



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTERNORRLANDS LÄN

LAGAKRAFTBEVIS

2023-12407-92

Sundsvalls kommun
Fastighetsregistermyndigheten
851 85 SUNDSVALL

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun har 1992-11-23 antagit detaljplan för VOLMSTA GÅRD, hästby, Häljum 17:1 m fl, Njurunda.

Beslutet har vunnit laga kraft 1993-08-26 enligt regeringens beslut samma dag.

Christina Zetterquist
Christina Zetterquist
Planenheten

Bilaga

Kopia av regeringens beslut 1993-08-26

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten	+ antagandebeslutet
Kommunkansliet	+ "
Byggnadsnämnden	+ "
Planenheten	+ "

2281-P92/1123/3



Sundsvalls kommun

5

2281-792/1123/1

Utdrag ur

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sid

KOMMUNFULLMÄKTIGE

1992-11-23

7

Nr 230

Dnr 531/92, 214

202. 12. 02

2023-12407-92

2020-1204-92

2021-7371-92

DETALJPLAN FÖR VOLMSTA GÅRD, HÄSTBY, HÄLJUM 17:1 M FL, NJURUNDA

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1992-09-14 föreslagit kommunfullmäktige anta ett av VBB arkitekter 1992-06-05 upprättat och 1992-08-24 reviderade förslaget till detaljplan för Volmsta Gård, Hästby, Häljum 17:1 m fl, Njurunda.

Stadsbyggnadskontoret har i utlåtande 1992-08-24 meddelat att detaljplaneförslaget varit utställt under tiden 1992-07-06--08-21 samt kommenterat under utställningstiden inkomna synpunkter.

Kommunfullmäktige beslutar enligt byggnadsnämndens förslag, sådant det av kommunstyrelsen 1992-11-03, § 246 tillstyrkts

att anta 1992-06-05 upprättat och 1992-08-24 reviderat förslag till detaljplan för Volmsta Gård, Hästby, Häljum 17:1 m fl, Njurunda, Sundsvalls kommun.

utdrag till
Einar och Carin Hellbom
Bo och Per Hellbom
B E Nordin
Länsstyrelsen
Stadsbyggnadskontoret

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Wendth Wendt



Sundsvalls kommun

KOMMUNFULLMÄKTIGE

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Blad

1992-11-23

1

Tid Kl 14.00 - 15.15
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1.

Sekreterare Gunnar Lindberg

Justeras 1992-11-30

Underskrifter sekr Gunnar Lindberg

ordf Bo Forslund

just Kjell E Persson Elvy Peterson

Protokollet omfattar ärendena nr 227 - 243

Tillkännagivandet angående justeringen av detta protokoll
anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls
kommunalhus 1992-11-30, betygar

Ex officio

Gunnar Lindberg

Justeraandes sign

Utdragsbestyrkande

Henrik Venema



Länsstyrelsen i
Västernorrlands län
871 86 HÄRNÖSAND

Överklagande i fråga om detaljplan för Volmsta gård,
Hästby, Häljum 17:1 m.fl., Njurunda, Sundsvalls kom-
mun

./.
Länsstyrelsen i Västernorrlands län fattade den 8
mars 1993 det beslut som framgår av bilagan.

B.E. Nordin har överklagat beslutet.

Länsstyrelsen har avvisat överklagandet av B.E.
Nordin därför att Nordin inte kunde anses berörd på
sådant sätt av planförslaget att han hade rätt att
överklaga antagandebeslutet.

Vid bedömning av frågan om B.E. Nordin har rätt att
överklaga kommunfullmäktiges beslut att anta de-
taljplanen bör bl.a. beaktas den bedömning som rege-
ringsrätten genom beslut den 28 november 1991 gjort i
ett ärende avseende en detaljplan i Skövde kommun
(mål nr 2218-1990).

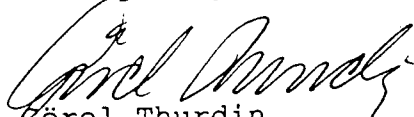
Regeringsrätten framhöll i sitt beslut bl.a. att den
som enligt 5 kap. 30 § plan- och bygglagen (1987:10),
PBL, fått underrättelse om ett beslut att anta en de-
taljplan och besvärshänvisning också har rätt att
överklaga beslutet med stöd av 13 kap. 5 § PBL.

I ärendet är klarlagt att B.E. Nordin senast under
utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som
inte blivit tillgodosedda samt att han erhållit be-
slutet om antagande av detaljplanen jämte besvärshän-
visning. På grund härav och med hänsyn till vad ovan
anförts får B.E. Nordin anses berättigad att över-
klaga kommunfullmäktiges beslut att anta planen.

2

Regeringen upphäver därför länsstyrelsens avvisningsbeslut och överlämnar ärendet till länsstyrelsen för ny behandling.

På regeringens vägnar


Görel Thurdin


Birgitta Färnlöf

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkas.



Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten ✓
fastighetsregistermyndigheten
B.E. Nordin, Rågväg 4, 860 20 NJURUNDA



Länsstyrelsen
Västernorrlands län

Planenheten
Bsekr G Åhman

KOPIA

BESLUT

1(2)

1993-03-08

2024-12578-92

MILJÖ- OCH NATUR- B E Nordin
RESURSDEPARTEMENTET Rågvägen 4
860 20 NJURUNDA

Ink. 1993-04-07

Besvär över kommunfullmäktiges i Sundsvalls kommun beslut 1992-11-23 att anta detaljplan för VOLMSTA GÅRD, hästby, Hälljum 17:1 m fl, Njurunda, Sundsvalls kommun

Ni har besvärat Er till länsstyrelsen över ovannämnda beslut 1992-12-04.

Besvär över antagandebeslut prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Enligt praxis gäller att den som besvärar sig skall vara berörd av planförslaget i egenskap av sakägare eller boende mm inom eller i nära anslutning till området för att anses besvärberättigad. Grundtanken har kommit till uttryck i förvaltningslagens 22 § där det sägs: "ett beslut får överklagas av den som beslutet angår om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas."

Ni har under utställningstiden i skrivelse till kommunen framfört synpunkter på ovan nämnda detaljplan.

Kommunen har bemött Era synpunkter i sitt utlåtande 1992-08-24 och Ni har även fått underrättelse om antagandebeslutet.

Av planhandlingarna framgår att kommunen inte har kallat Er till samråd eller utställning om detaljplanen och Ni finns inte heller upptagen i den till ärendet hörande fastighetsförteckningen.

Ni har inte visat och det framgår inte heller av företedda planhandlingar att Ni är berörd på sådant sätt av planförslaget att Ni kan anses ha rätt att överklaga detsamma. Överklagandet skall därför avvisas.

Länsstyrelsen avvisar överklagandet och fastställer kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Den som vill klaga över detta beslut, skall skriva till regeringen, miljö- och naturresursdepartementet, men skicka eller lämna skrivelsen till länsstyrelsen, postadress: Länsstyrelsen, planenheten, 871 86 HÄRNÖSAND.

BESTYRKES

M. Bergholm

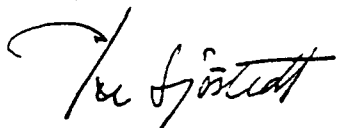
Postadress	Besöksadress	Leveransadress	Telefon	Telefax	Postgiro
871 86 Härnösand	Nybrogatan 15	Trädgårdsgatan 15	0611 - 290 00 (växel)	0611-298 05 (Ledn kansli) 0611-299 90 (Adm enheten) 0611-292 08 (Försvars enh)	3 51 92 - 4

1993-03-08

2024-12578-92

Skrivelsen skall ha kommit in inom tre veckor från dag Ni fick del av beslutet. I skrivelsen skall Ni ange vilket beslut som överklagas och den ändring som begärs. Skriv även namn, adress, telefonnummer och ärendets nummer 2024-12578-92. Om Ni önskar ytterligare upplysningar ta gärna kontakt med Gerd Åhman, telefon 0611/29634 (direkt-nummer).

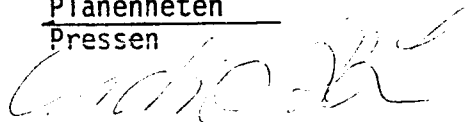
I handläggningen av detta ärende har deltagit t f länsarkitekt Per Sjöstedt, beslutande, byråsekreterare Gerd Åhman, föredragande, bitr länsarkitekt Bo Halvarsson och chefsjurist Håkan Englund.



Per Sjöstedt


Gerd Åhman

Kopia till:
Sundsvalls kommun
Rättsenheten juridiska sektionen
Planenheten
Pressen





MILJÖ- OCH NATURRESURS-
DEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 20

1993-08-26

M93/2634/9

B E Nordin
Rågvägen 4
860 20 NJURUNDA

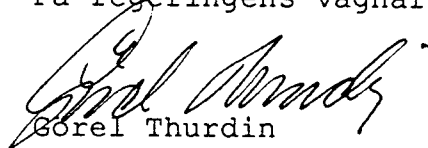
Överklagande i fråga om detaljplan för Volmsta Gård
hästby, Hälljum 17:1 m.fl., Njurunda, Sundsvalls
kommun

./. Länsstyrelsen i Västernorrlands län fattade den 9
juni 1993 det beslut som framgår av bilagan.

B E Nordin har överklagat beslutet.

Regeringen finner att vad B E Nordin anfört inte
utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Rege-
ringen avslår därför överklagandet.

På regeringens vägnar


Görel Thurdin


Birgitta Färnlöf

Kopians överensstämmelse
med originalet bestrykes.



Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten ✓
fastighetsregistermyndigheten



Länsstyrelsen
Västernorrland
Bsekr G Åhman

KOPIA

BESLUT

1(3)

1993-06-09

2024-5506-93

B E Nordin
Rågvägen 4
860 20 NJURUNDA

MILJÖ- OCH NATUR-
RESURSDEPARTEMENTET

Ink 1993 -07- 07

Överklagande av kommunfullmäktiges i Sundsvalls kommun beslut att anta detaljplan för VOLMSTA GÅRD hästby, Hälljum 17:1 m fl, Njurunda, Sundsvalls kommun

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun antog ovanstående detaljplan 1992-11-23.

