



Dnr 96/05 214

§ 432 Detaljplan för Skrängsta 1:27, vid Björköfjärden i Njurunda

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag att anta detaljplanen.

Bakgrund

Syftet med det aktuella planförslaget är att möjliggöra uppförande av enbostadshus med tillhörande servicelokaler och rekreationsområde i havsnära läge.

Överläggning

Vid *utvecklingsutskottets sammanträde den 22 mars 2005* frågade Reinhold Hellgren (c) vem som bekostar vattenrening för området.

Under *kommunstyrelsens överläggning den 11 april 2005* yrkade Lars Hillerström, med hänvisning till ett yttrande av länsstyrelsen (kommunstyrelsens handlingar sidan 252), att ärendet skall bordläggas eftersom lagkraftvunna beslut av länsstyrelsen om strandskydd m.m. inte finns med i utskickade handlingar.

Stadsjuristen förklarade att, på sätt som framgår av planbeskrivningen (kommunstyrelsens handlingar sidan 222), det utöver nämnda beslut av länsstyrelsen om dels strandskydd och dels markavvattning även behövs ett beslut av Vägverket om tillstånd att ansluta ny körväg till väg 558. Han uppgav att han under dagen hos stadsbyggnadskontoret har efterlyst dessa handlingar och fått besluten från länsstyrelsen och att han har dessa beslut i sin hand samt att stadsbyggnadskontoret uppgett att ett beslut även föreligger från Vägverket men att det beslutet inte fanns tillgängligt.

Reinhold Hellgren (c) påminde om den fråga han ställde i utvecklingsutskottet och Bodil Hansson (s) svarade att exploatören skall stå för dessa kostnader.

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



Christer Berglund (s) ansåg det tillräckligt om besluten från länsstyrelsen och Vägverket skickas med ärendets övriga handlingar inför kommande sammanträde i kommunfullmäktige.

På frågan om ärendet skall avgöras samma dag eller bordläggas, fann ordföranden att kommunstyrelsen beslutat att ärendet skulle avgöras samma dag. Kommunstyrelsen beslutade därefter enligt utvecklingsutskottets förslag.

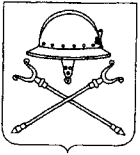
Vid *kommunfullmäktiges sammanträde den 25 april 2005* yrkar Lars Hillerström (mp) och K Lennart Andersson (s) bifall till kommunstyrelsens förslag. Lars Hillerström (mp) framför kritik mot att två beslutshandlingar från länsstyrelsen inte funnits med i stadsbyggnadsnämndens planhandlingar när ärendet behandlades av utvecklingsutskottet och kommunstyrelsen.

Inlägg görs av Christer Berglund (s), Sverker Ottosson (mp), Lars Hillerström (mp) och Lars Persson (fp).

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2005-04-13 med kompletterande upplysningar inför antagandet av detaljplanen samt bilagorna
 - Förordnande att strandskydd inte längre skall gälla inom delar av detaljplan för Skrängsta 1:27, vid Björköfjärden, Njurunda, Sundsvalls kommun, beslut av länsstyrelsen 2005-03-08
 - Tillstånd till markavvattning för Skrängsta 1:27 vid Björköfjärden, Sundsvalls kommun, beslut av länsstyrelsen 2005-02-22
- Kommunstyrelsens protokoll 2005-04-11, § 66
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2005-02-28
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2005-03-09, § 50
- Detaljplan för Skrängsta 1:27
- Stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse över samråd 1, 2004-10-11
- Länsstyrelsens samrådsyttrande 2004-09-03
- Vägverkets skrivelse 2004-08-23
- Miljönämndens protokoll 2004-09-15, § 110
- Miljökontorets skrivelse 2004-08-13
- Svar på samrådsremiss 2004-08-31 från fastighetsägarna Berga 60:1 och 60:2
- Svar på samrådsremiss 2004-09-03 från Lars Modin
- Optionsrättsavtal 1975-10-16 för Bertil Westerlund
- Fullmakt för Lars Modin 2004-06-14

