

Dnr 06/484

§ 124 Antagande av detaljplan för Hästby vid Volmsta gård

Beslut

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Detaljplanen för Hästby vid Volmsta gård antas.

Bakgrund

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (PBL 5:28). Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle till samråd under tiden 1 december – 31 december 2008.

Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas i det särskilda utlåtandet.

Föreslagen detaljplan syftar till att ersätta den västra samt nordöstra delen av gällande detaljplan, DP 181, från 1992. Detta då föreslagen planläggning skiljer sig från gällande detaljplan på grund av ny vägdragning samt på grund av ny placering av föreslagen bostadsbebyggelse. Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av 20 friliggande enplanshus med tillhörande garage. All mark inom planområdet ägs av Essen Bygg AB.

Stadsbyggnadsnämnden anser att planförslaget möjliggör en god boendemiljö nära djur och natur. Planområdet ligger i god kontakt med vidsträckta naturområden i vilka det finns etablerade ridstigar och promenadstigar. Bostadsbebyggelsen bedöms utgöra ett positivt tillskott till Njurunda och Sundsvalls kommun i stort.

En enhetlig hustyp föreslås som kan bygga vidare på den omgivande bebyggelsens karaktär. Fasader föreslås bestå av rödmålad träpanel med vita knutar samt rött taktegel.

Planförslaget har under resans gång stött på en del hinder. Bland annat en kraftledning som passerar alldeles intill planområdet, risk för bullerstörningar från nya E4, risk för fornlämningar inom planområdet samt det strandskydd som råder utefter Mantjämbäcken. Alla frågor har

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



behandlats och resultaten visar att det inte råder några hinder att exploatera området enligt planförslaget.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2009-05-15 med bilagor
Arbetsutskottets protokoll 2009-06-03 § 134







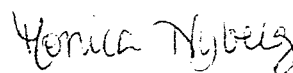
Daniel Jasek § 148	planarkitekt
Greger Örjestål § 148	markingenjör
Inger Eriksson §§ 119-131	chef trafik- och kartavd.
Birgitta Larsson §§ 119-131	trafikingenjör
Monica Nyberg	sekreterare

Protokollet omfattar §§ 119-167

Justeras 2009-06-23



Leif Nilsson
Ordförande



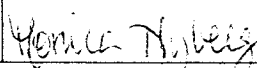
Monica Nyberg
Sekreterare



Erland Solander
Justerare

Bevis/anslag.

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med		
Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	Justeringsdatum	Anslagsdatum
2009-06-17	2009-06-23	2009-06-23
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos		
Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande
2009-07-08		Monica Nyberg

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

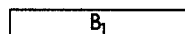
	Detaljplanegräns tillika användningsgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GENOMFART Genomfartstrafik

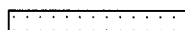
Kvartermark

 Bostäder med anknäytning till hästanläggning

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 1500 Största bruttoarea i m²
e₂ 2300 Största bruttoarea i m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

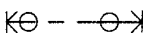
	Marken får inte bebyggas
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
l	Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

transformator	Område tillgängligt för transformatorstation
skog	Skogsdungen skall bevaras
hage	Marken får användas till hagmark

Utfart

 Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p Garageport skall placeras minst 6 meter från gatuområde

Utförning

 Största taklutning i grader
I Högsta antal våningar

Utseende

f Fasader skall utgöras av stående träpanel med färg enligt byggnadstraditionen i området, se planbeskrivning sidan 5

Byggnadsteknik

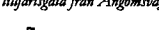
b₁ Endast källarlösa hus
b₂ Dagvatten skall infiltreras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

	Illustrerad tomtgräns
	Illustrerad vändplan
	Tillfartsgata från Ängomsvägen till planområdet
	Transformatorstation
	Illustrerad vändplan för träningsbana för hästar (rakbana)