Syftet med planen är att reglera områdets användning som ridanläggning kombinerat med boende. Området planeras för ca 150 stallplatser fördelade på tre stall, ett ridhus, en köttbutik samt 30 lägenheter varav 14 i enfamiljshus och 16 i fyra flerfamiljshus.

Ni har överklagat antagandebeslutet genom skrivelse som inkom till länsstyrelsen 1992-12-04.

Ni yrkar att ärendet återförvisas för nya yttranden från berörda instanser.

Ni skriver att kraven enligt 2 kap plan- och bygglagen ej har uppfyllts.

Vidare skriver Ni att åtgärden strider mot planerade områdesbestämmelser och att åtgärden ej uppfyller kraven i 3 kap plan- och bygglagen.

Ni vill att området skall detaljplaneras enligt 5 kap 1 § plan- och bygglagen (planering för villabebyggelse efter Ljungans strandområde).

Ni påpekar också att planutställningen skedde under semestertid och att grovförslag finns att nya E 4 skall gå över området.

I kommunens utlåtande 1992-08-24 sägs: "Volmsta Gård är ett privatägt bolag och planerad hästby kommer att byggas helt utan kommunala investeringar, således är projektet ej avhängigt rådande lågkonjunktur. Förutom de sju veckor som planförslaget varit utställt har det dessförinnan varit på samråd till berörda sakägare. Någon förlängd utställningstid är därför ej motiverad. Planförslaget föreskriver

ÖFSTYRARE

Maria Hall

Postadress	Besöksadress	Leveransadress	Telefon	Telefax	Postgiro
871 86 Hämösand	Nybrogatan 15	Trädgårdsgatan 15	0611-298 00 (växel)	0611-298 05 (Ledd kansli) 0611-299 90 (Adm enheten) 0611-298 08 (Förvaringsenhet)	8 51 00

åtgärder för omhändertagande av avlopps- och dagvatten och även för skydd av fornlämningar, detta kommer dessutom att följas upp i samband med bygglovgranskning."

Länsstyrelsen gör följande bedömning:

Kommunen skall enligt plan- och bygglagen (SFS 1987:10) vid planläggning beakta de allmänna intressena och även göra en avvägning gentemot olika enskilda intressen.

Planläggningen är i första hand en kommunal angelägenhet och kommunen har därmed också ansvaret för kvaliteten i bl a bostadsområden. Om förhållandena inte är godtagbara skall länsstyrelsen ingripa i samband med prövningen av besvär.

Beträffande utformning och placering av byggnader återfinns bestämmelser i plan- och bygglagens 3 kapitel. I dess 2 § sägs att byggnader skall placeras och utformas så att de inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. I 5 kap 2 § plan- och bygglagen anges bl a att vid utformningen av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I 2 kap plan- och bygglagen återges allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning.

Ovan nämnda bestämmelser är allmänt hållna och ger kommunen stort utrymme att, med beaktande av vad som anförts vid det samråd som är föreskrivet, själva avgöra vad som är lämpligt vid den slutliga utformningen av ett planområde såvida inte enskilda intressen träds förnär på ett oacceptabelt sätt.

Länsstyrelsen konstaterar att Era invändningar i huvudsak inte berör Era enskilda intresse utan avser sådana andra intressen som det ankommer på kommunen och länsstyrelsen att bevaka.

I övrigt finner länsstyrelsen att detaljplanen inte får sådan inverkan på Era förhållanden att den inte kan godtas.

Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att detaljplanen inte strider mot plan- och bygglagstiftningen. Överklagandet skall därför avslås.

Länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen.

LÄNSSTYRELSEN
Västernorrlands län
Planenheten

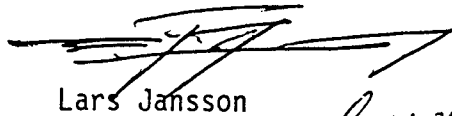
1993-06-09

2024-5506-93

Den som vill klaga över detta beslut, skall skriva till regeringen, Miljö- och naturresursdepartementet, men skicka eller lämna skrivelsen till länsstyrelsen, postadress: Länsstyrelsen, planenheten, 871 86 Härnösand.

Skrivelsen skall ha kommit in inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet. I skrivelsen skall Ni ange vilket beslut som överklagas och den ändring som begärs. Skriv även namn, adress, telefonnummer och ärendets nummer 2024-5506-93.

I handläggningen av detta ärende har deltagit t f länsråd Lars Jansson, beslutande, byråsekreterare Gerd Åhman, fördragande, bitr länsarkitekt Bo Halvarsson och chefsjurist Håkan Englund.