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



- Stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse över samråd 2, 2004-11-24
 - Svar på samrådsremiss över förnyat samråd från fastighetsägarna Berga 60:1 och 60:2, 2004-10-27
 - Svar på samrådsremiss över förnyat samråd från fastighetsägaren Skrängsta 1:35
 - Svar på samrådsremiss över förnyat samråd från fastighetsägaren Ivar Westerlund
 - Detaljplan för Skrängsta 1:27 – Utlåtande 2005-02-04
 - Länsstyrelsens yttrande 2005-01-27
 - Vägverkets skrivelse 2005-01-25
 - Detaljplan för Skrängsta 1:27 – Sändlista 2004-12-17
 - Stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, protokoll 2005-02-16, § 35
-

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

— · — · — · —	Planområdegräns
— — — — —	Användningsgräns
— · — · — · —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALVÄG Lokaltrafik

NATUR Naturområde

W Öppet vattenområde

Kvartersmark

B Bostäder

E Tekniska anläggningar
-el, vatten, avlopp

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

 Mark som ej får bebyggas

- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för villaområdet
- n1 Markens höjd får ej förändras, träd får ej fällas all vegetation bibehålles
- n2 Stenblock och närmast omgivande mark får ej förändras

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomstörlek skall vara 2900 m²

MARKENS ANORDNANDE

— · — · — · — → Körbar utfart får inte anordnas

— ● — ● — → Staket eller häck

vändplats Vändplats får anordnas

badplats Badplats får anordnas

brygga Båtbrygga får anordnas

bastu Bastu får anordnas

Utformning av allmän plats

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

Antagandehandling

illustrationskarta

plankarta

planbeskrivning

genomförandebeskrivning

markägarförteckning

särskilt utlåtande

sändlista

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

p Huvudbyggnad placeras minst 10 meter från fastighetsgräns
Bruttoarea högst 300 m²

Garage/Uthus placeras minst 10 meter från fastighetsgräns
mot lokalgata samt minst 5 meter från annan fastighetsgräns
Bruttoarea högst 70 m²

v Källare får ej utföras

 Minsta resp högsta taklutning i grader

 Föreskrivet antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser

Genomförandetid

Genomförandetiden för planområdet är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

BETECKNINGAR Grundkarta



Bef hus



Fastighetsgräns



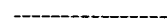
Vattenlinje



Nivåkurva



Stenblock



Väg

PLANKARTA Detaljplan för

Skrängsta 1:27

vid Björköfjärden i
Sundsvalls Kommun

Sundsvall 2004 11 24

ursprung 2004 07 08

ändrad 2004 10 11

sundsvalls arkitektbyrå ab
kungsvägen 13 856 40 Sundsvall
tel 060 100614

Göran Andersson Arkitekt SAR/MSA

PLANBESKRIVNING

Planens syfte

Huvudsyftet med planen är att ge möjligheter för friliggande enbostadshus med tillhörande servicelokaler och rekreationsområde.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 30 km söder om Sundsvalls centrum i anslutning till Björköfjärden.

Planens avgränsning motiveras av ägoförhållande, väg, stranden, Kråkbäcken och angränsande bebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar ca 60 000 m²

Markägoförhållanden

Rosenhus AB äger markområdet som avses att bebyggas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan anger landsbygd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området har inte varit detaljplanelagt. Utredningsskisser har utförts av privata ägare med avseende på fritidsbebyggelse.

Bostadsförsörjning- och näringslivsprogram

Området ingår ej i Sundsvalls kommuns ordinarie bostadsförsörjningsprogram. Ett intresse för havsnära stora tomter för enbostadshus finns.

Program för planområdet

Program har ej upprättats för denna detaljplan.

Området har tidigare i olika tidsepoker 1980, 1985, 1987 och 1990 utretts för bebyggelse av olika exploatörer. Omfattningen av exploateringen har i stort sett gällt samma areal. Utredningar för färskvattenförsörjning, spillvattenhantering och geoteknik har kompletterat exploateringsutredningarna.

Samråd enligt PBL 5:20 sker i två olika steg.

