetriskt sadeltak.
II	Högsta antal våningar
v	Suterrängvåning och källare får inte anordnas
f	Tak skall vara röda

BYGGNADSTEKNIK

b Uppvärmning får ej ske med direktverkande el

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a Dävsatt om fastighets yta är bibehållen eller utökad enligt detaljplanens möjligheter kan bygglov ges upp till tillåten utnyttjandegrad. (se e ovan)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

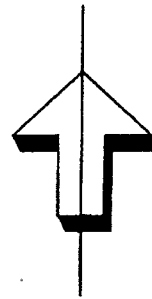
Del av gällande plan som föreslås upphävas

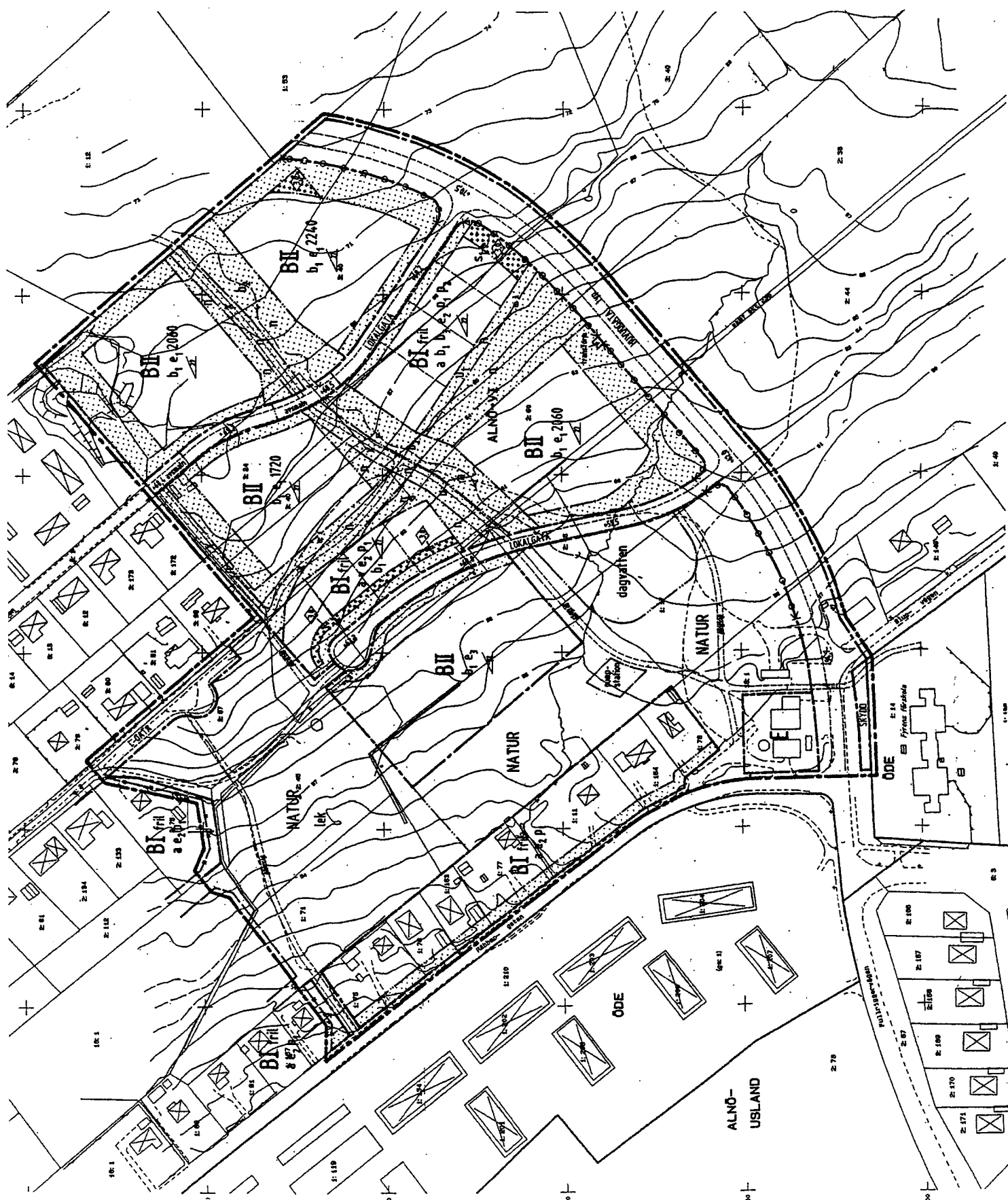
Illustrationer

	Föreslagen fastighetsgräns
	Illustrationstje



rekommenderad ytavvattning





Gällande detaljplan fastställd 1993

Detaljplan för
Ett område vid UBÅTSVÄGEN / RÄBBMOSKOGEN
Småhusområde i Alnö-Vi,
samt upphävande av del av Alnö-Vi 3:40
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE

Syftet är att omarbeta gällande (år 1993 antagna) detaljplan.