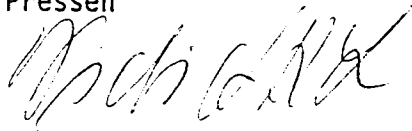


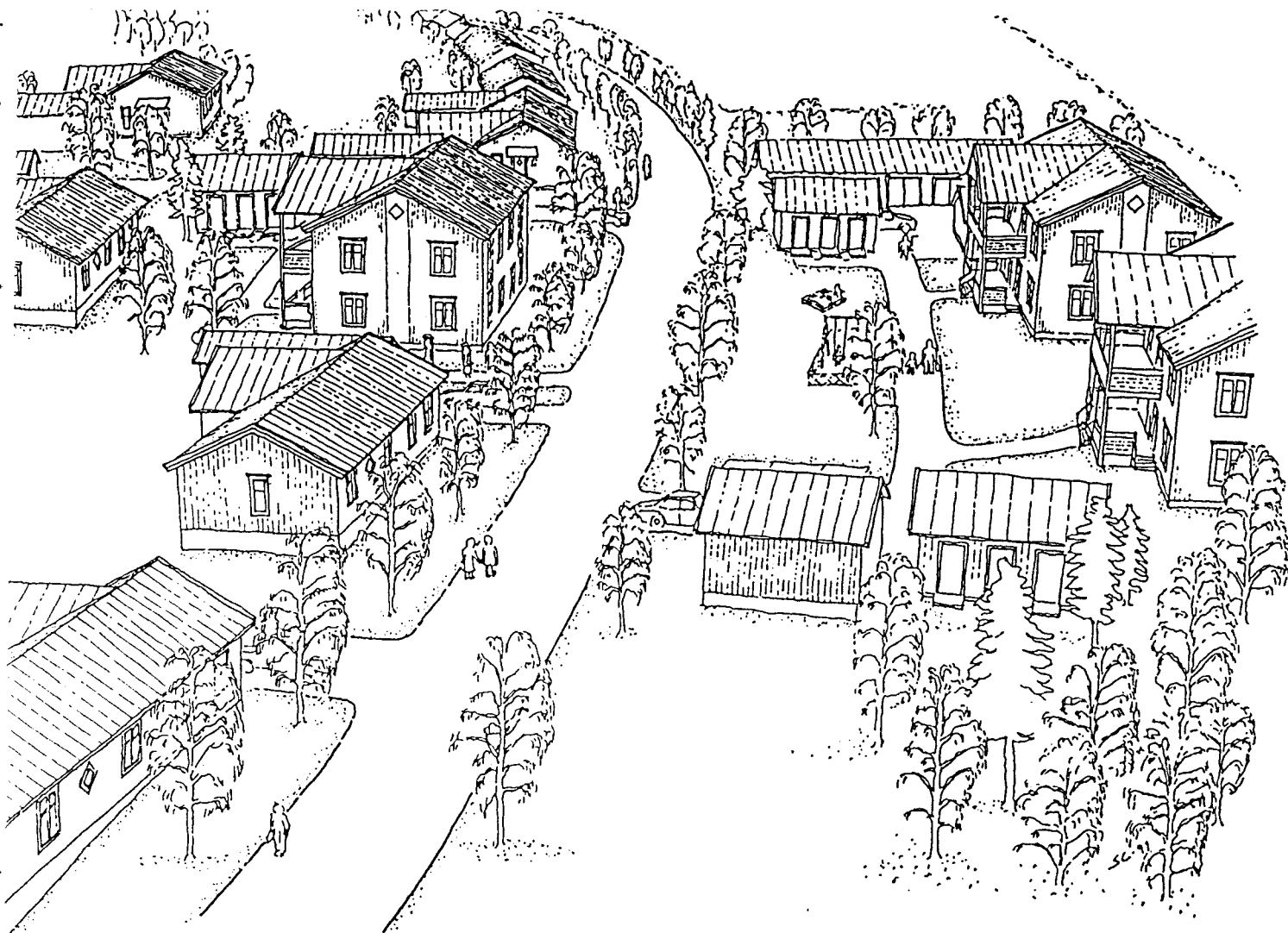
Lars Jansson



Gerd Åhman

Kopia till:
Miljö- och naturresursdepartementet
Sundsvalls kommun
Rättsenheten, juridiska sektionen
Planenheten
Pressen





ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **VOLMSTA GÅRD HÄSTBY**

Häljum 17:1 mfl, Njurunda
Sundsvalls kommun

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Gräns för planområdet tillika användningsgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
GENOMFART	Genomfartstrafik
NATUR	Naturmark

Kvartermark

B ₁	Bostäder med anknytning till hästanläggning
Y ₁	Idrott: hästsport
Y ₂	Bostäder för drift och skötsel av ridanläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

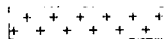
UTNYTTJANDEGRAD

c₁ 00 Största bruttoarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas



Marken får bebyggas endast med uthus och garage

u

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

x

Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

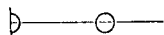
Mark och vegetation

trans	Transformator
värme	Värmeanläggning får anläggas
skog	Skogsdungen skall bevaras
hage	Marken får användas till hagmark
fornlämning	Fornlämningen skall bevaras

Markens disposition

gemensamhetslokal Endast gemensamhetslokal får byggas

Utfart



Utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

p₁ Garageport skall placeras minst 6 meter från gatuområde

Utformning



Högsta totalhöjd i meter



Största taklutning i grader

I, II
frit.