Miljökontoret har utfört inventering av landskapselement såsom blockgrupperingar, bäckar och stränder. Denna inventering har inneburit vägledning och anpassning av hus, vägar och riktiga naturområden med god tillgänglighet för alla, som kan kompensera ett delvis upphävande av strandskyddet.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden har medgivit att detaljplaneläggning får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark- och vegetation, vattendrag

Björköfjärden är en mycket fin fjärd med höga naturvärden och en stor fiskeproduktion. Enligt naturvårdsverkets bedömningsgrunder har fjärden omsättningsklass II (3-gradig skala), dvs fjärdens vattenvolym omsätts på 10-39 dygn. Här kan jämföras med Sundsvallsfjärden som har klass I, dvs omsättes på 0-9 dygn, medan Klingerfjärden har samma klass som Björköfjärden.

Omsättningshastigheten gäller för Björköfjärden i dess helhet, medan delar i det flikiga systemet som Björköfjärden utgör kan ha lägre omsättningshastighet.

Längre omsättningshastighet ökar bl.a risken för ökad växtproduktion vid utsläpp av avlopp etc.

Östra delarna av fjärden är djupare, med vissa undantag, där också en djupränna går in mot Norrviken. De norra och västra delarna däremot är till stor del mycket grunda vilket ger förutsättningar för den höga fiskproduktionen. Här finns fina lek- och uppväxtområden för fisk. Grunda områden är också mycket värdefulla för fågellivet. Känsligt fågelliv förekommer i fjärden, med häckning i dess närhet.

Naturvärdena inom planområdet utgörs främst av bäckar med närmiljöer inklusive sumpskog, flyttblockssamlingar med stora björkar, udde med naturskog inklusive mäktiga alar i strandnära läge, strandäng strax öster om naturskogsudden, ö utanför samt grundområden i anslutning till ön.

Exploateringsområdet består till större delen av blandad skogsmark, som har avverkats i områdets norra och västra del, med havsnära läge. Marken ligger i svag lutning mot havet.

Området avgränsas i nordväst av länsväg 558, i sydväst av Kråkbäcken och befintlig fritidsbebyggelse samt Kråkviken som är en vik i Björköfjärden.

I öster gränsar området mot skogsmark och i norr ligger Dragetjärn.

Vissa partier av området utgörs av myrmark och är låglänta.

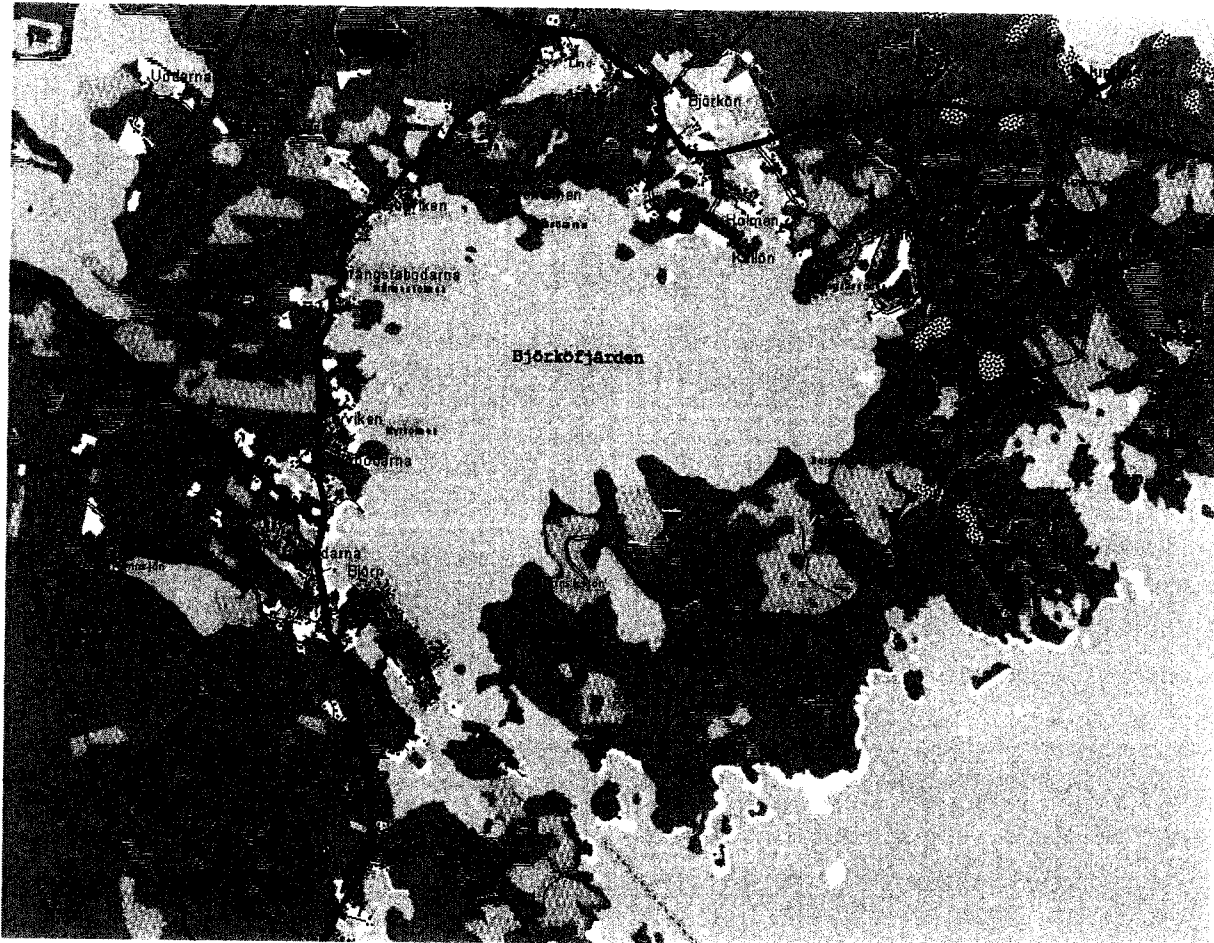
Lindblomstjärn, Dragetjärn och Kråktjärn har långt tillbaka i tiden utgjort en sjöled.