Dessutom är syftet att upphäva en mindre del av gällande detaljplan eftersom denna del av planområdet inte kan ingå i planmönstret på ett bra sätt efter planens omarbetning.

Gällande detaljplan innehåller byggrätter dels för flerbostadshus och dels för 8 nya småhus. Nu, år 2004, saknas marknad för flerbostadshus, som gällande detaljplan har byggrätt för. Dessa delar av planområdet föreslås istället rymma endast villatomter.

Den nya detaljplanen ger också möjlighet för ägare till 10 befintliga, bebyggda småhustomter vid Räbbmogatan att utöka tomterna 10 meter mot norr.

Nuvarande plats för återvinningsstation föreslås få en permanent plats.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget ca 11 km från Sundsvalls centrum. Planområdet är ca 14 hektar stort.

Markägoförhållanden

Obebyggda delar av planområdet ägs huvudsakligen av Förvaltnings AB Volymen och Sundsvalls kommun.

2004-04-27

2.

Ändrad 2004-06-14

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplanen

Enligt gällande fördjupad översiktsplan för Alnö tätortsområde (antagen 1992) är området avsatt som bostadsområde. En ny översiktsplan är under utarbetande och går ut på samråd under sommaren 2004. (Se även nedan under **Aktuella översiktliga bedömningar**.)

Planområdet utgör en del av ett större område kallat Sätterskogen. I gällande översiktsplan är området föreslaget att rymma både bostäder och arbetsplatser.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan DP 183 (antagen år 1993) omfattar i stort sett samma område. Planen innehåller övervägande bygggrätter för flerbostadshus, men också för 8 nya villatomter.

Planområdet utvidgas nu år 2004 mot norr – med fyra bebyggda villatomter. (Tre tomter vid Räbbmogatan och en tomt vid Pråmvägen.) Gällande detaljplan för dessa tomter är B 424, antagen år 1965.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav uppdrag om detaljplaneöversyn år 2003.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Aktuella översiktliga bedömningar

Ny översiktsplan

Även i den nya översiktsplanen kommer området Räbbmoskogen/Sätterskogen att föreslås få en markanvändning för bostäder och arbetsplatser. En möjlig fortsatt utbyggnad av området avser dels i nordlig riktning (norr om Ubåtsvägen) och dels öster om Fullriggarvägens förlängning.

Vägsystemet – olika möjligheter på längre sikt

Fullriggarvägens förlängning är på sikt möjlig att ansluta till Skärgårdsvägen. Fullriggarvägen i sin helhet blir i så fall möjlig att nyttja som en genomgående väg. Dock får framtida studier närmare visa vilken roll som Fullriggarvägens förlängning skall ges. Eventuellt bör vägen inte ge möjlighet till genomfartstrafik.

(Se vidare längre fram i beskrivningen under **Gator och trafik** och under **Buller**.) Den fortsatta framställningen i denna planbeskrivning bygger på att planområdet med sin bebyggelse och sina vägar ska fungera – dels på kort sikt som en avslutad etapp och även i ett framtida utbyggt sammanhang.)

Mark och natur

Mark, vegetation, vattendrag

Den obebyggda delen av planområdet utgörs huvudsakligen av skogsmark. En mindre del av området utgörs av igenväxande odlingsmark. I anslutning till före detta odlingsmarken står stenmurar kvar – sammanlagt har de en längd av 300 meter, delvis ligger en av murarna utanför planområdet.

I södra delen av området rinner en rätt så liten, grunt liggande bäck. Bäckens fortsätter in på en av tomterna vid Räbbmogatan. (Från Räbbmogatan är bäcken

17
2004-04-27

3.

Ändrad 2004-06-14

kulverterad tvärs över gatan och därefter genom flerbostadshusområdet på andra sidan gatan. Under sitt lopp till Alnösundet är bäcken ömsom kulverterad och ömsom liggande i dagen.)

Geotekniska förhållanden

Det finns en geoteknisk undersökning från år 1992. Förhållandena antogs vara relativt lika över hela området, d v s en siltig morän med berg nära markytan på vissa ställen. Grundvattenytan står nära markytan och stora delar av området kan betecknas som utströmningsyta för grundvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten bedömdes år 1992 som möjligt.