Högsta antal våningar
Endast friliggande hus

Utseende

f₁ Fasader skall utgöras av stående träpanel med färg enligt byggnadstraditionen i området

Byggnadsteknik

b₁ Endast källarlösa hus
b₂ Dagvatten ska infiltreras

Värdefulla byggnader

q Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess ursprungliga karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny byggnad skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

STÖRNINGSSKYDD

m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år från den dag då planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

a₁ Bygglov krävs inte för till ridanläggningen hörande mindre komplementbyggnader. Observera dock åtkomlighet för brandfordon och transporter.

Annan huvudman

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 1992 06 05, rev 1992 08 24
Övriga handlingar se beskrivningen

Sundsvall 1992-06-05
rev 1992-08-24

**Detaljplan för
VOLMSTA GÅRD HÄSTBY
Hälljum 17:1 mfl, Njurunda
Sundsvalls kommun**

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör denna beskrivning med tillhörande
illustrationskartor, plankarta med bestämmelser,
genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen reglerar områdets användning som ridanläggning
kombinerat med boende. Området planeras för ca 150
stallplatser fördelade på tre stall, ett ridhus, en
köttbutik samt 30 lgh varav 14 i enfamiljshus och 16 i
fyra flerfamiljshus.

PLANDATA

Områdets läge och begränsningar

Planområdet ligger i Njurunda ca 2 km sydväst om
Njurundabommen. Till Sundsvalls centrum är det ca 20 km.

Planområdet begränsas i norr av hagmarken mot bäcken, i
öster av vägen, i söder av den gamla brukningsvägen och
väster av en bäck.

Areal

Detaljplanen omfattar ett område på totalt ca 10,3 ha.

Markägoförhållanden

All mark i planområdet ägs av Volmsta gård AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Enligt Sundsvalls kommun Ks-planering:

"För området gäller översiktsplan antagen 1990. Enligt
översiktsplanens huvudkarta ingår det aktuella
planområdet i område med oförändrad användning med
beteckningen "LR-landsbygd med stort inslag av
randbebyggelse".



Enligt översiktsplanekarta 3:1 KULTURMILJÖER ingår planområdet i område 6:5 enligt kulturmiljöinventering av år 1983. Planområdet ligger i sin helhet inom område som enligt denna inventering är åsatt beteckningen "L - Natur- och/eller kulturlandskapsmiljö med så stora kulturhistoriska värden att särskilda restriktioner gäller för eventuellt nytillkommande bebyggelse. Vid tillkommande bebyggelse ställs krav på placering i enlighet med landskapets karaktäristiska bebyggelse- och odlingsmönster." Dessutom är den delen av planområdet, som utgörs av Volmsta gård, betecknad av "A-Miljö eller enstaka byggnader, där byggnaders enskilda värden bedöms så stora att högsta antikvariska hänsynstagande är motiverat vid förändringar och bebyggelsekompletteringar."

Enligt översiktsplanekarta 3:2 NATURVÅRD ingår planområdet i område betecknat "övriga skyddsvärda områden som ännu ej klassats". Detta område är ett område ingående i naturskyddsföreningens inventering med nummer NÖ 40.

Planområdet finns vidare redovisat på kartorna 3.3 och 3.4 som "övrigt tätortsnära rekreationsområde" resp "särskilt värdefull brukningsvärd jordbruksmark".

Enligt översiktsplanekarta 5 ÅTGÄRDSPROGRAM ingår planområdet i område där det föreslås införas områdesbestämmelser avseende ökad lovplikt i kulturmiljöer."

Detaljplan

Planområdet är ej detaljplanlagt.

Det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet

Området finns ej med i bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun beslutade den 2/9 1991 att nämnden är beredd att medverka till detaljplanläggning för här ovan beskrivet ändamål.

Lantbruksnämnden

Lantbruksnämnden har den 19/6 1991 godkänt att jordbruksmarken här används för hästskötsel och hästby.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är förhållandevis plant med en högrygg i öst-västlig riktning. I den östra delen av denna ligger den befintliga gården och i den västra planeras den nya bostadsbebyggelsen.

Den östra delen av området är öppen jordbruksbygd. Den västra delen är ett skogsparti med blandskog. Avsikten är

att spara så mycket som möjligt av denna för att skydda mot kalla vindar samt för trivselsn.

Geotekniska förhållanden

Inom det område som planeras för bostäder finns under de ytliga lagren av mossor och växtdelar sandig morän ned till de undersökta djupen dvs ca tre meter. I övriga delar av det undersökta området dvs åkermarken i öster där ridhuset planeras byggas finns det under 0,3 meter matjord fast torrskorpelera om 0,8 - 1,3 meter och därunder fast lera på morän.

Marken bedöms vara måttligt tjälfarlig.

Grundvatten kunde ej konstateras vid undersöknings-tillfället.

Grundläggning kan göras med sk torpargrund eller med platta på mark.

