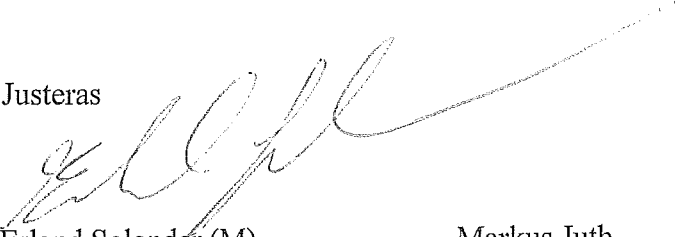
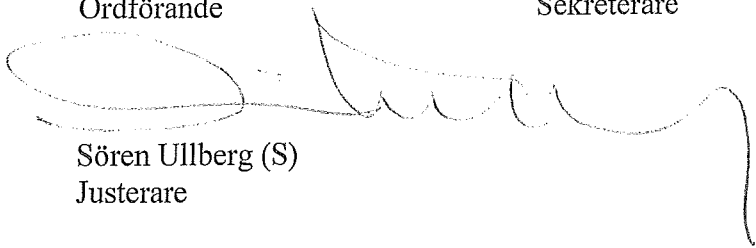


Protokollet omfattar §§ 87 - 114

Justeras

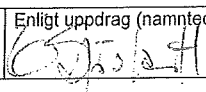

Erland Solander (M)
Ordförande

Markus Juth
Sekreterare


Sören Ullberg (S)
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2014-06-18	Justeringsdatum 2014-06-23	Anslagsdatum 2014-06-23
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2014-07-15	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§94 Detaljplan för del av Röde 3:29, Alnö, Sundsvalls kommun

(SBN-2010-00976)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplan för del av Röde 3:29 enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Håkan Lundberg, ägare till fastigheten Röde 3:29 och Erik Jonsson, ägare till fastigheten Röde 5:2, har ansökt om planläggning i syfte att möjliggöra 12 småhustomter på rubricerade fastigheter.

Förutom tillskapande av attraktiva tomter med havsutsikt syftar planen även till att bevara och skydda områdets berghällar och artrika våtmarker.

Bakgrund

Aktuellt område kommer att kunna anslutas till kommunalt vatten och avlopp och tänkt exploatering ligger inom område för möjlig förtätning enligt den fördjupade översiktsplanen för Alnö.

Området ligger inom strandskyddat område, särskilt skäl för upphävande är att området är väl avskilt från strandområdet genom väg, MB 7 kap. 18 § c 2.

Planen omfattar inte några skyddsvärda områden enligt Kustplanen.

Ärendets tidigare handläggning

Planläggningsbeslut togs av Stadsbyggnadsnämnden 2013-02-27 och planförslaget har varit ute på samråd från 21 oktober till den 11 november.

Inkomna synpunkter finns kommenterade i samrådsredogörelsen och förslaget har reviderats i erforderlig omfattning. Som underlag för kommande exploatering har även en geoteknisk undersökning, upprättad av Sweco 2013-08-23, tagits fram.

Granskningsbeslut togs av stadsbyggnadsnämnden 2014-01-15 och planförslaget var utställt för granskning under tiden 3 februari till den 24 februari.

Förvaltningens överväganden

Efter samrådet har planförslaget bearbetats i enligt med inkomna synpunkter, se samrådsredogörelsen i bifogad antagandehandling.

Planområdet har utökats västerut för att underlätta angöring och byggbarhet med hänsyn till skyddsvärda hållmarker för de föreslagna tre tomterna längst västerut.

Planbestämmelserna har ändrats gällande utnyttjandegrad från 250 m² bruttoarea till 250 m² byggnadsarea. Detta med anledning av de generösa tomtstorlekarna och att områdets sluttande terräng minimerar risken för skymd sikt eller att områdets luftiga karaktär förändras i alltför hög utsträckning.

Planbeskrivningen har, efter inkomna synpunkter från myndigheter, övriga förvaltningar, företag och närboende, kompletterats under rubrikerna:

- Planens syfte och huvuddrag (bevarande av hållmarker och våtmarker)
- Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken
- Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB
- Strandskydd
- Fornlämningar
- Bebyggelseområden (byggnadsarea ersätter bruttoarea)
- Gator och trafik
- Risker/Störningar
- Teknisk försörjning
- Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Förutom att planbeskrivningen har förtydligat och fördjupat faktatexterna innehållsmässigt under respektive rubrik har den även kompletterats med skäl till enskilt huvudmannaskap i stället för kommunalt för allmän platsmark.

Planförslaget föreslår att dagvatten avleds via öppna diken, eventuellt kan en dagvattenutredning behöva tas fram för att säkerställa dagvattnets omhändertagande.

Efter granskningen har planen förtydligats avseende:

- trafiksituationen på Alnö och även för berört område redovisat avstånd till busshållplats samt resealstringsuppgifter vid fullt utbyggt område.
- Texten under rubrikerna Markavvattning och Dagvatten har kompletterats.

- Planbestämmelserna har kompletterats med bestämmelse att lokalgatorna ska beläggas med genomsläppligt material. Detta för att minimera dagvattentillströmning mot våtmarken i planens sydvästra del.

Stadsbyggnadsnämnden anser att planförslaget bearbetats i den omfattningen att ärendet är klart för att antas enligt 5 kap 27 § PBL.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2014-06-04 § 86.

Tjänsteskrivelse med bilaga, 2014-05-24.



Detaljplan för

Röde 3:29 m.fl.

småhustomter vid Havstoviken

Alnö, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 1 oktober 2013

Reviderad 2014-05-19

Kontaktpersoner:

Anita Forslin telefon 060-19 13 43

Olof Lindstrand telefon 060-19 14 64

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 11 november 2013
- ☒ Utställning t o m 24 februari 2014
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 18 juni 2014
- ☒ Laga kraft 30 december 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

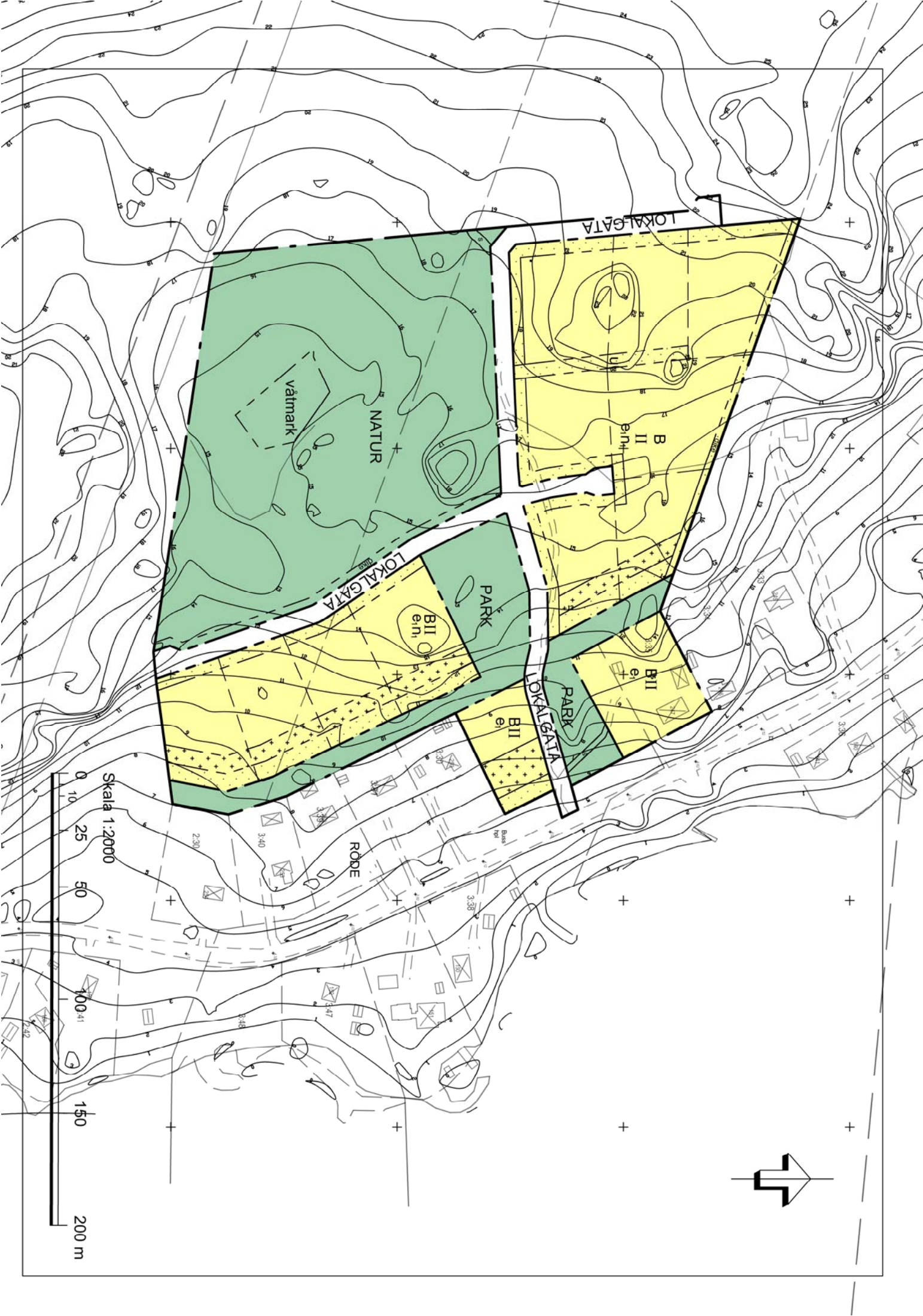
planbeskrivning med genomförandefrågor

samrådsredogörelse

granskningsutlåtande

sändlista

fastighetsförteckning



PLANBESTÄMMELSER

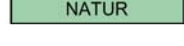
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

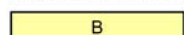
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Park
	Naturområde

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

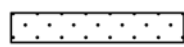
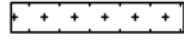
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

dike	Dike för avledning av dagvatten
våtmark	Naturlig våtmark, recipient för dagvatten
lokalgata	Vägytan ska utföras med genomsläpplig markbeläggning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁	Största totala byggnadsarea för bostadshus per fastighet inklusive komplementbyggnader är 250 m ²
----------------	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
s	Marken ska vara tillgänglig för servitut

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n ₁	Berghällar ska bevaras. Hällarna utgör ett stort upplevelsevärde för området.
dike	Dike för avledning av dagvatten

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

II	Högsta antal våningar
----	-----------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

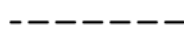
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom planområdet

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

	Föreslagen fastighetsgräns
---	----------------------------



Detaljplan för
del av Röde 3:29 m.fl.
småhustomter vid Havstoviken
Alnö, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANPROCESSEN



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

Granskning – sakägare ges tillfälle att granska förslaget innan antagande.