Vid grundläggning av byggnader i området skall de hydrologiska förutsättningarna beaktas. Detta innebär generellt, att socklar placeras ovanför vidliggande mark och att mark ges god lutning från husen.

Förhållandena inom planområdet är naturligtvis desamma som år 1992, men man kan nu tillägga att man vid grävning av provgropar år 2004 sett att det ytligt liggande berget också på flera ställen är täckt av ett skikt med sand. (Ett sandskikt kan erbjuda en gynnsam möjlighet att till exempel infiltrera takvatten i marken – om marken dessförinnan har avvattnats genom byggande av gator och ledningsgravar.)

Radon

Markradonhalten har (1992) uppmätts till 6-12 kBq/m³. Området kan bedömas vara lågriskområde för radon. Oaktat detta rekommenderas numera att generellt tillämpa radonsäkert byggande.

Fornlämningar mm

I planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Som synliga spår från tidigare bebyggelse inom området kan man notera de nämnda stenmurarna. De vittnar om ett tidigare agrart marknyttjande.

Service

Uslands skola (för årskurs F-6) ligger strax söder om planområdet. Där finns också förskola. Förskolor finns även på andra ställen i Vi. Vibackeskolan (F-9) ligger öster om centrala Vi. Det finns plats i de två skolorna för barn från det utbyggda området.

Behovet av barnomsorgsplatser bör kunna täckas i befintliga förskolor.

Butiker med brett serviceutbud finns i Vi centrum, dit avståndet är drygt en kilometer.

Bebyggelseområden

Sammanlagda antalet nya småhustomter i området blir 51.

I den del av planområdet som ligger norr om bäcken inryms kvartersmark för 47 småhus i form av villabebyggelse. Dessa tomter grupperas kring tre lokalgator, som utgår från en förlängning av Fullriggarvägen. Den norra lokalgatan utgör en förlängning av Ubåtsvägen. De två andra förs samman till en så kallad U-gata. (I

2004-04-27

4.

Ändrad 2004-06-14

gällande plan, antagen 1993, fanns inom samma område tomter för flerbostadshus och åtta villatomter.)

Vid korsningen mellan Räbbmogatan och Fullriggarvägen finns ett område med kommunaltekniska byggnader och anläggningar. Närmast intill de senare kommer ett litet delområde att rymma fyra villatomter.

I planområdet ingår också sammanlagt 11 bebyggda småhustomter. 10 av dem kan utökas genom att en 10 meter bred markremsa ändras från naturmark till tomtmark. En elfte tomt tas nu i sin helhet in i planområdet - så att det bara kommer att gälla en enda detaljplan för den fastigheten.

Nya tomter - byggnadsutformning och byggnadsplacering

Området ansluter till tidigare uppförda villor – dels Pråmvägen med bebyggelse ungefär från 1950-talet och Ubåtsvägen med ca 10 år gammal bebyggelse. Det finns möjlighet att låta nya villor anknyta till befintlig bebyggelse i storlek och karaktär.

På samtliga tomter blir det möjligt att uppföra hus i två våningar.

För att ge förutsättningar för ett sammanhållet helhetsintryck föreslås en bestämmelse att tak skall vara röda.

Det finns en planbestämmelse om största taklutning (27 grader) och takutförande med symmetriskt sadeltak. Taklutningen 27 grader avser sådan byggnad som innehåller *två fulla våningar*. Brantare taklutning får användas om man väljer att bygga en (1) full våning plus vind, som inreds. Även i sådant fall skall byggnaden ha takutförande i form av symmetriskt sadeltak.

För tomter på lokalgatas södra sida föreslås förgårdsmarken ligga 4 meter in på tomt. Här medför en sådan placering en fördel såtillvida att det minskar behovet av fyllnadsmassor; slänterna på tomternas sydsida kan göras mindre branta än eljest. Garage och komplementbyggnad får dock ej ligga närmare gata än 6 meter.

För tomter på två av lokalgatornas norra sida föreslås huvudbyggnad ligga minst 12 meter in på tomt. Syftet med måttet 12 meter är att det ska rymmas en uteplats i soligt läge på sydsidan av huvudbyggnaden. Det räcker dock att huvudbyggnads huvudfasad ligger 12 meter in på tomt; mindre byggnadsdel kan skjuta in på korsbetecknad mark. Med mindre byggnadsdel avses exempelvis förstugukvist, burspråk, altan eller en utskjutande, mindre del av ett vinkelhus. Garage får här ligga 6 meter från gata – på korsbetecknad mark.