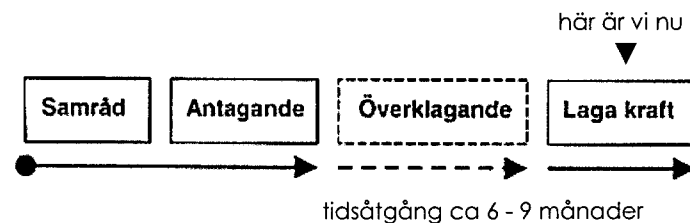
Detaljplan för
Hästby vid Volmsta Gård
Del av HÄLJUM 17:4
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- illustration
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

PLANPROCESSEN



Samråd - 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 möjliggöra bostadsbebyggelse i form av 20 friliggande enplanshus med tillhörande garage. Föreslagen planläggning skiljer sig från gällande detaljplan, DP 181 (1992), på grund av ny vägdragning samt på grund av ny placering av föreslagen bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet utgör en del av utvecklingen av Volmsta Gård som ligger cirka 2 km sydväst om Njurundabommen. Till Sundsvalls centrum är det cirka 20 km. Planområdet begränsas av naturmark och Mantjärnbäcken i norr, Ängomsvägen i öster, hagmark samt motionsslinga för travhästar i söder och Mantjärnbäcken i väster. Planområdets markareal är ca 4 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Essen Bygg AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Volmsta Gård som ligger alldeles intill planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Njurunda tätortsområde omnämnt som område med intresse för kulturminnesvården.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan, DP 181 fastställd 1992, som tillåter bostadsbebyggelse. Planförslaget skiljer sig från gällande detaljplan på grund av ny vägdragning samt på grund av ny placering av föreslagen bostadsbebyggelse. Planen syftar till att ersätta den västra samt nordöstra delen av den gällande detaljplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

Området finns ej omnämnt i bostadsförsörjningsprogrammet.

Program för planområdet

Tack vare de ringa avstegen från gällande detaljplan samt att förslaget bedöms vara utan större intresse för allmänheten är ambitionen att bedriva ärendet med enkelt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Den föreslagna villabebyggelsen är av sådan storlek och karaktär att en miljöbedömning inte behöver göras för den aktuella detaljplanen. Genomförandet av planen anses **inte** medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18.

Strandskydd

Utmed planområdet rinner Mantjärnbäcken och där råder strandskydd. Upphävande av strandskydd har ansökts hos Länsstyrelsen som beslutat att kvartermarken inom planområdet inte skall omfattas av strandskydd, detta enligt 7 kap 15§ miljöbalken.

Beslutet gäller först sedan antagandebeslutet för detaljplanen vunnit laga kraft.
Beslutet gäller tills detaljplanen upphävs eller ändras.

Kommunala beslut i övrigt

Den 19 mars beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna att begärd planändring påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området som föreslås bebyggas ligger på en höjd intill Volmsta Gård. Området sluttar mot norr. Marken är förhållandevis plan och består av blockig terräng och uppvuxen tall- och granskog. Avsikten är att spara så mycket som möjligt av träden samt större stenar för att området ska passa in mot den befintliga bebyggelsen.



Vy över planområdet mot nordväst



Vy mot Volmsta Gård i öster

Väster och norr om planområdet rinner Mantjärnbäcken. Området ligger i nära anslutning till Volmsta Gård med omgivande hagmark och träningsbana för travhästar.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Geotekniska förhållanden

Inom det område som planeras för bostäder finns under de ytliga lagren av mossa och växtdelar sandig morän ned till de undersökta djupen, det vill säga cirka 3 meter. Marken bedöms vara måttligt tjälfarlig. Grundvatten kunde ej konstateras vid undersökningstillfället. Grundläggning kan göras med så kallad torpargrund eller med platta på mark (DP 181). Risken för att ras och skred skall inträffa bedöms som liten. Vad gäller ras och skred har området ej medtagits i Räddningsverkets översiktliga kartering av stabiliteten i raviner och slänter i morän och sedimentjord (SGI:s rapport

2002-12-20) samt utifrån kända geotekniska förhållanden enligt geoteknisk undersökning (VBB VIAK 1991-09-25) och i beaktande av planerad bebyggelse.