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 kunna erbjuda 10-12 småhustomter i attraktivt läge med havsutsikt vid Havstoviken, Alnö.

Förutom tänkt exploatering vill detaljplanen även bevara och skydda områdets berghällar och den artrika våtmarken.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 11 km sydost om Vi centrum.

Planområdets markareal är ca 5 ha.



Översiktskarta över Alnön med planområde.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Längs med Skärgårdsvägen vid Havstoviken finns redan idag bostadsbebyggelse av skiftande karaktär. Planens föreslagna tillkommande ca 12 tomter väster om de befintliga bedöms uppfylla de grundläggande hushållningsbestämmelserna.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap.MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och inte innebära någon nämnvärd påverkan på MKN för vare sig buller eller utomhusluft.

MKN för kustvattnet är satt till god ekologisk status till 2021 och god kemisk status till 2015. För 2009 var det måttlig ekologisk status men god kemisk status. Då planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA bedöms planförslaget inte innebära någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

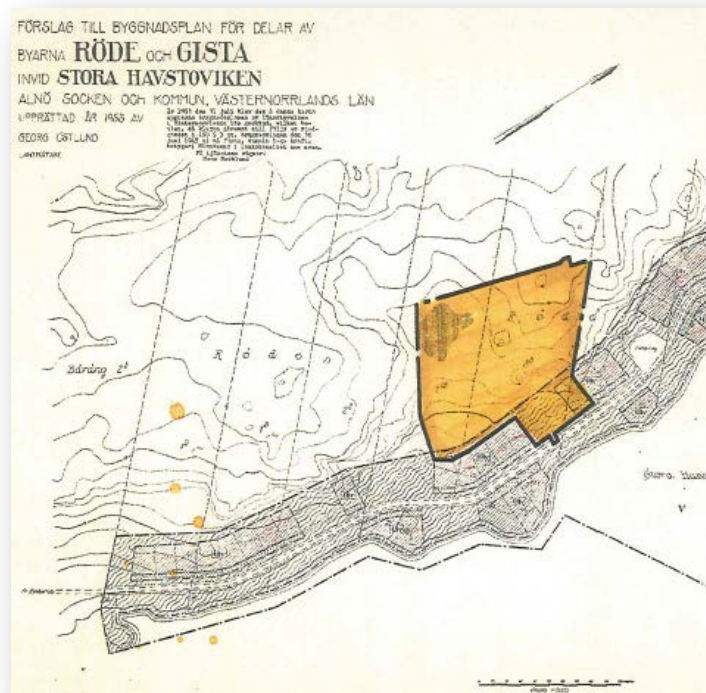
En fördjupad översiktsplan för Alnö antogs av Kommunfullmäktige 2013-02-25. Det aktuella planområdet ligger inom ”omvandlingsområde, område för möjlig kompletteringsbebyggelse”.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området gränsar i öster mot detaljplan B 406. Del av planen går in i det nya planområdet. Se, med gult, markerat i bilden nedan.



Miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Aktuella miljöfrågor kommer att behandlas i planförslaget.

Planläggningsbeslut

2013-02-27 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanarbetet.

Strandskydd

Merparten av planområdet ligger inom den zon på 200 meter som utgör strandskyddsområde. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet. Skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet är att området är väl avskilt från stranden av en trafikerad väg, MB 7 kap.18 §c.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Större delen av aktuellt område utgörs av hyggesmark, avverkning skedde för ca 10 år sedan. I planområdets sydvästra del finns en våtmark där vattenklöver, storsilesår, gräsull samt orkidéerna sumpnycklar. Denna artrikedom tyder på att våtmarken är ett rikkärr.

Avstånd våtmark till föreslagen lokalgata är mer än 70 meter.



Markbeskaffenhet

Stora delar av markytan utgörs av öppen mark, berghällar och lägre sly/mindre träd. I de södra delarna av området är marken skogbeväxt av en äldre blandskog och i detta område finns en vattenkälla/bäck där närliggande fastigheter har installerat en pump för sommarvatten/bevattning.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske på varje enskild fastighet. Rekommenderas att avskärande diken anläggs ovan de planerade tomterna och leds runt dessa för att sedan ledas ner till trummor under vägen och sedermera till havet. Dessa arbeten bekostas och utförs av exploitören. För att minska mängden dagvatten från lokalgatorna föreskrivs i planens bestämmelser att lokalgator ska beläggas med ett genomsläppligt material.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta och av Sweco utförd fältbesiktning domineras ytjordarterna i området av postglacial sand, grusig morän och berg. Bärigheten bedöms vara god och ej sättningsbelägen.

Förorenad mark

Ingen användning som kan ha orsakat förorening är känd.

Radon

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

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i direkt anslutning till området. Om fornlämningar påträffas i området, ska arbetet upphöra och kontakt tas med länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Alnös östra sida är i huvudsak bebyggd med äldre fritidshus med vissa inslag av permanentus. Denna plan medger att ca 10-12 tomter för permanentusbebyggelse kan avstyckas. Varje tomts byggrätt utgörs av en byggnadsarea på 250 kvm som kan fördelas på ett bostadshus i två våningar samt förråd, garage mm. En skyddsbestämmelse som syftar till att skydda och bevara områdets berghällar, som har ett stort upplevelsevärde, har införts.

Arbetsplatser, service och övrig bebyggelse

Sommartid finns det restauranger och caféer i Spikarna, Tranviken och Vindhem. Vi centrum ligger ca 11 km från planområdet, till handelsområdet Birsta är det 16 km och till centrala Sundsvall är det ca 25 km.

Tillgänglighet

Nyttillkommande bostadshus och anordnade av tomter skall utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Friytor

Föreslagna tomter ligger i direkt anslutning till omgivande natur- och parkmark och är tillräckligt stora för lek och rekreation. För parkmarken kommer en gemensamhetsanläggning att bildas som ska ansvara för skötsel och underhåll av gemensamma ytor inom planområdet.

Trafiksituationen på Alnö.

Ny bebyggelse ska lokaliseras till där det finns goda buss-, gång- och cykelförbindelser. För Alnö del är även kapaciteten på bron över till fastlandet en viktig faktor till den möjliga framtida exploateringen. För att undvika en markant ökning av biltrafiken har en rad åtgärder genomförts.

Åtgärder som genomförts i Alnö centrum:

- Förbättrad kapacitet med cirkulation
- Förbättrade busshållplatser och busstation
- En pendlarparkering är byggd
- Cykelparkeringar i anslutning till busshållplatser
- Förbättrat för gående och cyklister i centrum med bredare trottoarer, gc-bana och säkrare övergångsställen.
- Infört 10-minuters kollektivtrafik mot Sundsvall
- Lägre biljettpris genom att räkna in Alnö i tätortstrafiken
- Riktad marknadsföringskampanj.

Reselstringen från området baseras på beräkning i Trafikverkets trafikprognosverktyg. Uppskattningsvis alstrar området cirka 90 resor per dygn och bilresorna utgör 85%, kollektivtrafik 2%, cykel 3%, tillfots 7% och annat 2%. Den uppskattade biltrafikalstringen från området är cirka 57 bilar/dygn. Av dessa är 35% arbetsresor och 42 % fritidsresor, resterade 23% är inköps och serviceresor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

De föreslagna tomterna matas via en ny tillfartsgata från Skärgårdsvägen, på aktuell plats är det en raksträcka med god sikt samt hastighetsbegränsning 50 km/h.

Trafikverket har varit på plats och bedömt att läget på anslutningen är acceptabel när det gäller sikten. Tillstånd krävs av Trafikverket innan några fysiska åtgärder påbörjas inom vägområdet för Skärgårdsvägen.

Kommunen är huvudman för gatunätet i Vi centrum samt ett fåtal vägar vid Ankarsvik, i övrigt är hela gatunätet (förutom Skärgårdsvägen där Trafikverket är huvudman) enskilda vägar. Kommunen kommer därför inte heller att vara huvudman för planområdets lokalgator utan en framtida gemensamhetsanläggning ansvarar för drift och underhåll.

Utrymme för framtida gång- och cykelväg finns mellan planområdet och Skärgårdsvägen.

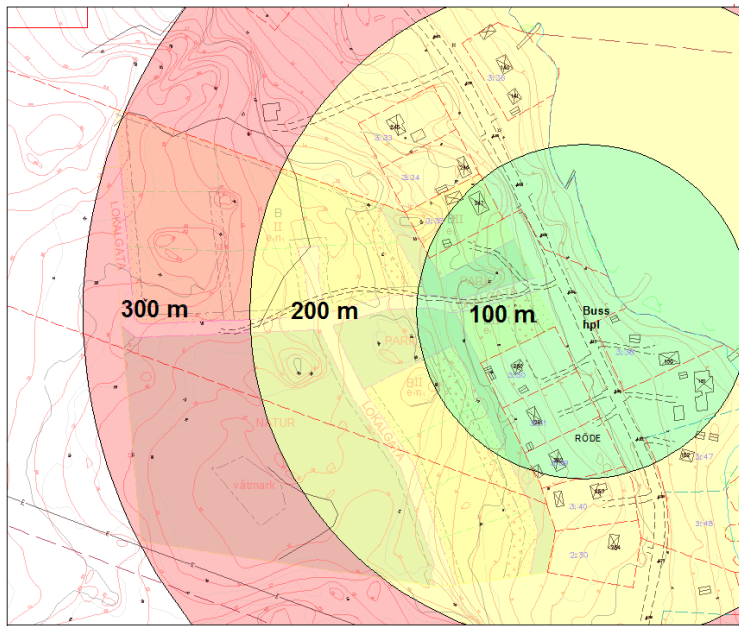
Kollektivtrafik

Merparten av de nya tomterna har ca 200 m till befintlig busshållplats, de tre längst västerut ca 300 m.

Exploatören tillser att en trafiksäker passage mellan tillfartsväg och busshållplats tillskapas.



Befintlig busshållplats.



Buss 75 går runt södra och östra Alnö från Vi centrum, därifrån kan byte göras till busslinje 1 om man vill åka vidare till centrala Sundsvall.

Trafikeringen är gles, mest uppbyggd för skolorsresor, och kvällstrafiken bedrivs med efterfrågestyrd taxi såväl vardagar som helgdagar.