Samma idé gäller för den tredje lokalgatan – Ubåtsvägen – med skillnaden att avståndet mellan gata och huvudbyggnad här är 18 meter. Anledningen till detta är en väntad högre trafikbelastning för Ubåtsvägen. Dessa tomter har ett större djup.

För några tomter vid U-gatans inre del föreslås förgårdsmarken ligga 6 meter in på tomt. För tomter norr om U-gatans sammanbindande del kan det vara lämpligt att placera huvudbyggnaden ett stycke in på tomten – innanför garaget.

Befintliga tomter vid Räbbmogatan

För den enskilde fastighetsägaren gäller detaljplanens rättigheter att bygga inom sin tomt utan att fastigheten först behöver utökas enligt planens möjligheter.

Fastigheter för tekniska anläggningar

I planområdets södra del finns plats för tre anläggningar.

Ändrad 2004-06-14

Två av dessa fastigheter finns redan med i gällande detaljplan – reservanläggning för produktion av fjärrvärme och brandstation.

Nu anvisas också plats för en återvinningsstation för avfall. Denna skall inramas - dels av växtlighet mot öster på naturmark och dels åt söder av växtlighet och/eller plank mot Fullriggarvägen. Möjlighet finns att förskjuta mottagningsområdet ett stycke mot norr efter rivning av en konstruktion som tagits ur bruk.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på byggande av skyddsrum ställs. Anmälan för skyddsrumsbesked enligt Plan- och bygglagen behöver ej göras.

Friytor

Huvuddelen av den nya villabebyggelsen omges i väster och söder av naturmark - skog och före detta odlingsmark. Detta område med naturmark bildar ett sammanhängande stråk som också fortsätter ett stycke åt väster – in i ett område med detaljplan från 1965 (B 424).

I anslutning till befintlig gc-väg genom området avsätts en knappt 20 meter bred remsa naturmark.

Direkt nordost om planområdet ligger skogsmark. Här återfinns ett triangulärt område - ingående i gällande plan som tomtmark, men som i denna plan inte kunnat utformas som tomtmark på ett ändamålsenligt sätt. Denna del av gällande plan föreslås därför upphävas, vilket framgår av plankartan.

Även öster om planområdet, sydost om Fullriggarvägens förlängning, finns skogsmark. I ett längre perspektiv är marken öster om planområdet möjlig att exploatera för bostadsbebyggelse. Vid en sådan exploatering blir det naturligt att åt öster förlänga det som natur betecknade stråket - med den lilla bäcken i.

Naturmiljö – bäckstråk

I det öst-västliga stråket i planområdets södra del inryms nämnda lilla bäck, som rinner ganska ytligt utan att ha skurit sig ner i jordlagren. Skogen i anslutning till bäcken är nyligen avverkad. I fortsättningen bör man välja att släppa fram lövträd i anslutning till bäcken – inte gran.

I bäckstråkets västra del finns också plats att anordna perkulationsmagasin för att ta hand om dagvatten.

Naturmiljö – igenväxande hagmark, stenmurar

En speciell naturmiljö utgör den före detta odlingsmarken (hagmarken) i planområdets nordvästra del. Till stor del är den redan igenvuxen. Om man vill bevara hagmarkens fortfarande öppna del så bör denna del av området slås vid återkommande tillfällen. Nu håller skogen på att erövra området. Om blivande och nuvarande boende kring hagmarksområdet vill engagera sig i slätter så kan detta ske efter överenskommelse med naturområdets förvaltare i kommunen. Om så inte sker kommer området med tiden att bli trädbevuxet, vilket är naturligt.

2004-04-27

6.

Ändrad 2004-06-14

Stenmurar är skyddsvärda för sitt biotopvärde, för vilket det finns ett lagstadgat skydd enligt miljöbalken. Dessutom har gamla stenmurar ett visst affektionsvärde till följd av sin odlingshistoriska bakgrund. För det senare värdet finns dock inte något lagskydd.

I området finns två stenmursformationer. Den ena muren har formen av ett Z och den andra har formen av ett L.