Förorenad mark

Kommunen bedömer att det **inte** finns någon risk för markföroreningar inom aktuellt planområde. Se texten om Historisk beskrivning nedan.

Historisk beskrivning

Ett flygfoto från 1960 har tagits fram över aktuellt planområde. Av flygfotot framgår inga synliga tecken på föroreningar som kan medföra skada på människors hälsa och miljö. Marken har använts för jordbruksändamål och kommunen bedömer att det inte finns någon risk för markföroreningar inom planområdet.



Radon

Enligt gällande detaljplan (DP 181) har radonmätningar gett värden som klassar marken som normalradonmark. Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har varit på plats och bedömt att det inte finns några fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintliga byggnader

Intill aktuellt planområde ligger Volmsta Gård där det idag finns ett antal bostadshus samt byggnader som stall med cirka 80 stallplatser, ett mindre stall med 12 platser mm.

Visionen om Volmsta Gård som hästby

Visionen om en hästby vid Volmsta Gård bygger på att det är ett utmärkt område att blanda hästar med bostadsbebyggelse. Den nya villabebyggelsen ska ge den som har stort hästintresse möjlighet till stall nära sin bostad. Det finns även möjlighet för den som har ett stort intresse av att bo i en lantlig naturnära miljö. Till varje bostad finns möjlighet till stallplats och till denna hör del i rid- och körvägar samt paddock. Här finns även närhet till grillplatser, odlingslotter och bad samt fisk i eget vatten.

När DP 181 från 1992 antogs planerades det för ett aktivitetshus och bytorg vilket aldrig blev av och som nu tagits bort ur aktuell detaljplan. I gällande detaljplan planerades det för 14 enfamiljshus och fyra flerfamiljshus medan aktuell detaljplan föreslås 20 friliggande enbostadshus i området. Hästverksamheten är densamma idag som när DP 181 antogs.

Föreslagna bostäder

Planen prövar möjligheten att uppföra villabebyggelse i form av 20 friliggande enbostadshus i vinkel med tillhörande enbilsgarage och förråd. Villorna byggs i tre olika storlekar, 107 m², 123 m² respektive 146 m². Fasaden består av rödmålad träpanel med vita knutar samt rött taktegel.

Byggnader får uppföras med högst en våning och den sammanlagda byggnadsarean får inte vara större än 1500 m² (södra delen) respektive 2300 m² (norra delen) för bostadshus och tillhörande garage. Fasader ska utgöras av trä och takvinkeln får vara högst 27 grader.



Planerad bustyp

Bild: Mäklarhuset i Sundsvall AB

Arbetsplatser

På Volmsta Gård finns veterinärklinik samt servicepersonal för skötsel av anläggningen.

Service

I Njurundabommen, cirka 2 km från planområdet, finns förskola, skola och fritids. Där finns även tillgång till livsmedelsaffär, bageri, pizzeria, inredningsaffär, församlingshem mm. Cirka 4 km från området (Kvissleby) finns mer service i form av banker, kassaservice och systembolag.

Tillgänglighet

Tillfartsvägar, gångvägar och bostadshus kommer att anpassas efter gällande normer för personer med nedsatt rörelseförmåga enligt de krav som ställs i BBR (Boverkets Byggregler) 3:122. Byggnadernas tillgänglighet kommer att beaktas i efterföljande bygglovgivning.

Byggnadskultur och gestaltning

En enhetlig hustyp föreslås som kan bygga vidare på den omgivande bebyggelsens karaktär. Fasader föreslås bestå av rödmålad träpanel med vita knutar samt rött taktegel. Bostadshusen får uppföras med högst en våning med intilliggande garage.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom 4 kilometers avstånd finns en 18-håls golfbana, elljusspår, ishall, ädelfiske och fotbollsplan.

Ridmöjligheter och travträning

Markerna runt omkring planområdet bedöms vara mycket lämpade för hästhållning, ridning och travträning. Volmsta Gårds egen mark har tillräckliga utrymmen för ridstigar. En 800 meter lång rakbana, sandträning i backe samt flera träningsslingor i kuperad terräng finns intill planområdet. Träningsbanan för travhästar är totalt 8,5 kilometer lång.