Mellan Lindblomstjärn och Dragetjärn finns fortfarande lämningar efter båtar som drogs med handkraft mellan tjärnarna.

Norr om området finns ganska stora myrområden.

Kråktjärn och Dragetjärn reglerar vattenståndet via Kråkbäcken och Dragebäcken ut i havet.

I områdets östra del finns ytligt belägna stora blockstenar som har ett stort bevarandevärde. Här har marken mera moränkaraktär.



Strandskydd

Från Björköfjärdens mynning i havet finns på västra stranden sammanhängande strandnära eller mycket strandnära bebyggelse från Skatan-Björn i söder upp till Ljusviken i norr.

Mellan bebyggelsen i Ljusviken och det nya planområdet, Skrängsta 1:27, ligger Kråkbäcken i ett ca 100 – 150 meter brett skogs- och naturmarksområde. Mellan Kråk- och Dragebäckarna kommer den nya bebyggelsen att ligga. Öster om Dragebäcken blir ett ca 200 – 250 meter brett naturmarksområde kvar inom planområdet.

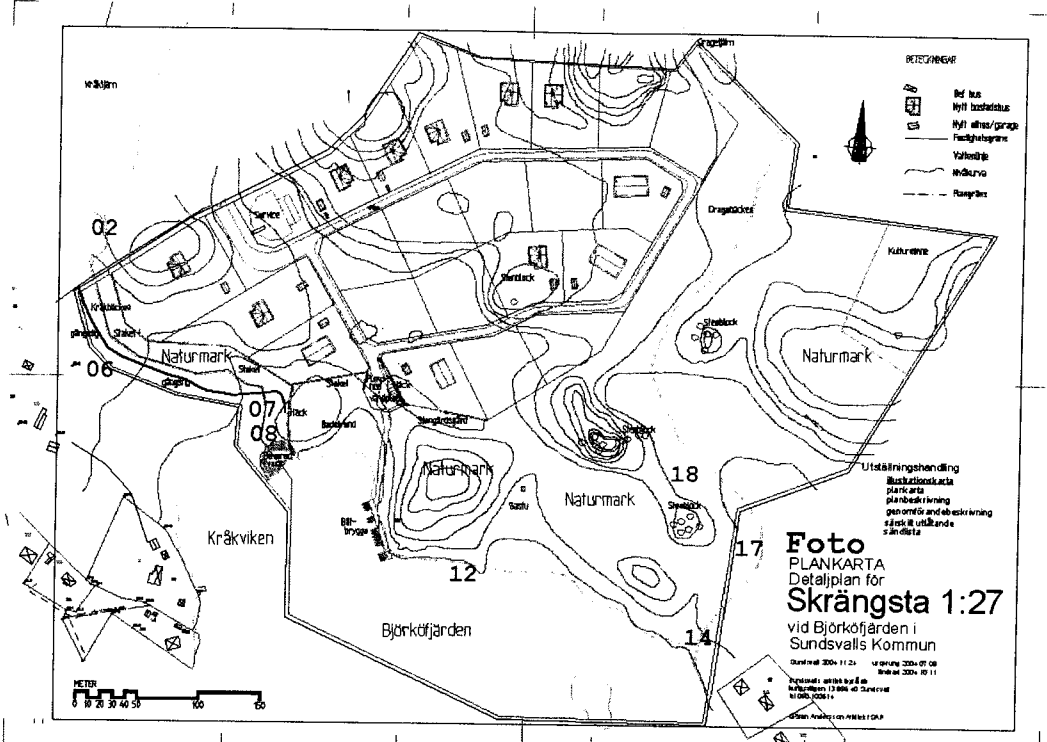
Tillgängligheten till stranden blir för alla mycket god genom upprustning av gångstigar inom Kråkbäckens naturmark och genom byggandet av det nya vägnätet inom bebyggelsen och genom det östra naturmarksområdet, där skötsel av naturområdet kommer att förbättra tillgängligheten.