Den L-formade stenmuren kommer att ligga i direkt anslutning till en lokalgata. Denna mur ligger därmed också i direkt anslutning till tomtmark men på mark som fortsättningsvis är avsedd att vara i kommunal ägo med beteckningen natur. Muren får genombrytas för att man ska kunna nå de två tomterna. Dessa genombrott får vara maximalt fem meter breda och ska planeras och genomföras i samverkan mellan kommunen och berörd tomtköpare. Bara ett genombrott per tomt får göras och samma genombrott bör därför nyttjas för både infart och för ledningsdragning. Hål i stenmuren skall lagas till samma jämnhet som nuvarande mursidor har. Sten som tas bort skall nyttjas för att placera ut på muren på ställen där muren är lägre än genomsnittligt; även här ska jämnhet i utförandet uppnås.

Lek och rekreation

Naturmarken i området kan nyttjas till spontan lek, rastning av hundar mm. Ett område som idag kan vara lämpligt för lek är den ovan nämnda hagmarken – detta område bör i så fall hållas öppet med slätter. Hagmarken kan inte sägas höra till enbart boende inom planområdet – det är så beläget att också närliggande bostäder vid Pråmvägen och Räbbmogatan kan ha det som sitt naturliga friområde. Därför är det mindre lämpligt att upplåta marken för en gemensamhetsanläggning för aktuellt planområde. Däremot kan man tänka sig att närboende engagerar sig för områdets vård och nyttjande på frivillig väg.

Stråket genom områdets södra del (med bäcken i) kan tänkas bli nyttjat för att nå ut till skidterräng. I den nära omgivningen finns spår dels i anslutning till en skidstadion vid Uslands skola och därefter också vidare mot Hovberget. Om intresse uppstår bland områdets boende att för framtiden hålla ett åkbart skidspår öppet till i första hand området öster om planområdet så bör någon lokalt förankrad part - efter avtal med kommunen - ta ett ansvar för att ett sådant stråk hålls öppet från uppväxande träd. Sommartid rymmer antagligen ett sådant stråk en stig – att användas av den som vill vandra i skogen. Ett stråk kan också hållas öppet i västlig riktning – mot Vibackeskolan.

Strandskydd

Idag råder inte något undantag för strandskydd inom området. Detta därför att små vattendrag tidigare inte omfattades av det generella strandskyddet. (Idag råder ett generellt strandskydd - 100 meter - även i anslutning till små vattendrag.)

Se vidare om upphävande upphävande av strandskydd under **ÖVRIGT**, sist i beskrivningen.

Gator och trafik

Gatunät

Nya gator i området föreslås bli smalare än nuvarande gatunät i närområdet. Däremot blir vägområden av samma mått som det gängse – 10 meter eller mer.

Fullriggarvägens förlängning in i planområdet utgör matargata med bredden 5,5 meter. Om områden öster om Fullriggarvägens förlängning senare blir föremål för exploatering så kan man i samband med detta förlägga en friliggande gc-väg intill vägen - på dess östra sida.

De tre lokalgatorna får bredden 5 meter. En av dem utgör en förlängning av Ubåtsvägen. De två andra kopplas samman till en U-gata.

Ubåtsvägen var enligt gällande detaljplan för planområdet omnämnd som en blivande återvändsgata och avsågs i detta syfte att bli försedd med en vändplan utanför planområdet – belägen inom detaljplanen B 405 antagen år 1953. Det fanns således då (år 1993) ett syfte att styra om trafiken till de flerbostadshus som då byggdes vid Ubåtsvägen och en skisserad åtgärd utanför planområdet för att uppnå syftet.

Ett tag övervägdes att välja en annan mer avvaktande strategi för Ubåtsvägen och att genomföra åtgärder stegvis i efterhand.

Efter genomfört samråd föreslår stadsbyggnadskontoret en återgång till strategin från 1993. Så här är det just nu tänkt att ske:

- Under byggtiden anläggs en provisorisk väg i planområdet så att alla fordon inklusive tunga fordon t ex byggleveranser kan köras via slingor i planområdet. Under byggnadstiden hålls kopplingen mellan ny och befintlig Ubåtsväg stängd. Trafik från nuvarande bebyggelse åker ut samma väg som idag tills nya planområdet är bebyggt.
- Efter byggnadstiden kommer det att byggas en vändplats för Ubåtsvägen i dess västra ände och all trafik på Ubåtsvägen leds därefter via Fullriggarvägens förlängning.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Genom området går redan en gång- och cykelväg. Det är ett huvudstråk från nuvarande bebyggelse vid Ubåtsvägen mot skola och busshållplats vid Fullriggarvägen/Räbbmogatan. I anslutning till Ubåtsvägen flyttas gc-vägen på en kortare sträcka. Gc-stråket kan i framtiden förlängas mot norr.