Naturmiljö

Planområdet ligger i god kontakt med vidsträckta naturområden i vilka det finns etablerade ridstigar och promenadstigar.

Vattenområden

Utmed planområdets gräns rinner Mantjärnbäcken. I planområdets närhet finns tillgång till bad och fiske i sjö. Fiskeodling bedrivs i anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Vägar

Planområdet nås via en ny tillfartsväg som angörs via Ängomsvägen, ca 125 meter norr om den befintliga infart som leder till Volmsta Gård. Detta för att uppnå en god trafiksäkerhet enligt Vägverkets riktlinjer för god standard. Ängomsvägen, 551, som passerar Volmsta Gård har en hastighet på 70 km/h och ska därför uppfylla en siktsträcka på 170 meter. Enligt planförslaget uppfylls dessa krav.

Den nya tillfartsvägen föreslås gå rakt fram i en sträcka av drygt 200 meter (med hagmark på båda sidor) för att sedan vika av söderut mot nyanlagd transformatorstation. Vägen fortsätter sedan rakt fram med ny bostadsbebyggelse på ömse sidor för att avslutas i en vändplan.

Vägen är tänkt att få en karaktär av gammal byväg bestående av grus med diken på båda sidor, likt befintliga vägar i området. Vägen är tänkt som gemensamhetsanläggning, vilket innebär att de boende i området ansvarar för skötsel och underhåll av vägen.

Gång- och cykelvägar

En trafiksäker gång- och cykelförbindelse bör anläggas för de oskyddade trafikanterna både till Njurundabommen och till närmaste busshållplats. Den planerade anslutningsvägen till E4 förbi Njurundahallen bör förses med gång- och cykelväg för att barn ska ha möjlighet att ta sig till skolan på ett säkert sätt.

Skolväg

Barnen tar sig till och från skolan via skolskjuts.

Kollektivtrafik

Från Sundsvalls centrum går busslinje nummer 20 (Sundsvalls centrum-Njurundabommen) till Njurundabommen som sedan ansluter till busslinje nummer 129 (Njurundabommen-Långsjön-Njurundabommen) som trafikerar Ängomsvägen strax öster om Volmsta Gård ca en gång i timmen. Närmaste busshållplats ligger cirka 400 meter från planerad bostadsbebyggelse. I dagsläget finns inga planer på att utöka bussturerna.

Parkering

Parkering till enbostadshusen ordnas med enskilda garage inom respektive fastighet.

Risker/Störningar

Hästallergi

Hästallergi är bland de starkaste och svåraste allergierna. Frågan om hästallergier har diskuterats med Miljökontoret. Då föreslagen bostadsbebyggelse hamnar i ett traditionellt lantbruksområde där djur är en naturlig del av vardagen samt att avstånden till övrig kringliggande bostadsbebyggelse bedöms tillräckliga anses detta inte utgöra något problem. De som flyttar in i bostadsområdet är själva helt införstådda med typen av anläggning och närheten till hästar. Det är av betydelse att i ett tidigt skede informera de kringboende om anläggningen samt att verka för en god hygien efter kontakt med hästar så att hästhår och andra allergiframkallande ämnen inte följer med ut i samhället i övrigt. Ett av tjugo bostadshus ligger närmare än rekommenderat skyddsavstånd (200 meter), nämligen ca 180 meter från gödselstack. Då bostadsbebyggelsen är tänkt som hästby med djur som en naturlig del av vardagen anses inte detta utgöra något problem.