Parkering

Parkering sker på egen tomt. Ett servitut med rätt att angöra över parkmark ska bildas för fastigheten Röde 3:35.

Risker/Störningar

Förutom en tomt, som ligger längs med de befintliga fritidshustomterna, ligger de nytilkommande tomterna ca 60 meter från Skärgårdsvägen.

Kommunens bedömning är att man klarar uppsatta bullervärden.

För att Räddningstjänsten ska kunna genomföra snabba och effektiva insatser i området skall lokalatorna utformas så att det blir god åtkomst för räddningsfordon samt att det måste finnas tillgång till släckvatten. En brandpost kommer, i samband med arbetena med kommunalt vatten och avlopp, att anläggas vid korsningen Skärgårdsvägen och Skatens väg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nära området finns befintliga vatten- och spillvattenledningar dit anslutning kan ske. Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Skärgårdsvägen.

Spillvattenledning för det nya området kommer att föras med s.k. LTA-system (LättTryckAvlopp). Det innebär att varje fastighet kommer att föras med egen LTA-

station (brunn med pump) och att spillvattnet pumpas till förbindelsepunkten. Sundsvall Vatten tillhandahåller brunn och pump, men fastighetsägaren bekostar nedgrävning av brunn samt elförsörjning till stationen.

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen i Skärgårdsvägen.

Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Det finns en befintlig källa som ligger på fastigheten Röde 3:35 som är inbyggd i ett pumphus. Denna levererar sommartid vatten för bevattning etc. till 4-5 fastigheter.

Befintlig ledning för detta sommarvatten ligger på område betecknat PARK.

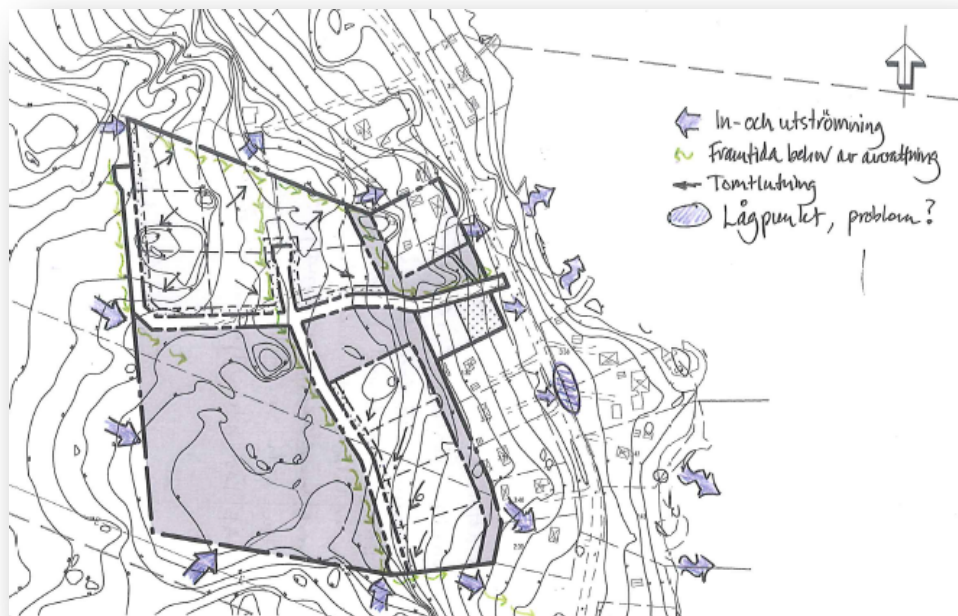
Dagvatten

Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i området, utan dagvattenhanteringen ombesörjs av fastighetsägaren. Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. Lokalt omhändertagande av dagvatten hanteras och bekostas av exploatören.

Det är relativt höga grundvattennivåer inom området, därför är det inte aktuellt med någon infiltrationslösning. Avledning kan ske via öppna diken, dock bör våtmarken undvikas som recipient.

De vattenmängder som i genomsnitt över året tillförs våtmarken är ringa, ca 1,4 x 10-15 m³/sekund och vid ett kraftigt regn (100-årsregn) kan flödet mot våtmarken uppgå till ca 101 l/s. Detta skulle kunna innebära en temporär höjning av markvattennivån i våtmarken med kanske 10 – 15 cm.

Vid byggandet av lokalgatorna finns risk för sprickbildning vid bergsschakt, viktigt att tillse att exploateringsarbetena inte orsakar en grundvattensänkning.



EI

Allmänna elledningar finns inom området.

Avfall

Reko ansvarar för sophämtning i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2014.

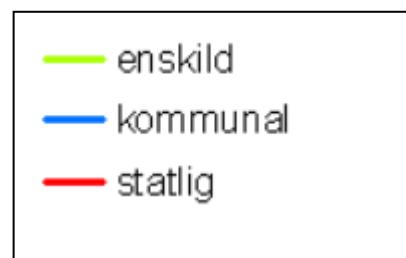
Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna svarar för iordningställande och drift av vägar och grönområde (PARK) inom planområdet. För Skärgårdsvägen, väg 655, är Trafikverket huvudman, Sundsvalls kommun är huvudman för gator inom Vi centrum samt ett fåtal vägar i Ankarsvik på västra delen av Alnön. Resterande vägnät på södra och östra delen av ön är enskilda vägar som drivs genom vägföreningar.

Med hänvisning till ovanstående föreslås, enligt PBL 4 kap. 7 §, att kommunen ej är huvudman för allmän platsmark.



Ansvarsfördelning mellan olika aktörer

Eftersom exploateringen sker helt utan inblandning av kommunen kommer något exploateringsavtal inte att upprättats.

Markägaren/exploatören

- Iordningställer vägar.
- Anlägger avskärande diken samt ev. trumma under Skärgårdsvägen.
- Ser till att trafiksäker passage mellan tillfartsväg och busshållplats tillskapas.
- Avstyckning av tomter
- Inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av samfällighetsföreningar

Tomtköparen

- Söker bygglov för sitt bostadshus
- Ansvarar för drift och underhåll av de vägar och andra gemensamma anläggningar som inrättats som gemensamhetsanläggning

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs markområden mellan Röde 3:29, 3:35 och 5:2 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark samt att servitut kan bildas avseende utfart för Röde 3:35 och Röde 5:2 inom område betecknat ”s”. Genom avstyckning från Röde 3:29 och 5:2 nybildas 12 fastigheter för bostadsändamål och en marksamfällighet utgörande väg- och parkmark. Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bildas för drift och underhåll av gemensamma vägar och parkmark på marksamfälligheten.

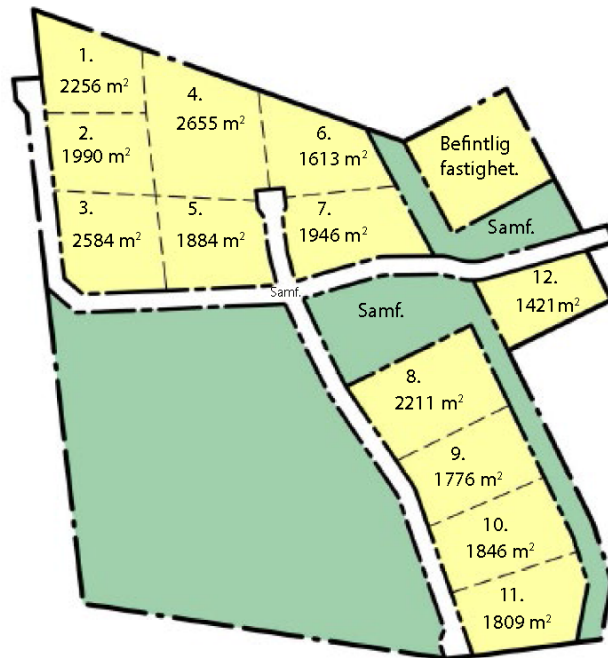
Ledningsrätt m m

Rätt att ta utrymme i anspråk för allmänna ledningar inom planområdet betecknat ”u” samt inom allmän platsmark kan efter ansökan från ledningshavaren säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. Alternativt kan servitutsavtal upprättas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Förslaget till fastighetsindelning innebär att planområdet indelas i 14 fastigheter, lotterna

1 -12 för bostadsändamål och marksamfällighet avseende väg- och parkmark samt ombildning av befintliga bostadsfastigheten Röde 3:35.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planläggningen bekostas av beställarna enligt upprättat planavtal.

Kostnader för fastighetsbildning debiteras enligt Lantmäteriets förordning om avgifter vid lantmåteriförrättningar. Alla fastighetsbildningar söks och bekostas av de blivande fastighetsägarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning har upprättats av Sweco 2013-08-23.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs blir att befintlig bebyggelse utökas västerut med en måttligt ökad trafik på Skärgårdsvägen till följd.

Ianspråktagandet av delar av parkmarken i gällande detaljplan för ytterligare en tomt samt byggande av matargatan till det nya området kompenseras till viss mån av att allmänhetens möjlighet att nå naturmarken i väster underlättas och fler har möjlighet att ta del av den vackra utsikten och ta sig ut i naturen än vad som är möjligt idag då marken utgörs av ett hygge.

Detaljplanen ger även ett skydd för områdets berghällar och den artrika våtmarken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Planområdet har utökats västerut för att underlätta angöring och byggbarhet med hänsyn till skyddsvärda hållmarker för de föreslagna tre tomterna längst västerut.

Planbestämmelserna har ändrats gällande utnyttjandegrad från 250 kvm bruttoarea till 250 kvm byggnadsarea. Detta med anledning av de generösa tomtstorlekarna och att områdets sluttande terräng minimerar risken för skymd sikt eller att områdets luftiga karaktär förändras i alltför hög utsträckning.

Planbeskrivningen har, efter inkomna synpunkter från myndigheter, övriga förvaltningar, företag och närboende, kompletterats under rubrikerna:

- Planens syfte och huvuddrag (bevarande av hållmarker och våtmarker)
- Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken
- Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB
- Strandskydd
- Fornlämningar
- Bebyggelseområden (byggnadsarea ersätter bruttoarea)
- Gator och trafik
- Risker/Störningar
- Teknisk försörjning
- Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Förutom att planbeskrivningen har förtydligat och fördjupat faktatexterna innehållsmässigt under respektive rubrik har den även kompletterats med skäl till enskilt huvudmannaskap i stället för kommunalt för allmän platsmark.

Planförslaget föreslår att dagvatten avleds via öppna diken, eventuellt kan en dagvattenutredning behöva tas fram för att säkerställa dagvattnets omhändertagande.