I de lägen där gång- och cykelstråket passerar de nya lokalgatorna genomförs, vid behov, hastighetsdämpande åtgärder för fordonstrafiken i syfte att öka säkerheten för oskyddade trafikanter.

I den nordvästra delen av området leder en gångstig mellan Pråmvägen och busshållplats vid Räbbmogatan. Stigen behålls som en enkel upptrampad stig genom den före detta hagmarken.

I Pråmvägens förlängning byggs på en kort sträcka en gc-väg fram till den nya U-gatan.

2004-04-27

8.

Ändrad 2004-06-14

Tillgänglighet

Vägarna i området får överlag små lutningar. Störst lutning (cirka 7 %) får U-gatans sammanbindande del.

Gångstigen i områdets nordvästra del har delvis stora lutningar men den är inte avsedd att förses med asfaltbeläggning.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Räbbmogatan. Ingen kollektivtrafik planeras inom det nya bostadsområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Vid byggande av enbostadshus inryms på sedvanligt sätt erforderligt antal bilplatser på den egna tomten. Besöksparkering planeras inte inom området.

Risker/Störningar***Miljörisker***

Inga kända miljörisker föreligger för området.

Buller

Trafikmängderna på Fullriggarvägens förlängning bedöms bli måttliga även om vägen i en framtid förlängs till Skärgårdsvägen. Vägens inriktning kommer att vara sådan att den knappast kan attrahera någon större genomfartstrafik, i vilket fall inte av övergripande slag. Detta är bakgrunden till att vägens roll som framtida möjlig trafikled tonats ned jämfört med vad som beskrivits för motsvarande väg i gällande plan. Vägen har i konsekvens med detta föreslagits få en relativt liten bredd och den kommer inte att inbjuda till höga hastigheter.

Trots förväntade låga trafikmängder så kommer en vall att anläggas vid Fullriggarvägen, som skydd mot eventuella störningar från vägen. Dessutom kan husägare placera byggnader och plank så att uteplatsen skyddas än mer.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Vatten och avlopp ansluts på flera ställen till befintligt nät.

Dagvatten

Så här stod det i gällande plans beskrivning: "Befintligt dagvattennät i anslutande områden har inte kapacitet att ta emot dagvattnet från aktuellt planområde på konventionellt sätt. Därför byggs ett system för lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD)."

I gällande detaljplan redovisades ytor för ett LOD-system i anslutning till bäcken.

Även i föreliggande detaljplan anvisas plats för omhändertagande av dagvatten i anslutning till bäckstråket i form av ett så kallat perkulationsmagasin. Ett sådant särskilt anordnat magasin kommer att fördröja dagvattnet innan det leds ut till det stråk som bäcken är kulverterad i.

2004-04-27

9.

Ändrad 2004-06-14

Brandposter

Området bör förses med brandposter i lämpligt antal och med erforderlig kapacitet. Brandpost bör utformas som väggbrandpost alternativt eluppvärmd markbrandpost. Samråd ska ske med räddningstjänsten.

Bäckens kulvertering

Behov finns att ändra den plats där bäcken övergår till kulvert. Därför är föreslaget ett u-område på den tomt som bäcken idag passerar över så att det blir möjligt för bäckens passage över tomtmark att kulverteras.

Takvatten, vatten på tomter

Takvatten skall i möjligaste mån tas omhand på den egna tomten och får inte ledas till det allmänna ledningsnätet för dagvatten eller avlopp.

Vatten måste kunna avledas på ett samordnat sätt från tomtmark. Ingen tomtägare får låta sitt vatten flöda vidare ut på granntomter i vattnets fallriktning. Vid tomtgräns skall vatten därför kunna samlas upp i dikesanvisningar, vars sträckning i många fall måste samordnas på ett ändamålsenligt sätt för flera tomter. Det blir fråga om en slags "stafett" att vatten i en dikesanvisning på en tomt måste kunna föras vidare längs tomtgränser genom kvarteret. Av plankartan framgår rekommenderade sammanhängande stråk för dikesanvisningar genom markering med pilar. Även andra tomtgränser än de med pil markerade får nyttjas för att avleda tomtvatten. Vattenavledning för tomt ska ingå i bygglovsprövningen.

Se även nedan under *Påverkan på miljön – vatten*.

Värme

I anslutning till befintlig gc-väg ligger befintlig fjärrvärmeledning, som det kan bli möjligt att bygga stickledningar från i de nya entrévägarna.