Buller

Två källor till buller är för närvarande uppmärksammade inom planområdet. Intill planområdet finns en landningsbana för flygplan. Denna bedöms inte utgöra något problem för bostadsbebyggelsen. Vägkorridoren för nya E4 är planerad att gå i nära anslutning till planområdet och trafikmängderna på Ängomsvägen, 551, förväntas öka. Av bullerutredningen som utförts för vägtrafikbuller framgår att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 45-50 dB(A) inom planområdet, se bilaga 1. Därmed uppfylls Naturvårdsverkets riktvärde för nybyggnation som ligger på 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Kraftledning

I kanten av planområdet passerar en av Banverkets matarledningar, en kraftledning för 2x65 kV, 16,7 Hz. Enligt *Sundsvalls kommuns översiktsplan 2005* anges att "*Byggnader eller miljöer där människor stadigvarande vistas bör lokaliseras så att fälten alstrade av kraftledningar eller av transformatorstationer understiger 0,2 µT*". Vattenfall Power Consultant AB har på uppdrag av exploatören utfört en utredning för att i huvudsak ta reda på var man kan bygga/inte bygga bostäder i förhållande till kraftledningen och fortfarande uppnå Sundsvalls kommuns översiktsplan. Tre fall har studerats. Ett med maxbelastning av ledningen, ett där dagens medelvärde används samt ett där en utbyggnad har skett till dubbel belastning mot dagens. Slutsatsen är att med dagens belastning finns inga hinder att bygga bostäder enligt det förslag som detaljplanen utgör. Inte heller om en utbyggnad till dubbel belastning skulle bli verklighet. Det är viktigt att strålningen inte överstiger 0,4 µT (mikrotesla) då man upptäckt en viss ökning av leukemirisk hos befolkningsgrupper som exponeras för magnetiska fält på 0,4 µT eller mer enligt Socialstyrelsens "*Elektromagnetiska fält från kraftledningar*". Däremot ser man ingen riskökning under 0,4 µT. Utredningen "*Magnetfält vid Volmsta Gård i Sundsvall*" finns redovisad som bilaga 2.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet vid korsningen Ängomsvägen/Åhvägen. Exploatören, Essen Bygg AB, har träffat MittSverige Vatten AB och nått en överenskommelse att bygga vatten- och avloppsledningarna enligt MittSverige Vatten AB:s kvalitetsmanual "Kvalitet in i minsta detalj". Detta är en förutsättning för ett senare övertagande av anläggningen via en utökning av verksamhetsområdet. MittSverige Vatten AB förordar alternativet med friliggande isolerad kulvert över bäckravinen.

Dagvatten

Det är viktigt att diken eller ledningar inte leder förorenat näringsrikt dagvatten från området till Mantjärnbäcken. Dagvatten avses omhändertas lokalt och infiltreras på plats. I detaljplanen regleras detta genom planbestämmelsen b₂, dagvatten skall infiltreras.

Värme

Bostadshusen planeras värmas upp genom vattenburen golvvärme kopplad till luftvärmepump. Exploatören har för avsikt att bygga energihus. Energiförbrukningen ligger på 56 kWh/kvm och år per hus. Luftvärmepumpen är tystgående och bedöms ej utgöra någon störningsrisk. Luftvärmepumpen placeras på varje bostadshus norrfasad.

El

Genom området går idag en kraftledning. Den bedöms inte utgöra någon risk för ny bostadsbebyggelse. Ett område på 40 meter (20 meter på vardera sidan om kraftledningen) markeras i detaljplanen som l. Med det menas att marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. I anslutning till den nya tillfartsvägen i områdets sydöstra del möjliggör planen placering av en transformatorstation. El försörjes via kabel som idag går till Volmsta Gård. Tillfartsvägen markeras som u-område och kan därmed nyttjas som ledningsgata.

Avfall

Tunna för hushållsavfall placeras i varje kallgarage och hämtas av den kommunala renhållningen.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

- Den idag öppna samt trädbevuxna ytan bebyggs med 20 enbostadshus på omkring 140 kvadratmeter vardera samt tillhörande garage.
- Planen möjliggör bostadsbebyggelse i lantlig miljö.