Radon Radonmätningar har gett värden som klassar marken som normalradonmark. Ett radonskyddande utförande beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

I områdets östra del finns ett antal gravhögar. Dessa avses tydliggöras genom skötsel samt skyltas för information.

Ridmöjligheter och travträning

Markerna runt omkring bedöms vara mycket lämpade för hästhållning, ridning och även travträning. I skogarna väster om gården finns utmärkta möjligheter till långa ridstigar i naturskön omgivning. Volmsta gårds egen mark har tillräckliga utrymmen för ridstigar. Idéer finns om att utveckla dessa till större sammanhängande system av ridstigar. I skogsmarken väster om planområdet finns en rakbana för travträning.

Hagmark

Hagmark finns på Volmsta gårds mark men avses även arrenderas av omkringliggande fastigheter. För rasthagar rekommenderas ett minsta område om 100 m² per häst. Detta ger behov för Volmsta gård om 10.000-15.000 m². Volmsta gårds egna ägor intill ridanläggningen med minst 200 meter till bostadsbebyggelsen utgörs av ca 23.000 m² som kan användas till rasthagar. Se illustration.

Bebyggelse

Byggnader i området

I områdets östra del finns idag ett antal byggnader: ett stall med ca 50 stallplatser, ett mindre stall med 12 platser, två äldre bostadshus vilka avses återställas i ursprungligt skick samt en uthuslänga som idag används till köttbutik. Köttbutiken kommer överflyttas till annan byggnad med bättre kommunikationsläge.

De nya byggnader som planeras är ett ridhus, ett stall för ca 50 hästar samt bostäder varav 14 enfamiljshus och 4 flerfamiljshus med totalt 16 lägenheter.

I södra delen av planområdet bor en av ägarna till Volmsta gård i en nybyggd villa.

Den närmaste bebyggelsen utgörs av två byar: i norr byn Å ca 400 m från Volmsta och i söder Häljum ca 500 m bort.

Hästby

Idéen - en hästby - bygger alltså på att här finns utmärkta områden för hästar och ett bra område för bostäder. Dessa skulle kunna kombineras i en hästby dvs en anläggning där de boende har hästplats kopplad till bostaden. De boende i området har då i första hand sökt sig hit pga ett starkt hästintresse.

Hästar - bostäder

Kopplingen mellan hästar och boende ska vara stark så att man inte riskerar att det efter ett antal år inte bor några hästintresserade i hästbyn eller att hästplatserna har försvunnit genom tex konkurser i det bolag som driver själva hästanläggningen.

Bostadsområdet

Bostäderna placeras i ett skogsparti ca 200 meter från stallet. De bostäder - 3 befintliga och 2 tillkommande - som ligger närmare stallet än detta är bostäder för drift och underhåll av ridanläggningen.

Bostadsområdet ska byggas upp enligt traditionellt mönster med en slingrande byväg kring skyddande gårdsbildningar. Bebyggelsen är tänkt att varieras i två-tre olika hustyper från mindre enfamiljshus till flerfamiljshus för 4 lgh per hus. Totalt bedöms området kunna rymma ca 30 lgh varav 14 i enfamiljshus och 16 i 4 flerfamiljshus.

Bostadshusen fördelas i fyra grupper och grupperas så att de öppnar sig mot söder och solen och sluter sig mot de kalla vindarna från norr. Detta kommer även till uttryck i husens fasader som är mera slutna mot norr. Hustyperna lånar drag från den traditionella bebyggelsen i Medelpad.

Bostäderna är tänkta att upplåtas med hyresrätt.

Bytorg

I bostadsområdets östra del lämnas plats för ett bytorg med en liten bystuga för gemensamma fester och andra aktiviteter.

Bostadshusens utformning

För att få någon enhetlighet i bostadsområdet också på sikt införs bestämmelser om husens utseende. Detta rör taklutning och fasadmateriäl som ska vara träpanel.

Framtida bostadsområde

Väster om det nu aktuella bostadsområdet finns mark för en fortsatt utbyggnad med ett mindre antal bostäder.

Nytt stall och ridhus

På fältet nordost om nuvarande stall planeras en utbyggnad med nytt stall och ridhus. Läget är väl exponerat vilket gör det extra viktigt att utbyggnaden i möjligaste mån anpassas till traditionellt byggande i området. Därför införs bestämmelser som reglerar fasadmateriell som skall vara stående träpanel samt att byggnader skall ha en färg som stämmer med traditionen i området.

Offentlig service

I Njurundabommen - ca 2 km från Volmsta gård - finns dagis, skola och fritids.

Kommersiell service

I Njurundabommen finns livsmedelsaffärer, post, bank mm. Köttbutiken på Volmsta gård ska utvecklas till att även ha en del baslivsmedel för att kunna fungera som närbutik till de boende i området.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Prövning av skyddsrum görs i samband med bygglovsprövning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Två av bostadshusen på gården i områdets östra del är kulturhistoriskt intressanta. Dock är ett av dem kraftigt ombyggt under senare tid. Detta hus avses återställas i ursprungligt skick. I planen införs bestämmelser som reglerar husens utseende.