ÄNDRING EFTER GRANSKNING

Planen har förtydligats avseende trafiksituationen på Alnö och även för berört område redovisat avstånd till busshållplats.

Texten under rubrikerna Markavvattning och Dagvatten har kompletterats.

Planbestämmelserna har kompletterats med bestämmelse att lokalgatorna ska beläggas med genomsläppligt material.

Planbeskrivningen har, efter inkomna synpunkter från myndigheter, övriga förvaltningar, företag och närboende, kompletterats under rubrikerna:

- Markavvattning
- Trafiksituationen på Alnö

2013-10-01

SBN-2010-00976 14

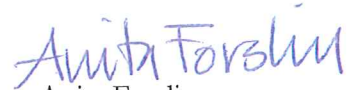
Reviderad 2014-05-19

- Gator och trafik
- Kollektivtrafik
- Dagvatten

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Anita Forslin
Planarkitekt

Detaljplan för
Röde 3:29 m.fl.
Småhustomter vid Havstoviken
Alnö, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 21 oktober – 11 november.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen:

- Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en bedömning avseende miljökvalitetsnormen för vatten.
- Kommunen ska göra en bedömning i enlighet med 4 kap 17 § PBL, då det inte framgår tydligt om strandskyddet upphävs i strid mot 7 kap miljöbalken. En planbestämmelse samt markering på plankartan där strandskyddet föreslås upphävas saknas.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med texten:

"Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och inte innebära någon nämnvärd påverkan på MKN för vare sig buller eller utomhusluft.

MKN för kustvattnet är satt till god ekologisk status till 2021 och god kemisk status till 2015. För 2009 var det måttlig ekologisk status men god kemisk status. Då planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA bedöms planförslaget inte innebära någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster."

För att bidra till befolknings- och tillväxtmålen i Västernorrlands Regionala Utvecklingsstrategi (RUS) behöver vi kunna erbjuda attraktiva bostäder i tätortsnära miljöer som Alnö.

Planbeskrivningen har kompletterats med "Enligt PBL 4 kap 17 § kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet"

Som skäl för ett upphävande anføres MB 7 kap 18 § c: Planområdet ligger väl avskilt från strandlinjen av en trafikerad väg, Skärgårdsvägen.

Upphävandet av strandskyddet har förts in som en administrativ bestämmelse på plankartan.

- Länsstyrelsen påpekar även vikten av att räddningstjänsten har förmåga till effektiva insatser.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletteras med:

"För att Räddningstjänsten ska kunna genomföra snabba och effektiva insatser i området skall lokalgatorna utformas så att det blir god åtkomst för räddningsfordon samt att det måste finnas tillgång till släckvatten. En brandpost kommer, i samband med arbetena med kommunalt vatten och avlopp, att anläggas vid korsningen Skärgårdsvägen och Skatens väg."

- Säkra gång- och cykelvägar och ökande trafik.

Kommentar: Se yttrande och kommentar, Trafikverket!

- Texten under rubriken *Syfte* bör utvecklas och inkludera hela planområdets markanvändning. Kommunen bör även redovisa antalet hushåll som nyttjar befintlig källa för sommarvatten och en bedömning avseende eventuella åtgärder så att hänsyn kan tas till denna källa.

Kommentar: Texten under rubriken *Syften* har ändrats till:

"Planen syftar till att kunna erbjuda 10-12 småhustomter i attraktivt läge med havsutsikt vid Havstoviken, Alnö.

Förutom tänkt exploatering vill detaljplanen även bevara och skydda områdets bergväggar och den artrika våtmarken."

Under rubriken Vatten och avlopp har lagts till:

Det finns en befintlig källa som ligger på fastigheten Röde 3:35 som är inbyggd i ett pumphus. Denna källa levererar sommartid vatten för bevattning etc. till 4-5 fastigheter. Befintlig ledning för detta sommarvatten ligger på område betecknat PARK. Samtliga fastigheter kommer att anslutas till det kommunala va-nätet så källans betydelse kommer därmed att minskas.

- Bestämmelsen g för gemensamhetsanläggning bör föras in på plankartan och bestämmelserna, kommunen bör även redovisa särskilda skäl för att kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats.
- Vem som ska ansvara för och bekosta eventuell ledning förbi Skärgårdsvägen bör även framgå.
- Om fornlämningar påträffas i området ska arbetet upphöra och kontakt tas med länsstyrelsen.

Kommentar: i planbeskrivningen har följande text införts:

- *Upplysningar om bildandet av en gemensambetsanläggning framgår av planbeskrivningens text om genomförandefrågor.*
- *"För Skärgårdsvägen, väg 655, är Trafikverket huvudman, Sundsvalls kommun är huvudman för gator inom Vi centrum samt ett fåtal vägar i Ankarsvik på västra delen av Alnö. Resterande vägnät på södra och östra delen av ön är enskilda vägar som drivs genom vägföreningar. Med hänvisning till ovanstående föreslås, enligt PBL 4 kap. 7 §, att kommunen ej är huvudman för allmän platsmark."*
- *Byggande av lokalgator samt ledningar och öppna diken åvilar exploitören, framtida drift och underhåll ansvarar gemensambetsanläggningen för.*

Trafikverket

Trafikverket bedömer att läget på anslutningen till Skärgårdsvägen är acceptabel när det gäller sikten. Tillstånd krävs av Trafikverket, enligt 43 § Väglagen, innan några fysiska åtgärder påbörjas inom vägområdet. Samråd bör göras innan dess angående utformningen av anslutningen.

Planområdet bör ”prickas” närmast Skärgårdsvägen för alla tomter som ingår i detaljplanen för att undvika framtida ny bebyggelse intill vägen som kan bli bullerstörda.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med den information som Trafikverket har delgett. Befintlig bebyggd fastighet, Röde 3:35, ligger drygt 3 meter högre än Skärgårdsvägen och består delvis av berghällar. Utifrån dessa förhållanden har ingen ”prickmarkzon” närmast vägen förts in.

Planområdet ligger intill en smal landsortsväg som saknar separat gång- och cykelväg och kollektivtrafiken har en gles turtäthet. Kostnad för att bygga denna gång- och cykelväg är stor och medel finns inte avsatta i Trafikverkets länstransportplan i närtid.

Länsstyrelsen anser i likhet med Trafikverket att det är en viktig fråga som kommunen måste beakta och lösa vid planläggning av området.

Kommentar: En förstudie är framtagen för gc-väg. Vägplan pågår för sträckorna Färjevägen-Kolonilotterna (väg 665) och Färjevägen-Slädaviken (väg 615) samt Raholmen-Bänkåsviken (väg 665) i enlighet Länstransportplanen. En utbyggnad av gc-vägarna kommer att ske i den takt Trafikverket kan klara finansieringen.

En avvägning mellan ett attraktivt boende eller närhet till kollektivtrafik och service får göras till dess kommunens prioritet att påskynda byggandet av trafiksäkra gång- och cykelvägar på Alnö kan realiseras i länstransportplanen. Så länge det inte finns kommunal service i området så kommer ändå behovet av bil att kvarstå samtidigt som barnen får skolskjuts och inte riskerar att behöva utsättas för trafikfara med att gå eller cykla till och från skolan.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen, KHR Kommunala Handikapprådet, Service- och teknikförvaltningen, Socialförvaltningen, Sundsvall Energi AB, elnät, Sundsvall Energi AB, fjärrvärme, Sundsvall Energi AB, Servanet, REKO Sundsvall, Sundsvalls Hamn AB har inte lämnat något remissvar.

Miljönämnden

Alnö har ont om våtmarker, så oavsett om planområdets våtmark utgör ett rikkärr eller inte så är området skyddsvärt. Det innebär att exploatering inom avrinningsområdet som kan skada våtmarken ska undvikas.

Miljönämnden har inget att invända mot att området bebyggs under förutsättning att tillräcklig hänsyn tas till våt- och hållmarker.

I stället för att dagvattnet ska ledas vidare via öppna diken föreslår miljönämnden att dagvattnet ska avrinna mot Skärgårdsvägen österut. Planförslaget behöver undvika exploatering i lägen mot/ från våtmarken.

När det gäller trafikbuller påpekar miljönämnden att fastigheten som ligger närmast Skärgårdsvägen sannolikt har förhöjda ljudnivåer.

Kommentar: påverkan på våtmarken blir ringa både avseende vattenmängd och föroreningar. I samband med fortsatta arbetet får man tillse att diken inte medför grundvattensänkningar som påverkar våtmarken. Viktigt är att såväl befintlig bebyggelse som ny bebyggelse skyddas från ytvatten. Vid fördjupningar kring VA-försörjningen, får man ta reda på förutsättningarna för olika möjligheter till lösningar. Man måste dock alltid beakta risken för en ofrivillig avvattning av våtmarken.

Strategisk planering

Framhåller att fler tomter i attraktiva lägen är önskvärda och välkomnar den nya detaljplanen. Nämner som information att strandskyddet längs kusten ses över och troligen kommer avståndet för strandskydd att minska till normala 100 meter från 2015-01-01 om detta beslut tas av regeringen. Möjligheten att resa kollektivt är begränsat för närvarande, på sikt kan eventuellt önskemål komma från boende om bättre bussförbindelser.

Kultur- och Fritid

Anser att detaljplaneförslaget är positivt och att det inte har någon negativ inverkan på förutsättningarna för friluftlivet.

MittSverige Vatten

Från va-teknisk synpunkt finns ingen erinran mot förslaget.

Kommentar: utlåtandet innehåller teknisk information som införts i planbeskrivningen.

Medelpads Räddningstjänstförbund

För att Räddningstjänsten ska kunna genomföra snabba och effektiva insatser i området krävs det att vissa förutsättningar uppfylls, framför allt åtkomst för räddningsfordon samt tillgång till släckvatten.

Kommentar: planbeskrivningen har kompletterats med ” För att Räddningstjänsten ska kunna genomföra snabba och effektiva insatser i området skall lokalgatorna utformas så att det blir god åtkomst för räddningsfordon samt att det måste finnas tillgång till släckvatten. En brandpost kommer, i samband med arbetena med kommunalt vatten och avlopp, att anläggas vid korsningen Skärgårdsvägen och Skatens väg.”

Företag:

E.ON och **TeliaSonera** har inte lämnat något remissvar.

TS Skanova Access AB har inget att erinra mot förslaget.

Privatpersoner:

Erik och Elisabet Jonsson (Röde 5:2).

Motsäger sig eventuella planer på att området som är markerat som *Naturområde* ska ingå i gemensamhetsanläggningen med åtföljande ansvar för skötsel och underhåll.