På fjärdens norra strand ligger Korsholmen, Holmen, Norrviken och Pråmviken med sin strandnära bebyggelse.

Fjärdens östra och södra stränder har mycket begränsad bebyggelse.

Den nya bebyggelsen kommer inte på något sätt att störa befintlig bebyggelse och kommer heller inte att upplevas dominerande från fjärdens, ingreppet i naturen blir marginellt och tillgängligheten för det rörliga friluftslivet till norra stranden kommer att förbättras.

Bäckar

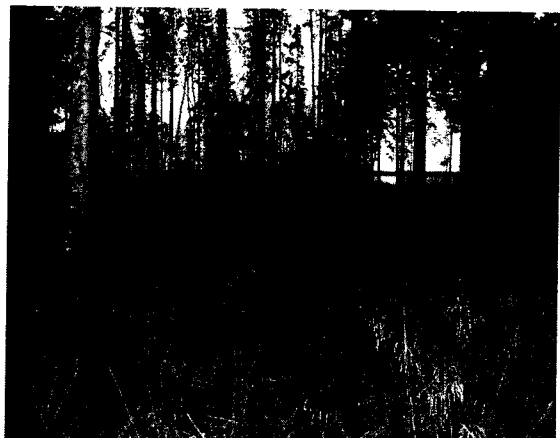


02 Kråkbäcken-Kråktjärn

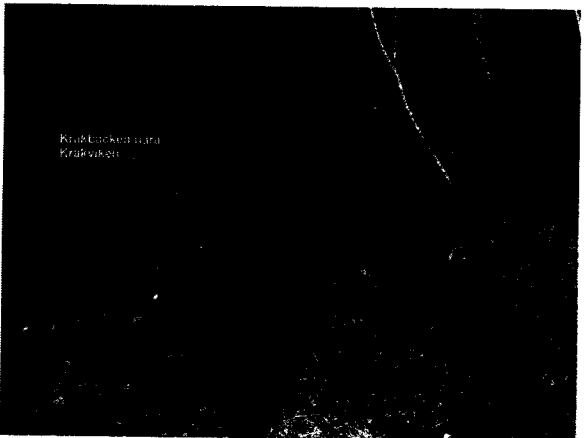
06 Stigen mot havet vid Kråkbäcken



07 Kråkbäcken nära Kråkviken



08 Kråkbäckens mynning mot Kråkviken



Kråkbäcken rinner från Kråktjärn som ligger norr om länsväg 558 och ut i Kråkviken. Kråktjärn har en ganska stor öppen vattenspegel, här finns bäver.

Kråkbäcken är grund men med ett konstant vattenflöde, vandring av fisk kan förekomma framförallt under vår- och försommarperioden. Vid bäckens utlopp i Kråkviken är vassbildningen stark, vassbildningen avses att skyddas.