En mindre del av befintlig fjärrvärmeledning kommer att hamna inne på en tomt vid Ubåtsvägen. Där ledningen passerar över tomtmark blir det prickmark och u-område.

Genom planbestämmelse för de nya tomterna anges att direktverkande el inte får användas uppvärmning.

El

Utrymme för ny transformatorstation reserveras öster om Fullriggarvägen.

Avfall

Tre platser anvisas för gemensamma byggnader för källsortering av avfall. Ett system med gemensam avfallshantering möjliggörs därigenom men föreslås inte som obligatoriskt. Tomtagare som önskar hämtning vid den egna fastigheten får den möjligheten.

Någon plats för gemensam kompostering av trädgårdsavfall anvisas inte. Tomterna i området är så stora att det är lämpligt att kompostera trädgårdsavfall på den egna tomten.

2004-04-27

10.

Ändrad 2004-06-14

MILJÖKONSEKVENSER

Sammanfattning

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

Att genomföra planförslaget förutsätter att man genomför dränering av blivande gatumark och tomtmark.

Jämfört med gällande plan blir de samlade miljökonsekvenserna i stora drag desamma.

Påverkan på miljön - vatten

Ett mindre vattendrag finns i området. Terrängens geologiska förutsättningar med ytligt liggande berg innebär ett högt grundvattenläge. För att marken ska bli byggbar för hus, ledningar och vägar måste grundvattnet sänkas för blivande tomtmark. Dagvatten kommer att avledas i ett nyanlagt system som till stor del sammanfaller med föreslagna vägar. Efter det att vattnet förts i öppna och/eller täckta diken genom den bebyggda delen av planområdet tas det om hand i naturområdet i nära anslutning till områdets bäck och förs efter rening vidare med bäckens vatten.

Jämfört med gällande plan är det samma områden som dräneras.

Påverkan på miljön - naturmiljö

När nya områden byggs ut innebär det att natur omdanas. I detta fall berörs skogsmark, där skogen nyligen avverkats. Istället uppstår ett bostadsområde som kommer att ligga i nära kontakt med kvarvarande naturmark.

Skogsmarken inom planområdet har förberetts med tanke på att genomföra den gällande detaljplanen. Skötseln av skogen kan fortsätta med inriktningen att i fortsättningen gynna lövträd.

Hälsa och säkerhet

Störningar från trafik inom området kommer att bli låg då det bara kommer att vara intern trafik. Störning till området från Fullriggarvägens förlängning blir låg och avses även fortsättningsvis bli låg till måttlig. Se ovan under **Buller**.

Radonhalten är sedan tidigare konstaterat låg i området.

Man kan alltid förvänta sig ett relativt högt utnyttjande av privatbilar av boende i småhus. Detta förhållande är inte möjligt att påverka genom åtgärder i samband med detaljplaneläggning. Boende kan förväntas använda bil för sitt transportbehov oavsett tillgången på kollektivtrafik. Antalet tillkommande småhustomter är relativt sett så få att trafikökningen på vägnätet i Vi blir marginell till följd av områdets utbyggnad.

Jämfört med gällande plan innebär det nya planförslaget ingen större ändring.

2004-04-27

11.

Ändrad 2004-06-14

Påverkan på hushållningen med naturresurser

Den skogsmark som nu föreslås bebyggas är mark som inköpts för att ge plats för tätortsutbyggnad. En sådan utbyggnad kan anses vara motiverad utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. Marken är delvis i kommunal ägo; skogen är avverkad med sikte på kommande exploatering; marken är idag planlagd för tätortsbebyggelse - men har av olika skäl hitintills förblivit outbyggd.

Olika slag av teknisk infrastruktur finns redan förberedd i området eller i dess direkta närhet. Från ett tekniskt hushållningsperspektiv är området relativt gynnsamt att bygga ut.

Någon annan lika centralt belägen markresurs än denna del av det större området Sätterskogen finns inte i Vi – om man söker ett utbyggnadsområde att kunna jämföra med. Ett realistiskt jämförelse-alternativ saknas därmed.

Sammantaget blir en utbyggnad av Ubåtsvägen/Sätterskogen inte någon belastning för hushållningen med naturresurser. Jämfört med gällande plan innebär det nya planförslaget ingen ändring i detta avseende. En utbyggnad blir fortfarande ett bra sätt att utnyttja en disponibel markresurs.

ÖVRIGT**Ansökan till länsstyrelsen att upphäva strandskydd**

Idag råder inte något undantag för strandskydd inom området eftersom området inte omfattades av strandskyddsbestämmelser när gällande detaljplan antogs år 1993. Numera gäller strandskyddsbestämmelser även i anslutning till små vattendrag.