Skogsmarken i anslutning till detaljplanen måste även i framtiden vara tillgänglig. Kräver därför att det i planbeskrivning/gemensamhetsanläggning klart framgår rätt att färdas på befintliga lokalgator till skogen och transportera skogsprodukter samt maskiner och tillfälligt få nyttja parkmarken som upplag för skogsprodukter.

Kommentar: *enbart mark betecknad PARK och LOKALGATA ingår i område som föreslås skötas och underhållas av gemensambetsanläggningen. Fastigheten Röde 5:2 föreslås ingå i gemensambetsanläggningen och där tryggas rätt att nyttja lokalgatunätet och övrig allmänplatsmark.*

Positivt att det står att parkering ska ske på egen tomt.

Eventuella rättigheter tillhörande fastigheten Röde 5:2 skall ej ingå i de fastigheter som bildas inom planen.

För ev. framtida ytterligare exploatering i anslutning till denna detaljplan kräver vi att rätt för framtida ev. tillkommande bebyggelse att nyttja lokalgator skrivs in i plan/verksamhetsanläggning.

Kommentar: *gemensambetsföreningens stadgar kan styra de rättigheter/skyldigheter som kan tänkas uppstå, det är dock svårt att ta med eventuella framtida exploateringar.*

Jöran Nilsson (Röde 3:40).

Ifrågasätter varför de planerade tomterna placeras så nära de befintliga. För att behålla karaktären av ett fritidshusområde och närheten till naturen föreslås att remsan mellan befintliga och nya tomter utökas till ca 30 meter.

Kommentar: *parkmarken mellan befintliga och tillkommande tomter föreslås bli 10 meter bred och den ska skötas och underhållas av det nya områdets gemensambetsförening. För att hålla allmänna ytor i gott skick bedöms detta vara en tillräckligt tilltagen yta både för att kunna passera utan att uppleva att man inkräktar på privat mark samt ett tillämpligt stort avstånd mellan tomterna för att behålla områdets luftiga karaktär.*

En "prickzon", alltså mark som inte får bebyggas samt en zon som enbart får bebyggas med förråd etc., har införts på plankartan för de nytillkommande tomterna. Det innebär att det blir minst 25 meter mellan befintliga fastigheters tomtgräns och tillkommande bostadshus.

Sture Harström (Röde 3:39)

Föreslår att rimpan på 10 meter mellan befintliga och nya tomter utökas till minst 30 meter.

Kommentar: *se ovan.*

Ulla och Torbjörn Karlsson (Röde 3:35)

Anser att parkmarken ovanför deras fastighet bör vara minst 30-40 meter.

***Kommentar:** se ovan.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Anita Forslin
Planarkitekt



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadsnämnden
851 85 Sundsvall

Samråd om detaljplan för del av Röde 3:29 m fl, småhustomter vid Havstoviken, Alnö, Sundsvalls kommun

Allmänt

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken och huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Insatstider

Det är viktigt att kommunen i samband med nya detaljplaner som medger fler permanentboende i området även beaktar att räddningstjänsten har förmåga till effektiva insatser.

Säkra gång- och cykelvägar och ökande trafik

Området ligger intill en smal landsortsväg som saknar separat gång- och cykelväg. Förmodligen kommer de planerade bostadshusen bebos av familjer med barn som kommer att ha behov av att ta sig på egen hand till hus eller målpunkter som ligger utmed väg 665. Detta är något som togs upp i Länsstyrelsens granskningsyttrande (daterat 12-07-05) och i Trafikverkets yttrande (daterat 2012-06-29) i samband med att kommunen redovisade en stor befolkningsutveckling på Alnö i den fördjupade översiktplanen.

Trafikmängderna ökar med befolkningsutvecklingen, vilket gör att behovet av en separat gång- och cykelväg blir större. Detta är något som kommunen måste beakta när man väljer att planlägga för bostäder i ett område där dessutom kollektivtrafiken har en gles turtäthet. Att bygga en separat gång- och cykelväg runt hela södra Alnön är en stor kostnad som inte kan finansieras av länstransportoplanen i närtid, eftersom det redan finns befintliga behov som är stora i länet. Länsstyrelsen anser i likhet med Trafikverket att det är en viktig fråga som kommunen måste beakta och lösa vid planläggning av området.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en bedömning avseende miljö kvalitetsnormen för vatten.

Strandskydd

Kommunen ska göra en bedömning i enlighet med 4 kap 17 § PBL. Det framgår alltså inte tydligt om detaljplanen riskerar att strandskydd upphävs i strid mot 7 kap miljöbalken. En planbestämmelse samt angivet område ska dessutom redovisas på plankartan – där strandskyddet föreslås upphävas.

Övrigt

Länsstyrelsen anser att texten under rubriken *Syfte* bör utvecklas och även inkludera hela planområdets markanvändning. Texten kan även rymma detaljplanens fina ambition att bevara och skydda områdets berghällar och den artrika våtmarken.

Det finns en källa för sommarvatten i området. Oklart är hur många hushåll som nyttjar detta sommarvatten. Kommunen bör redovisa antalet hushåll och en bedömning avseende eventuella åtgärder så att hänsyn kan tas till denna källa.

Formalia

Bestämmelsen *g* för gemensamhetsanläggning bör för tydlighetens skull föras in på plankartan och även under rubriken *Planbestämmelser* på plankartan.

Kommunen bör även redovisa särskilda skäl för att kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats.

Det bör framgå planhandlingarna vem som ska ansvara och bekosta eventuell ny ledning förbi Skärgårdsvägen.

Kulturminneslagen - fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i området, ska arbetet upphöra och kontakt tas med länsstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat rubricerad detaljplan i syfte att möjliggöra 12 småhustomter med närliggande Natur- och Parkområde som har utpekade naturvärden. Länsstyrelsen har fått detaljplanen för yttrande.

2013-11-04

Dnr. 402-7432-13
Ert Dnr. SBN-2010-00976

I ärendet har även Martin Neldén, beredskap och säkerhet och Frida Uebel, miljöskydd deltagit.

Nina Loberg

Åsa Björn
Samhällsbyggnadsenheten
Telefon 0611-34 92 88

Kopia via e-post till deltagande och till Trafikverket samt Robert Nordevi, Regional Utveckling

Yttrande över samrådsförslag småhustomter vid Havstoviken, Röde 3:29 m fl

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har begärt miljönämndens yttrande över ett samrådsförslag till småhustomter vid Havstoviken, Röde 3:29 m fl. Syftet med planen är att pröva möjligheten till 12 nya småhustomter väster om Skärgårdsvägen. Varje tomts byggrätt är 250 m² som kan fördelas på bostadshus i två våning, förråd, garage mm.

Bakgrund

Området består av kuperad terräng mot Havstoviken i sydost. Från Havstoviken viken går ett torrare terrängparti upp med mindre och framträdande hållmarkspartier i dagen där det finns tallar och kringliggande block. Området planar sedan ut och bildar en större sänka i vilken flera våtmarker ligger. Den nedre och större är en myr med öppna kärr. Här kunde miljökontoret vid platsbesök notera bl.a. vattenklöver, storsilesår, gräsull och sannolikt sumpnycklar, en orkidé. Alla orkidéer är fridlysta. Detta tyder på att det rör sig om ett rikkärr som har en speciell och artrik flora.

Ett mindre vattendrag mynnar i myren från sydväst. Det kommer från en kärlik våtmark med en permanent öppen vattenyta med mycket trådstarr och vid kärret växer brakved m.m. Denna våtmark kan utgöra leklokal för mindre vattensalamander, ett fridlyst groddjur. Här förekommer också en del trollsländor av bl.a. släktet Libellula.

Miljönämndens synpunkter

Alnön har ont om våtmarker. En av de mer kända är Starrloken som är ett naturvårdsobjekt för sin rika mängd gul svärdsilja, men där miljökontoret även funnit mindre vattensalamander.

Oavsett om planområdets våtmark utgör ett rikkärr eller inte så är området skyddsvärt. Det innebär att exploatering inom avrinningsområdet som kan skada våtmarken ska undvikas. Exploatering kan skada både hur vattnet rinner och vattenkvaliteten, samt innebär även ett fysiskt ingrepp i den närmiljö som är en integrerad del av våtmarken och dess ekosystem.

Miljönämnden har inget att invända mot att området bebyggs under förutsättning att tillräcklig hänsyn tas till våt- och hållmarker. Miljönämnden anser att bergshöjden/hållmarken söder om parkområdet inte bör bebyggas utan utgöra en naturlig utsiktspunkt i området. Nämnden har också svårt att förstå hur den tydliga bergshöjden på tomterna i väster ska kunna bebyggas utan omfattande sprängningar och schaktningar.

Förslaget har bearbetas och tar nu större hänsyn till våtmarken än tidigare förslag. För dagvatten föreslår dock detaljplanen öppna diken där vattnet ska passera våtmarken (NATUR i detaljplanen), med viss rening och fördröjning som följd. Miljönämnden vill istället att dagvattnet ska avrinna mot Skärgårdsvägen österut. Planförslaget behöver undvika exploatering i lägen med avrinning mot/från våtmarken.

När det gäller trafikbuller så bedömer stadsbyggnadskontoret att man klarar uppsatta bullervärden. En av fastigheterna i detaljplanen ligger dock nära Skärgårdsvägen och har sannolikt förhöjda ljudnivåer.

För Miljönämnden enligt delegation



Birger Hjörleifsson
Ordförande miljönämnden

Detaljplan för
Röde 3:29 m.fl.
Småhustomter vid Havstoviken
Alnö, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 3 februari – 24 februari 2014.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Ställer sig tveksamma till om detta område är ett långsiktigt hållbart boende och hänvisar till den fördjupade översiktsplanen och kommunens ambition om att bl.a. lokalisera bebyggelsen där det finns goda buss-, gång och cykelförbindelser samt den befintliga brons kapacitet.

Länsstyrelsen finner också att ingen utbyggnad av gång- och cykelväg i anslutning till föreslagen plan är aktuell i nuvarande förslag till regional transportplan.

Det ska tydligt framgå av planbeskrivningen vem som ska ansvara för och bekosta eventuell ledning förbi Skärgårdsvägen och om exploateringsavtal ska reglera förhållandet bör beslut föregå antagandet av detaljplanen.

Avvattning av våtmarken får inte ske.

Ansvaret för dikning och VA-försörjningen bör anges.

Kommentar:

Kommunen vill kunna erbjuda attraktiva tomter med havsutsikt, förhoppningsvis kan förbättringar avseende kollektivtrafik och utbyggnad av gång- och cykelvägar ske på längre sikt i takt med att de planerade nya tomterna på södra och östra Alnö bebyggs under kanske en 15-årsperiod.