2008-11-28
Reviderad 2009-05-15

06/484 10

- En transformatorstation kan placeras i planområdets sydöstra del utmed den nya tillfartsvägen.
- En ny tillfartsväg dras genom området.
- Delar av DP 181 ersätts.
- Aktivitetshus och bytorget i DP 181 tas bort i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Ändringar efter samråd/underrättelse

Efter samråd/underrättelse har ändringar gjorts i form av;

- Planområdesgränsen har utökats österut för att inkludera ny tillfartsväg till planerad bostadsbebyggelse samt skyddsavstånd till befintlig kraftledning.
- En planbestämmelse, 1, har lagts till om att marken intill kraftledningen ska vara tillgänglig för allmän luftledning (20m på vardera sidan).
- Byggrätten norr om vägen har minskats från 2500m² till 2300m². Detta för att ge motsvarande byggrätt som för bostadsbebyggelsen söder om vägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret genom Ann-Mari Lopez.
Ann-Mari Lopez, fysisk planerare, telefonnummer 060-19 23 33
e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Ann-Mari Lopez
Fysisk planerare

Detaljplan för
Hästby vid Volmsta Gård
Del av Häljum 17:4
Njurunda, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2009.
Byggstart kan påbörjas så fort planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun:

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för detaljplanens upprättande.

Byggherren (Essen Bygg AB) bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.

De boende i området kommer att genom gemensamhetsanläggningen ansvara för drift och underhåll av ny väg som trafikförsörjer planområdet samt den gemensamma marken i bostadsområdet och gemensamma soputrymmen.

Exploatören ansvarar för framdragning av erforderliga ledningar.

Tillstånd om ny väganslutning:

Tillstånd krävs för ny anslutning till allmän väg enligt 39 och 43 §§ väglagen.

Ansökan om detta ska sändas till Vägverket Region Mitt i god tid innan man planerar att utföra anslutningen. Byggherren ansvarar för att en ansökan lämnas in.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Häljum 17:4 nybildas fastigheter för bostadsändamål enligt planförslaget. Utfartsväg inom kvartersmark kan utläggas som en marksamfällighet för de nybildade bostadsfastigheterna.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bör inrättas avseende gemensam utfartsväg på Häljum 17:4 och ev. blivande marksamfällighet. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör en samfällighetsförening inrättas.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

Ledningsrätt, servitut mm.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar jämte transformatorstation tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. För elektrisk starkströmsledning (luftledning) i planområdets norra del gäller ledningsrätt upplåten 1995-11-24, akt 2281K-F-1084.1.

Ridvägar utom planområdet skall tryggas genom t. ex. avtalsservitut. Rätt till stallplats mm får tillskapas genom civilrättsliga avtal.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten, Sundsvalls kommun. Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmäteriförrättningen.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Exploatören ansvarar och bekostar framdragning av erforderliga ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar****Vatten och avlopp**

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet vid korsningen Ängomsvägen/Ähvägen. Exploatören, Essen Bygg AB, har träffat MittSverige Vatten AB och nått en överenskommelse att bygga vatten- och avloppsledningarna enligt MittSverige Vatten AB:s kvalitetsmanual "Kvalitet in i minsta detalj". Detta är en förutsättning för ett senare övertagande av anläggningen via en undersökning av verksamhetsområdet. MittSverige Vatten AB förordar alternativet med friliggande isolerad kulvert över bäckravinen.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten hanteras och bekostas av exploatören. Dagvatten skall infiltreras på plats så att diken eller ledningar inte leder förorenat näringsrikt dagvatten från området till Mantjärnbäcken.

2008-11-28
Reviderad 2009-05-15

06/484 3

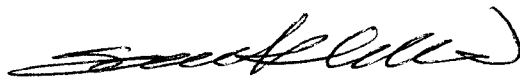
Radon

Uppföljning av radonsäkert byggande sker i samband med handläggningen av bygglov och bygganmälan. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning. Mätningar utförs och bekostas av byggherren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Ann-Mari Lopez, Stadsbyggnadskontoret och Gunilla Nordvall, (fastighetsrättsliga frågor) Lantmäterikontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Ann-Mari Lopez
Fysisk planerare