För att kunna genomföra ett byggande med stöd av detta planförslag förutsätts att en ansökan till länsstyrelsen att upphäva rådande strandskydd inom planområdets byggnadskvarter samordnas med planantagandet.

Beslut om upphävande av strandskydd bör ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas. Alternativt att planen antas under villkor att upphävande av strandskydd vinner laga kraft.

Ansökan till länsstyrelsen om markavvattnings

Ansökan kommer att lämnas in av stadsbyggnadskontoret.

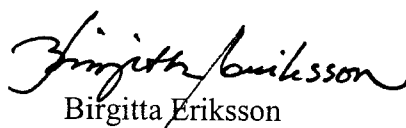
Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET



Jan Dahl
Blanchef



Birgitta Eriksson
Planingenjör



Cege Zeipel
Planarkitekt



Detaljplan för
ett område vid UBÅTSVÄGEN / RÄBBMOSKOGEN
Småhusområde i Alnö-Vi
samt upphävande av del av Alnö-Vi 3:40
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 2004

Byggstart för gator och ledningar planeras ske hösten 2004. Byggstart för småhus beräknas tidigast kunna ske vintern 2005.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Efter genomförd exploatering blir Sundsvalls kommun huvudman för allmän platsmark.

Sundsvall Vatten blir huvudman för VA- ledningar samt för ledningar och anläggningar (perkulationsmagasin) för omhändertagande av dagvatten inom allmän platsmark.

Sundsvall Energi AB blir huvudman för ledningsnätet för fjärrvärme inom all mark, såväl allmän som privat.

Avtal

Utbyggnaden av området sker enligt exploateringsavtal mellan Förvaltnings AB Volymen och Sundsvalls kommun.

Utbyggnaden av fjärrvärmesystemet ombesörjs av SEAB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Genom avstyckning och fastighetsreglering berörande Alnö-Vi 2:45, 2:57, 2:60, 3:40, 3:24, 3:176-179 och 18:1 tillskapas 52 fastigheter för permanentbostadsändamål och 1 fastighet för befintlig miljöstation. Särskild fastighet kan nybildas för transformatorstation genom avstyckning från Alnö-Vi 1:17.

Genom fastighetsreglering överförs områden av Alnö-Vi 2:45 och 18:1 till befintliga permanentbostadsfastigheterna Alnö-Vi 1:11, 1:74-78, 1:91, 1:163-164, 1:167.

Genom fastighetsreglering överförs områden av Alnö-Vi 2:45, 2:57, 2:60, 3:24, 3:40, 3:176-179 till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Alnö-Vi 18:1.

2004-04-27
Ändrad 2004-06-14

2

Servitut nybildas avseende rätt till utfart för bostadstomt över kommunens gatu- och parkmarksfastighet.

Servitut till förmån för Alnö-Vi 18:1 avseende rätt till allmän gång-och cykeltrafik samt till förmån för Alnö-Vi 3:24 och 3:177-179 avseende rätt att nedlägga och underhålla dräneringsledningar, akt 2281K-F-897 kan upphävas genom fastighetsreglering.

Tre mindre områden avsedda för källsortering tryggas genom nybildning av samfällighet/er samt inrättande av gemensamhetsanläggning/ar. Vidare kan gemensamhetsanläggningar inrättas för dagvattenavrinning inom kvartersmark.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtals servitut enligt ledningshavarens önskemål. Ledningsrätter finns upplåtna avseende vatten och avloppsledningar, akt 2281K-F-879 och fjärrvärme, akt 2281K-F-3096.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Stadsbyggnadskontorets plankostnader regleras i avtal mell Förvaltnings AB Volymen och stadsbyggnadskontorets planavdelningen – 32 tomter.

SIDOORDNADE BESLUT

Ansökan till länsstyrelsen om markavvattning

Innan området kan byggas ut med gator och ledningar fordras tillstånd till markavvattning enligt miljöbalken. Ansökan om markavvattning lämnas till länsstyrelsen. Sökande skall vara områdets exploatörer.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

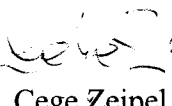
Projektering för gator, ledningar mm ombesörjs av områdets exploatörer i samverkan med berörda ledningsägare.

Projektering av ledningssystemet för fjärrvärme ombesörjs av SEAB, i samråd med andra ledningsägare.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl
Planchef


Birgitta Eriksson
planingenjör


Cege Zeipel
Planarkitekt