Ett arbete med att ta fram en åtgärdsvalstudie har påbörjats inom kommunen i samarbete med länsstyrelsen och trafikverket med syfte att så långt möjligt säkerställa möjliga åtgärder för att förbättra och trygga trafiksituationen på Alnön. Planförslaget har kompletterats med ny rubrik "*Trafiksituationen på Alnö*" och hastighetsbegränsning förbi området, avstånd till busshållplats samt ansvarsfrågor gällande dagvattenomhändertagande har förtydligats i planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafiksituationen måste beaktas i planarbetet. Det är angeläget att ett arbete startas upp snarast för att kunna förverkliga kommunens intentioner i översiktsplanen att kunna möta den efterfrågan på bostäder som finns utan att trafiken på Alnö accepteras öka alltför mycket.

Detaljplanen bör redovisa de målpunkter som finns utmed väg 665 dit de boende kan ha behov av att färdas lokalt.

Kommentar:

Se kommentar från Länsstyrelsen ovan!

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan och bidrar till att tillgodose en del av behovet av villatomter i attraktiva lägen.

Kultur&Fritid

Ser positivt på förslaget. Genom tomtindelingen ger man utsikt från högsta punkten mot havet och hänsyn tas till våtmark som får förbli naturmark.

Miljöförvaltningen

Anser att detaljplanen måste utformas så att dagvattnet kan tas omhand utan att påverka våtmarken.

Miljökontoret föreslog i samrådsyttrandet att dagvattnet ska avrinna mot Skärgårdsvägen österut och att planförslaget behöver undvika exploatering i lägen mot/från våtmarken detta har inte beaktats i utställningsförslaget.

Föreslår ett förbättrat skydd genom att berghällarna markeras som parkmark.

Kommentar:

Planförslaget har kompletterats avseende omhändertagandet av dagvattnet. En föreskrift har tillkommit i planbestämmelserna som föreskriver att lokalgatorna ska beläggas med genomsläppligt material, för att undvika dagvattentillströmning mot våtmarken.

Berghällarna skyddas av bestämmelsen ”n₁, berghällar ska bevaras. Hällarna utgör ett stort upplevelsevärde för området”.

Nämnden för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integration (Navi)

Inga synpunkter

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga kommentarer

Erik och Elisabet Jonsson, Röde 5:2

Hänvisar till tidigare yttrande i samrådsskedet. Vill förtydliga behovet av att kunna transportera virke på föreslagen lokalgata.

Kommentar:

Under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” framgår att i samband med fastighetsbildning kan servitut bildas avseende utfart för Röde 3:35 och Röde 5:2 inom område betecknat ”s” inom områden betecknade PARK och NATUR.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Anita Forslin
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Erik och Elisabet Jonsson (Röde 5:2)

Jöran Nilsson (Röde 3:40)

Sture Harström (Röde 3:39)

Ulla och Torbjörn Karlsson (Röde 3:35)



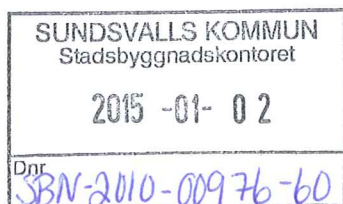
Länsstyrelsen
Västernorrland

Beslut

Sida 1 av 1

2014-12-30

Dnr. 402-0941-14
Ert Dnr. SBN-0210-009 76



Stadsbyggnadsnämnden
851 85 sundsvall

Slutlig granskning av detaljplan för Röde 3:29 m fl småhustometer i Havstoviken, Alnö, Sundsvalls kommun

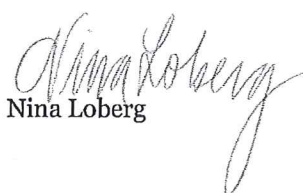
Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan genomföras efter kommunens komplettering av planhandlingarna. Kompletteringen redovisar att anläggande av en gångväg ska göras mellan infarten till de nya tomterna på Röde 3:29 m.fl. och till befintlig busshållplats på Skärgårdsvägen.

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat detaljplan för rubricerat område med syfte att möjliggöra 12 st. småhustometer. Förutom denna exploatering är detaljplanens syfte även att skydda områdets berghällar och artrika våtmark. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Länsstyrelsen beslutade den 24 febr. 2014 vid granskning av detaljplanen, att kalla in detaljplanen för prövning. Grunder för prövning var utifrån detaljplanens påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet med avseende på trafiksäkerhet

Kommunen har den 17 dec, 2014 kompletterat planhandlingarna. Kompletteringen redovisar att en trafiksäker förbindelse ska anläggas mellan planområdet och befintlig busshållplats på Skärgårdsvägen. Ansvarig för genomförandet är fastighetsägare inom planområdet.


Nina Loberg


Åsa Björn
Samhällsplaneringsenheten
Telefon 0611-34 92 88

Kopia via e-post till:
Trafikverket



Stadsbyggnadsnämnden
Sundsvalls kommun
Norrmalmsgatan 4
851 85 SUNDSVALL

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av Röde, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsen beslutar, med stöd av 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL2010:900), att prövning ska ske av stadsbyggnadsnämndens beslut § 94 den 18 juni 2014, att anta detaljplan för del av Röde 3:29 på Alnö. Prövningen ska ske med anledning av att detaljplanen kan innebära risker för hälsa och säkerhet med avseende på trafiksäkerhet.

Beslutet innebär att Länsstyrelsen Västernorrland prövar frågan om detaljplanen ska upphävas eller inte.

Beslutet får, enligt 13 kap. 4 § första stycket PBL, inte överklagas.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har i ovan nämnt datum antagit rubricerad detaljplan. Syftet med planändringen är, enligt planbeskrivningen, att bl.a. erbjuda 10-12 småhustomter med havsutsikt vid Havstoviken. Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande, d.v.s. både samråds- och granskningsskede har föregått upprättande av antagandehandling. Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 3 februari till den 24 februari 2014. Länsstyrelsens granskningsyttrande föreligger, daterat den 24 februari 2014, vilket bilägges detta beslut.

Länsstyrelsen finner att kommunen har kompletterat planhandlingarna med en beskrivning av åtgärder som kommunen vidtagit på Alnö avseende trafiksituationen. Det framgår också i handlingarna vad den rubricerade detaljplanen innebär i trafikalstring. Vidare framgår att exploatören (av detaljplanen) ska tillse att en trafiksäker passage tillskapas, mellan områdets tillfart och närliggande busshållplats.

Skäl till länsstyrelsens beslut

Enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska länsstyrelsen, när den har fått ett meddelande om att en kommun beslutat att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, inom tre veckor besluta om den ska pröva kommunens beslut eller inte.

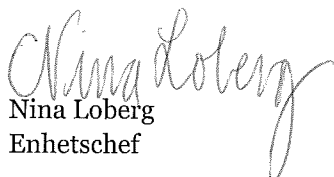
2014-06-27

Dnr. 404-5024-14
Ert Dnr. SBN-2010-00976

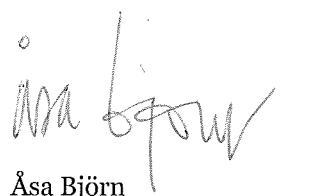
Grunden för prövning av rubricerad detaljplan är att detaljplanen inte säkrar en förbindelse mellan områdets tillfart och närliggande busshållplats, vilket kan innebära risker för hälsa och säkerhet med avseende på trafiksäkerhet. Detaljplanen ska även redovisa vem som ansvarar för och bekostar genomförande av förbindelsen.

Länsstyrelsen saknar även övergripande uppgifter på trafikrörelser på t.ex. sommar- och vintertrafik i området och som rubricerad detaljplan kommer att bidra till. Länsstyrelsen vill erinra om att även ytterligare detaljplane förslag t.ex. för Spikarna fiskeläge kommer att bidra med trafikrörelser i området.

Länsstyrelsen anser därutöver att kommunen ska göra en bedömning av trafikåtgärdernas effekter så att förståelse skapas avseende åtgärdernas möjliga konsekvenser för trafiksituationen på Alnö.



Nina Loberg
Enhetschef



Åsa Björn
Samhällsbyggnadsenheten
Telefon 0611-34 92 88

Bilaga

Länsstyrelsens granskningsyttrande över detaljplanen

Kopia:

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun
Trafikverket



Granskning av detaljplan för Röde 3:29 m fl småhustometer i Havstoviken, Alnö, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsen anser att detaljplanen fortfarande saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet med avseende på trafiksäkerhet. Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Inledning

Länsstyrelsen har full förståelse för kommunens ambition att erbjuda bostäder på Alnö. Ön har stora värden avseende både natur-, kulturmiljö och friluftsliv. Men ny bostadsbebyggelse bör inte bara betecknas som ett attraktivt boende utan även ett långsiktigt hållbart boende. Länsstyrelsen vill lyfta projektet *Hållbart resande*¹ som innehåller bl.a. seminarium och workshops om attraktiva och hållbara persontransporter. I projektet medverkar Sundsvalls kommun i styrgruppen. Länsstyrelsen uppfattar att Sundsvalls och Örnsköldsviks kommuner är proaktiva och länsledande i arbetet med att få invånare att resa kollektivt eller bruka gång- och cykel som ett alternativ till bilen.

Förenlighet med fördjupad översiktsplan

Länsstyrelsen ställer sig tveksam till om detaljplanen är förenlig med den ambition som kommunen redovisar i den fördjupade översiktsplanen för Alnö (antagen 25 februari 2013), att bl.a. lokalisera bebyggelsen där det finns goda buss-, gång- och cykelförbindelser samt att den befintliga brons kapacitet ska styra den möjliga utvecklingen på Alnö. Det framgår även att biltrafiken inte får öka i alltför hög grad i förhållande till dagens situation.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen anser att den trafikökning som kan ske p.g.a. av nya detaljplaner bostäder och permanentning av fritidshus är oroande med tanke på den standard som t.ex. Skärgårdsvägen har. Kommunen har inte samlat redovisat vilka åtgärder som kommunen vidtagit efter det att Länsstyrelsen avgett granskningsyttrandet, (daterat den 5 juli 2012) över Fördjupad Översiktsplan för Alnö.

Det är inte utbyggnad av gång- och cykelväg runt Alnö som är den totala lösningen på problemet med trafiksäkerhet. I anslutning till nya bostadskvarter bör kommunen redovisa avstånd och säkra möjligheter för t.ex. barn och icke bilburna personer att komma till närmsta busshållplats och även eventuellt behandla frågan om nytt busstopp i samband med kollektivtrafikförsörjningsplan.