Friytor**Lek**

Bostadsområdet grupperas i fyra gårdar. På dessa gårdar finns ytor för lek och umgänge utöver den egna tomten.

Dessutom kommer ett flertal aktiviteter och motionsmöjligheter att finnas tillgängliga i anslutning till ridhus och stallar. Bland planeras styrket träningsrum och motionsspår.

Naturmiljö

Bostadsområdet ligger med god kontakt med vidsträckta naturområden i vilka planeras ridstigar och promenadstigar.

Gator och trafik**Gatunät**

Biltrafiken kommer till området via Ängomsvägen. Tillfarten till ridhuset placeras ca 50 meter norrut från nuvarande tillfart som stängs. Vägen till bostäderna

viker av från Ängomsvägen ca 80 meter söder om Volmsta gård och den får karaktär av gammal byväg eventuellt endast med grusavtäckning.

Vägarna i området är alla enskild väg och drivs och underhålls av de boende i området och Volmsta gård AB genom en gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykel

Gång- och cykeltrafik inom området sker i första hand på lokalgatan. Trafikmängden bedöms normalt inte vara större än att detta kan ske utan problem. En gc-väg genom ridanläggningen skapas för kontakt mellan bostäderna och busshpl.

Gång- och cykeltrafik till området sker inledningsvis via Ängomsvägen. Möjligen kan här på sikt utvecklas ett trafikseparerat gc-system mot Njurundabommen.

Skolväg

Barnen till skolan åker skolskjuts. På sikt utvecklas ovan nämnda gc-system mot Njurunda.

Kollektivtrafik

I dag går en busslinje via Ängomsvägen mellan Ortsjön och Njurundabommen. Sju turer i båda riktningarna.

Speciella busshållplatser ordnas längs Ängomsvägen eller alternativt på parkeringen framför ridhuset.

Parkering

Parkering till enfamiljshusen ordnas med enskilda garage. Flerbostadshusen har carports intill husen.

Parkering till hästanläggningen placeras framför det nya stallet-ridhuset. Här finns ca 70 p-platser. I samband med speciella evenemang kan intilliggande hagar odyl användas för parkering.

Störningar och allergi

Hästallergier

Hästallergi är bland de starkaste och svåraste allergierna.

Lantbruksområde

Frågan om hästallergier har diskuterats med miljöskyddskontoret och allergidelegationen. Båda dessa har ställt sig positiva till anläggningen då den hamnar i ett traditionellt lantbruksområde där djur är en naturlig del av vardagen samt att avstånden till övrig kringliggande bostadsbebyggelse bedöms tillräckliga. De som flyttar in i själva hästbyn är dessutom helt införstådda med typen av anläggning och närheten till hästar.

Information

Det är också 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.

Verksamheten och bostäderna

Verksamheten är av en art som inte bedöms innebära störningar på boendet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten finns idag fram till gården i områdets östra del. Mängden vatten uppgår till ca 90 minutliter vilket kan vara tillräckligt men då måste ett fördröjningsmagasin byggas.

Kommunalt vatten avlopp finns idag i korsningen Ängomsvägen - Ähvägen. Området avses kopplas in på denna punkt både vad gäller vatten och avlopp. Möjligen kan vatten och avlopp ordnas lokalt. Detta måste i så fall provas lämpligt av kommunens miljöskyddskontor.

Dagvattnet avses infiltreras på platsen.

En branddamm byggs om 100-200 m³. Alternativt dimensioneras vattenledningen till området för att klara erforderlig vattenmängd för brandbekämpning.

Värme

Uppvärmningen avses ordnas med lokal, central värmepanna för såväl bostäder som ridanläggning. Bränsle till denna fås bla genom de spånrester som kommer ut ur stallarna. Alternativt sker uppvärmning med direktverkande el.

El

El försörjes via kabel som idag går in till befintlig gård. En ny transformatorstation behövs i central del av området.

Avfall

Avfall från ridanläggningen avses tas om hand lokalt genom infiltration och eldning enligt beskrivning ovan.

Hushållsavfall avses i stor utsträckning källsorteras bla för att komposteras och användas på odlingsytorna vid husen. Det är dock att notera att särskilt tillstånd behövs för att kompostera hushållsavfall. Miljöskyddskontoret handhar dessa tillståndsprövningar. De sopor som ej kan tas om hand i byn hämtas av den kommunala renhållningen.

Administrativa frågor

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning avses bildas för underhåll och drift av vägar i området, gemensam mark i bostadsområdet mm.

Genomförandetid

Anläggningen avses byggas ut under relativt kort tid men planen tillåter en del förändringar över tiden vad gäller tillbyggnader mm. Därför sätts genomförandetiden till 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Allmänna platser

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser. Vägverket är huvudman för genomfartsmarken och Volmsta Gård för övrig allmän platsmark.

Ändrad lovplikt

För ridanläggningen krävs ej bygglov för mindre komplementbyggnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För VBB arkitekter medverkar Claes Rogander, arkitekt SAR.