¹ <http://hallbartresandeornskoldsvik.se/> (2014-02-10)

Några viktiga förutsättningar för möjlig utveckling av Alnö

Den befintliga väg- och bebyggelse strukturen på Alnö och fördelning av resurser i enlighet med t.ex. beslutad Länstransportplan är viktiga förutsättningar som kommunen ska beakta i den kommunala planeringen. Likaså är de befintliga trafikrörelserna på och till och från Alnö viktiga fakta som kommunen ska beakta i sin ambition att inte öka trafiken i allt för hög grad.

Sammanfattningsvis med avseende på trafiksäkerhet

Länsstyrelsen efterlyser kommunens samlade redovisning av vilka åtgärder som kommunen vidtagit efter det att Länsstyrelsen avgett granskningsyttrandet över Fördjupad Översiktsplan för Alnö.

Länsstyrelsen efterlyser även kommunens analys av mängden ny trafik som kan alstras i samband med utbyggnad av nya bostäder samt även den ökning som kan föräntas av den permanentning som sker (fritidshus övergår till åretruntbostäder).

Länsstyrelsen anser även att kommunen ska redovisa och genomföra säkra anslutningar till busshållplatser och till viktiga närliggande målpunkter i samband med nya bostadskvarter.

Strandskyddet

Länsstyrelsen finner att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser

Övrigt***Länstransportplanen och utbyggnad av gång- och cykelvägar***

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på processen för hur gång- och cykelvägars utbyggnad prioriteras, vilket bl.a. sker i samråd med länets kommuner och Trafikverket. Länsstyrelsen är ansvarig myndighet för slutgiltigt beslut om vilka objekt som ska prioriteras. Trafikverket är utförande myndighet.

Länsstyrelsen finner att ingen utbyggnad av gång- och cykelväg i anslutning till rubricerad detaljplanens är aktuell i nuvarande förslag till regional transportplan.

I förslaget till regional transportplan för Västernorrlands län för perioden 2014-2025, skickat till Regeringen den 13 december 2013 och beräknat beslut om aktualisering någon gång i slutet av mars, finns en åtgärdslista med prioriterade gång- och cykelobjekt. En dialog om när i tid objekt i prioriteringsgrupp ett (1) ska påbörjas ska ske i nära dialog med Trafikverk och samtliga kommuner i länet. Samma process gäller även om något objekt från prioritetsgrupp två (2) ska prioriteras in högre. Denna dialogform avser Länsstyrelsen fortsättningsvis arbeta utefter. Dialogen ska ske på årlig basis.

2014-02-24

Dnr. 402-0941-14
Ert Dnr. SBN-0210-00976

I prioriteringsgrupp nummer ett (1) finns följande objekt som berör Alnö:

- *Brovägen-Raholmsvägen (vägarna 615 och 665 med uppskattad längd om 2,6 km)*

I prioriteringsgrupp nummer två (2) finns följande objekt:

- *Skärgårdsvägen (väg 665 Södra Alnön med uppskattad längd om 15 km)*

Vissa konsekvenser av detaljplanens genomförande ska förtydligas

Länsstyrelsen anser att det klart och tydligt ska framgå av planbeskrivningens text vem som ska ansvara för och bekosta eventuell ledning förbi Skärgårdsvägen. Om exploateringsavtal ska reglera förhållandet bör beslut föregå före antagandet av detaljplanen.

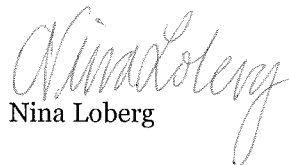
Länsstyrelsen anser vidare att kommunen tydligt bör ange att avvattning av våtmarken inte får ske. Kommunen bör även i planbeskrivningen ange vem som har ansvaret för dikning och VA-försörjning. Det är viktigt att berörda parter vet vem som har ansvar för att uppfylla målsättningen och ansvar för genomförandet av eventuella åtgärder samt ansvar för kostnader för desamma.

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat detaljplan för rubricerat område med syfte att möjliggöra 12 st. småhustomer. Förutom denna exploatering är detaljplanens syfte även att skydda områdets berghällar och artrika våtmark. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. I Länsstyrelsens yttrande, daterat den 4 november 2013 framgår Länsstyrelsens syn på detaljplanen i samrådsskedet.

Länsstyrelsen har fått detaljplanen för granskning.

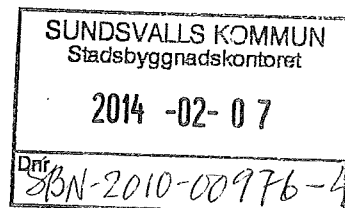
I ärendet har Martin Neldén, säkerhet och beredskap och Frida Uebel, miljöskydd, samt Rober Nordevi, regional utveckling, deltagit.


Nina Loberg

Åsa Björn
Samhällsplaneringsenheten
Telefon 0611-34 92 88

Kopia via e-post till:

Deltagande
Trafikverket



Stadsbyggnadskontoret

Granskning av utställningsförslag detaljplan vid Havstoviken, Alnö, Röde 3:29 mfl

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har gett miljönämnden möjlighet att granska ett utställningsförslag på en detaljplan för småhustomter vid Havstoviken, Röde 3:29 m fl. Syftet med planen är att pröva möjligheten till 12 nya småhustomter väster om Skärgårdsvägen. Varje tomts byggrätt är 250 m² som kan fördelas på bostadshus i två våning, förråd, garage mm.

Bakgrund

Miljönämnden har yttrat sig över utställningsförslaget 2013-11-06 och betonade då vikten av att ta hänsyn till våtmarken som är markerad som natur i planen.

Miljönämndens synpunkter

Alnö har ont om våtmarker, därför är den aktuella våtmarken i planen skyddsvärd. Det innebär att exploatering inom avrinningsområdet som kan skada våtmarken ska undvikas. Exploatering kan skada både hur vattnet rinner och vattenkvaliteten, samt innebär även ett fysiskt ingrepp i den närmiljö som är en integrerad del av våtmarken och dess ekosystem.

Miljönämnden förslog i samrådsyttrandet att dagvattnet ska avrinna mot Skärgårdsvägen österut. Planförslaget behöver undvika exploatering i lägen med avrinning mot/från våtmarken. Detta har inte beaktats och utställningsförslaget föreslår fortfarande att dag- och dräneringsvatten ska passera våtmarken (NATUR i detaljplanen), med viss rening och fördröjning som följd.

Det är bra att förslaget har infört en skyddsbestämmelse för att skydda och bevara områdets berghällar. Skyddet kan förbättras genom att plankartan tydligt markerar hållarna som parkmark. Bebyggelse i den branta terrängen kan påverka våtmarken genom förändrat avrinningsmönster som blir en följd av schaktning och sprängning.

Miljönämnden anser att den slutliga planen måste utformas så att dagvattnet kan tas omhand utan att påverka våtmarken.

För Miljönämnden enligt delegation



Andreaz Strömgren
Miljödirektör

Detaljplan för
Röde 3.29 m.fl.
Alnö, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Länstrafiken, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätsplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Service- och teknikförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- GIS- och kartavdelning
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
- strategisk planering
MittSverige Vatten AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

2013-09-23

2013-12-20

Uppdaterad 2014-05-05

**FASTIGHETSFÖRTECKNING till detaljplan för RÖDE 3:29 m.fl. Alnö,
Sundsvalls kommun**

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, Adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

RÖDE 3:29	LUNDBERG,LARS HÅKAN STORA HAVSTOVIKEN 151 865 92 ALNÖ	
RÖDE 3:35	KARLSSON,KARL OLOF TORBJÖRN KUNGSVÄGEN 9 LGH 1301 856 40 SUNDSVALL	
	KARLSSON,ULLA MARGARETA KUNGSVÄGEN 9 LGH 1301 856 40 SUNDSVALL	
RÖDE 5:2	JONSSON,ERIK JOHAN BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	
	JONSSON,KARIN ELISABET BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

BÅRÄNG 5:6	NORBERG,GUNNAR VERNER NACKAVÄGEN 17 865 91 ALNÖ	
	NORBERG,MARTIN GEORG NACKAVÄGEN 18 865 91 ALNÖ	
GISTA 4:1	DUFVENBERG,ARNE GUSTAV GISTAVÄGEN 12 865 91 ALNÖ	

GISTA 4:13	FRIDLUND,LARS-GÖRAN KYRKOGATAN 18 LGH 1302 852 32 SUNDSVALL
GISTA 4:15	ENGEBO,GUN AGNETA BRAGEGATAN 14 LGH 1101 856 41 SUNDSVALL
GISTA 4:16	NORRFORS,JAN KROKGATAN 7 852 38 SUNDSVALL
	NORRFORS,PER KORALLSTIGEN 5 184 92 ÅKERSBERGA
GISTA 4:21	HELLSTRAND,STIG DELFIE STORA HAVSTOVIKEN 235 865 92 ALNÖ
	NILSSON,KARIN BIRGITTA DRESSYRVÄGEN 19 857 52 SUNDSVALL
GISTA 4:22	KJELLBERG,BARBRO LINNÉA NORRLIDSGATAN 10 LGH 1103 856 41 SUNDSVALL
	KJELLBERG,BERTIL NORRLIDSGATAN 10 LGH 1103 856 41 SUNDSVALL
GISTA 4:23	KOLLBERG,JAN BERTIL KRISTINEDALSVÄGEN 2 131 47 NACKA
	KOLLBERG,PER BERTIL BRIGGVÄGEN 34 865 32 ALNÖ
	LINDSTRÖM,ANN MARIE BÅGEVÄGEN 17 C LGH 1201 856 52 SUNDSVALL
RÖDE 2:28	GABRIEL,BRUNO STORA HAVSTOVIKEN 260 865 92 ALNÖ
RÖDE 2:29	LING LUNDGREN,PETRA MARIA MARGRET NORRA JÄRNVÄGSGATAN 38 852 37 SUNDSVALL
	LUNDGREN,LARS JÖRGEN NORRA JÄRNVÄGSGATAN 38 852 37 SUNDSVALL
RÖDE 2:30	TIKKANEN ANNERSTEDT,MINNA CATARINA TORSGATAN 4 LGH 1001 833 35 STRÖMSUND

	ANNERSTEDT,JON GUNNAR HALLGRIM TORSGATAN 4 LGH 1001 833 35 STRÖMSUND
RÖDE 2:41	MALMBERG,ROLF KÄVSTA 133 860 40 INDAL
RÖDE 2:42	BACKLUND,ANDERS CHRISTER FURUBERGSGATAN 8 856 43 SUNDSVALL BACKLUND,ANNA LINDA MARIA TALLROTSGATAN 25 LGH 1103 856 42 SUNDSVALL
RÖDE 3:30	PETTERSSON,GUN INGRID MEDBORGARGATAN 63 H LGH 1001 856 31 SUNDSVALL
RÖDE 3:31	PETTERSSON,LARS HENRIK HÖJDVÄGEN 5 194 67 UPPLANDS VÄSBY
RÖDE 3:32	ANDERSSON,GUNILLA SPILTVÄGEN 1 857 52 SUNDSVALL
RÖDE 3:33	JONJACK,LARS STORA HAVSTOVIKEN 245 865 92 ALNÖ
RÖDE 3:34	LUNDGREN,INGELA MARGARETA RINGVÄGEN 5 861 33 TIMRÅ
RÖDE 3:36	LIND,KARIN FREDSGATAN 22 A LGH 1201 852 35 SUNDSVALL TÖRNLUND,OLOF MAGNUS HÄRMSTAVÄGEN 14 B 857 51 SUNDSVALL
RÖDE 3:37	BERGMAN LINDSTRÖM,ASTRID KRISTINA KVARNGATAN 5 852 37 SUNDSVALL LINDSTRÖM,PER ARNE KVARNGATAN 5 852 37 SUNDSVALL
RÖDE 3:39	BACKLUND,YVONNE SINIKKA STORA HAVSTOVIKEN 252 865 92 ALNÖ HARSTRÖM,STURE STORA HAVSTOVIKEN 252 865 92 ALNÖ

RÖDE 3:40

NILSSON,ANN-BRITT MARIA
HAGAVÄGEN 20 C LGH 1101
856 41 SUNDSVALL

NILSSON,JÖRAN LENNART
HAGAVÄGEN 20 C LGH 1101
856 41 SUNDSVALL

RÖDE 3:47

LINDSTRÖM,HANS TOMAS
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

TOLL LINDSTRÖM,HELENA
CHRISTINA
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

RÖDE 3:48

LINDSTRÖM,HANS TOMAS
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

TOLL LINDSTRÖM,HELENA
CHRISTINA
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

VATTENOMRÅDE UTANFÖR PLANOMRÅDET har ej utretts.

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Serv 1

Servitut, VATTENLEDNING
Y-2281K-F-3373.1

Till last för:
RÖDE 3:29

LUNDBERG,LARS HÅKAN
STORA HAVSTOVIKEN 151
865 92 ALNÖ

Till förmån för:
RÖDE 3:47

LINDSTRÖM,HANS TOMAS
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

Servitut, VATTENLEDNING
Y-2281K-F-3373.2

TOLL LINDSTRÖM,HELENA CHRISTINA
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

Serv 2

Servitut, BAD OCH
VATTENHÄMTNING,BÅTPLATZ
Y-22-ALN-967.1

Till last för:
RÖDE 3:29

LUNDBERG,LARS HÅKAN
STORA HAVSTOVIKEN 151

	865 92 ALNÖ	
RÖDE 3:48	LINDSTRÖM,HANS TOMAS ÖSTERFORSE 307 882 91 LÅNGSELE	
	TOLL LINDSTRÖM,HELENA CHRISTINA ÖSTERFORSE 307 882 91 LÅNGSELE	
Till förmån för: RÖDE 3:30	PETTERSSON,GUN INGRID MEDBORGARGATAN 63 H LGH 1001 856 31 SUNDSVALL	
Serv 3		Servitut, BAD OCH VATTENHÄMTNING, BÅTPLAT Y-22-ALN-968.1
Till last för: RÖDE 3:29	LUNDBERG,LARS HÅKAN STORA HAVSTOVIKEN 151 865 92 ALNÖ	
RÖDE 3:48	LINDSTRÖM,HANS TOMAS ÖSTERFORSE 307 882 91 LÅNGSELE	
	TOLL LINDSTRÖM,HELENA CHRISTINA ÖSTERFORSE 307 882 91 LÅNGSELE	
Till förmån för: RÖDE 3:31	PETTERSSON,LARS HENRIK VÄSTERVÄGEN 16 194 68 UPPLANDS VÄSBY	
Serv 4		Servitut, BAD MM Y-22-ALN-974.1
Till last för: RÖDE 5:2	JONSSON,ERIK JOHAN BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	
	JONSSON,KARIN ELISABET BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	
Till förmån för: RÖDE 2:41	MALMBERG,ROLF KÄVSTA 133 860 40 INDAL	
RÖDE 2:42	BACKLUND,ANDERS CHRISTER FURUBERGSGATAN 8 856 43 SUNDSVALL	
	BACKLUND,ANNA LINDA MARIA FURUBERGSGATAN 8 856 43 SUNDSVALL	

Serv 5

Servitut, BAD OCH FRILUFTSLIV
Y-22-ALN-976.1

Till last för:
RÖDE 3:29

LUNDBERG,LARS HÅKAN
STORA HAVSTOVIKEN 151
865 92 ALNÖ

RÖDE 3:48

LINDSTRÖM,HANS TOMAS
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

TOLL LINDSTRÖM,HELENA CHRISTINA
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

Serv 6

Servitut, BAD OCH FRILUFTSLIV
Y-22-ALN-977.1

Till last för:
RÖDE 3:29

LUNDBERG,LARS HÅKAN
STORA HAVSTOVIKEN 151
865 92 ALNÖ

RÖDE 3:48

LINDSTRÖM,HANS TOMAS
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

TOLL LINDSTRÖM,HELENA CHRISTINA
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

Till förmån för:
RÖDE 3:39

BACKLUND,YVONNE SINIKKA
STORA HAVSTOVIKEN 252
865 92 ALNÖ

HARSTRÖM,STURE
STORA HAVSTOVIKEN 252
865 92 ALNÖ

Serv 7

Servitut, BAD OCH FRILUFTSLIV
Y-22-ALN-978.1

Till last för:
RÖDE 3:29

LUNDBERG,LARS HÅKAN
STORA HAVSTOVIKEN 151
865 92 ALNÖ

RÖDE 3:48

LINDSTRÖM,HANS TOMAS
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

TOLL LINDSTRÖM,HELENA CHRISTINA
ÖSTERFORSE 307
882 91 LÅNGSELE

Till förmån för:
RÖDE 3:40

NILSSON,ANN-BRITT MARIA
HAGAVÄGEN 20 C LGH 1101
856 41 SUNDSVALL

NILSSON,JÖRAN LENNART
HAGAVÄGEN 20 C LGH 1101
856 41 SUNDSVALL

Avtal 1		Avtalsservitut, VATTENLEDNING Y-2281IM-2003/6147.1
Till last för: RÖDE 3:29	LUNDBERG,LARS HÅKAN STORA HAVSTOVIKEN 151 865 92 ALNÖ	
Till förmån för: RÖDE 3:38	ALMQVIST,BARBRO MARGARETA FRIDHEMSGATAN 60 LGH 1202 854 60 SUNDSVALL	
Avtal 2		Avtalsservitut, LEDNING MM Y-22-IM1-99/7876.1
Till last för: GISTA 4:1	DUFVENBERG,ARNE GUSTAV GISTAVÄGEN 12 865 91 ALNÖ	
RÖDE 5:2	JONSSON,ERIK JOHAN BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	
	JONSSON,KARIN ELISABET BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	
Till förmån för: GISTA 4:21	HELLSTRAND,STIG DELFIE STORA HAVSTOVIKEN 235 865 92 ALNÖ	
	NILSSON,KARIN BIRGITTA DRESSYRVÄGEN 19 857 52 SUNDSVALL	
Lr 3		Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP Y-2281K-F-5073.1
Till förmån för:	SUNDSVALL VATTEN BOX 189 851 03 SUNDSVALL	
Till last för: RÖDE 3:29	LUNDBERG,LARS HÅKAN STORA HAVSTOVIKEN 151 865 92 ALNÖ	
RÖDE 5:2	JONSSON,ERIK JOHAN BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	
	JONSSON,KARIN ELISABET BÄNKÅSVÄGEN 59 865 92 ALNÖ	
GISTA 4:1	DUFVENBERG,ARNE GUSTAV GISTAVÄGEN 12 865 91 ALNÖ	

Lr 4

Ledningsrätt, OPTOKABEL
Y-2281K-F-5073.2

Till förmån för:

SUNDSVALL ELNÄT AB
BOX 823
851 23 SUNDSVALL

Till last för:

RÖDE 3:29

LUNDBERG,LARS HÅKAN
STORA HAVSTOVIKEN 151
865 92 ALNÖ

RÖDE 5:2

JONSSON,ERIK JOHAN
BÄNKÅSVÄGEN 59
865 92 ALNÖ

JONSSON,KARIN ELISABET
BÄNKÅSVÄGEN 59
865 92 ALNÖ

GISTA 4:1

DUFVENBERG,ARNE GUSTAV
GISTAVÄGEN 12
865 91 ALNÖ

Kommentarer

I enlighet med ansökan har ingen fördjupad utredning gjorts av förvaldade samfällighetsföreningar, samfällda områden, dödsbon etc. Eventuella avtalsrättigheter och avtalsservitut har inte utretts närmare. I de fall då de möjligtvis kan beröra aktuellt område har dessa tagits med.

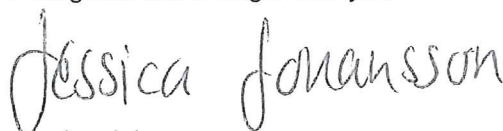
Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.

Arbete med att fånga rättigheter digitalt pågår inom kommunen. Kartredovisningen är därför inte helt i överensstämmelse med fastighetsregistret.

Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen bestyrks



Jessica Johansson
kartingenjör

GISTA



Teckenförklaring

Planområdesgräns.dwg Polygon

Områdesbegränsning.dwg Polygon

Områdesbegränsning.dwg Polygon

Fastighetsbeteckning

Olokaliserad Fastighetspunkt

Kommungräns

Traktgräns

Kvartelstraktgräns

Fastighetsgräns

Samfällighetstext

Traktnamn

Kraftledningar

Järnväg

Motorväg

Genomfart/Huvudgata

Lokal gata

Mindre väg

Ej biltrafik

År och Bäcker

3:29>1
RÖDE

BÅRÄNG

Fastighetsindelning aktuell

Sundsvall 2013-09-24 2013-12-10

Jessica Johansson 2014-05-05

kartingenjör

0 37,5 75 150 Meter

Skala 1:3 000