Claes Rogander
VBB arkitekter

Sundsvall 1992-06-05

rev 1992-08-24

**Detaljplan för
VOLMSTA GÅRD HÄSTBY
Hälljum, Njurunda
Sundsvalls kommun**

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Exploator	Exploator är Volmsta gård AB.
Planläggning	Handläggs av VBB arkitekter.
Bygglov	Handläggs av stadsbyggnadskontoret.
Lokalgata	Byggs genom exploatörens försorg.
VA-ledningar	Erforderliga ledningar byggs genom exploatörens försorg. I den mån VA-ledningarna ska övertas av Sundsvalls kommun skall kommunen genom gatukontoret ha överinseende över utförandet av ledningarna.
Fastighets- bildning	Ombesörjs av lantmäteriet.
Värmepanna	Ordnas och sköts av exploatören.
Ridanläggning	Ordnas och sköts av exploatören.
Köttbutik	Ordnas och sköts av exploatören.
Genomförandetid	15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Busshållplatser	Busshållplats längs Ängomsvägen eller på parkeringen ordnas av exploatören.
Lokalgata	Ges ett vägområde på 10 meter varav 5,5 meter är vägbana. Vägbanan får beläggning av asfalt eller grus.
Ängomsvägen	Den nya lokalgatans och ridanläggningens utfart på Ängomsvägen utföres så trafiksäkert som möjligt. Längs Ängomsvägen anlägges två nya bussfickor.



Grundundersökning En översiktlig grundundersökning har utförts. Före byggnationernas påbörjan skall en mer detaljerad grundundersökning utföras där den översiktliga visar att så är nödvändigt.

Radonmätning Har utförts och visar normalradonvärden. Ett radonskyddande utförande (gäller normalradonmark) kan vara golv och väggar som inte ger uppenbara otätheter mot mark:
 - undvik kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan
 - bygg så att sättningar undviks
 - täta där rör går igenom husets bottenplatta
 - i bjälklag över kryprum görs fogar och rörgenomdragningar lufttäta.

Gödselhantering Gödsel från stallarna avses spridas över jordbruksmark i området. Spridningsavtal med berörda markägare ska tecknas. Som reserv finns möjligheten att via lämplig förvaring och hantering omvandla gödslet till matjord. Denna hantering måste i så fall prövas av kommunens miljöskyddskontor. Lämplig plats har tagits fram i samråd med miljöskyddskontoret.

VA-ledningar Nya VA-ledningar byggs från korsningen Ängomsvägen - Ähvägen till området.

Dagvatten Dagvatten tas omhand via öppna diken och infiltration.

Uppvärmning En ny värmepanna installeras i anslutning till det befintliga stallet. Ledningar för vattenburen värme dras sedan till bostadshusen. Alternativt uppvärms bostadshusen med direktverkande el.

Arkeologisk utredning En komplettering av den redan genomförda arkeologiska utredningen skall utföras innan exploatering kan ske.

EKONOMI

Exploateringen Volmsta gård AB ansvarar för att de olika delarna i planen genomförs. Det är också exploatören som initialt tar kostnaderna för dessa investeringar.

Arkeologisk utredning Genomförs på exploatörens bekostnad.

Bostäderna De nya bostäderna kommer att belastas med kostnader för del i VA-nätet, del av lokalgatan, marken som ägs av gemensamhetsanläggningen, soprum.

Bostäderna avses byggas med statliga bostadslån.

Hästanläggningen De olika hästanläggningarna anläggs på bekostnad av Volmsta gård AB. Del av denna kostnad tas sedan ut i försäljning av hästplats som hör till respektive bostad.

Drift och underhåll Bostäderna kommer att genom gemensamhetsanläggningen ansvara för drift och underhåll av lokalgata, gemensam mark i bostadsområdet, gemensamma soprum, bytorg mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Genom avstyckning från Häljum 17:1 nybildas en exploateringsfastighet vilken ägs av Volmsta Gård AB. Från denna exploateringsfastighet nybildas genom avstyckning erforderliga fastigheter för bostäder respektive stall- och ridverksamhet.

Fastighetsplan bedöms ej nödvändig.

Servitut Ridvägar utanför planområdet ska tryggas genom avtalsservitut.

Utrymme för allmänna ledningar samt transformator skyddas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål.

Gemensamhetsanläggning Gemensamhetsanläggning bildas avseende drift och underhåll av lokalgata, gång- och cykelväg, gemensamma ledningar mm. Fördelning av andelstal bestäms formellt vid anläggningsförrättningen.

För förvaltning av gemensamhetsanläggningen kan samfällighetsförening behöva bildas.

Kostnad Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder mm beräknas utgöra:

Grundkarta	enligt särskilt avtal
Nybyggnadskarta	""
Fastighetsbildning	""

Ridstigar Idéer finns om att utveckla ett system av ridstigar i markerna runt Volmsta gård. Dessa kommer i så fall att säkras genom avtal med berörda fastighetsägare.

Övrigt Rätt till stallplats, ridvägar, ridanläggningar o dyl tillskapas genom civilrättsliga avtal i samband med förhyrning av bostad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har utarbetats av Claes Rogander, VBB arkitekter samt i