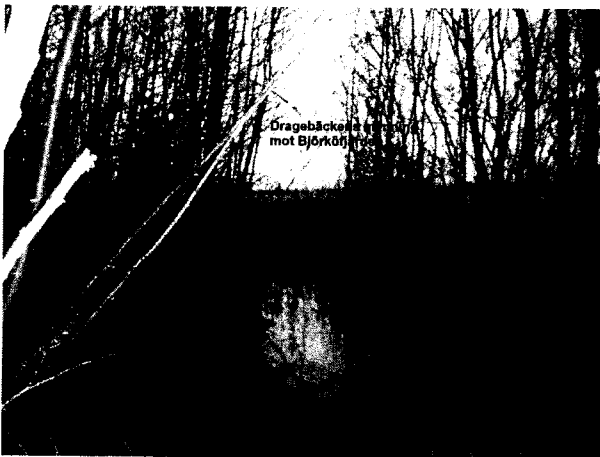
12 Björköfjärden mot väster



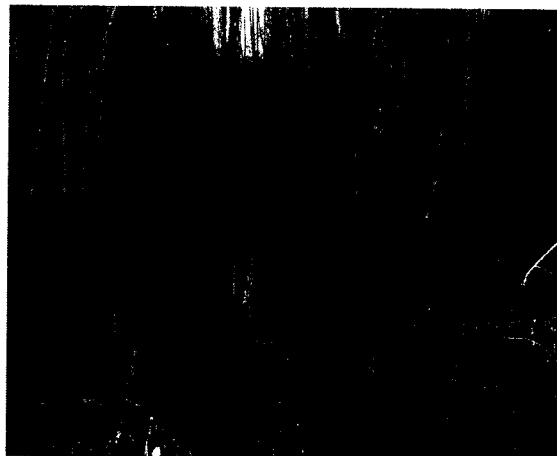
Björköfjärden
mot väster

Dragebäcken har en likartad struktur men med en något "vildare karaktär", Dragetjärn är till stora delar igenvuxen med vass.

14 Dragebäckens mynning mot Björköfjärden 17 Dragebäcken ca 100 m uppströms



Dragebäckens mynning
mot Björköfjärden



18 Landskapselement, storblock



Fiske

Björköfjärden är en av de mest populära områdena för sportfiske i Sundsvallsområdet. Björköfjärden är i första hand känd för ett mycket bra pimpelfiske efter abborre vintertid, men också för fisket efter abborre och gädda under övrig tid på året.

I Björköfjärden förekommer abborre, gädda, sik, lake, gärs, id, benlöja, storspigg, havsöring, mört, braxen, hornsimpa, ål, sandstubb, tångsnälla, tånglake, småspigg, elritsa, nors, siklöja och strömming. Björköfjärden har en hög fiskproduktion, bl.a. till följd av stora arealer produktiva grundområden. Sundsvalls miljökontor har genomfört en översiktlig inventering av Björköfjärdens fiskbestånd samt de grunda vikarnas naturvärde, bl.a. avseende växtlighet.

I anslutning till det tänkta exploateringsområdet finns två tjärnar, Dragetjärnen och Kråktjärnen. Tjárnarna har förbindelse med Kråkviken, som är en del av Björköfjärden, via Dragebäcken och Kråkbäcken. Ingen av bäckarna är undersökta med avseende på förekommande fiskarter, men av lutningen och karaktären att döma utgör de inga lek- och uppväxtområden för havsöring.

Däremot sker med största sannolikhet uppvandring av gädda, abborre samt möjligen mört och braxen för lek under våren. Eftersom höjdskillnaden mellan tjárnarna och Kråkviken är liten är bedömningen att regelbunden fiskvandring sker, i synnerhet på våren. Båda tjárnarna inkl bäckar bedöms utgöra viktiga lek- och uppväxtområden för gädda, abborre och nämnda vitfiskar. Även om inga biologiska undersökningar avseende fisk utförts i Kråkviken kan man ändå utgå från att denna utgör ett viktigt lek- och uppväxtområde för gädda, abborre m.fl. fiskarter.

I anslutning till Dragebäcken och Kråkbäcken avses att avsätta skyddszoner där växtligheten skall bevaras. Skyddszonerna skall bl.a. fungera som upptagningsområde för dagvatten innan detta släpps ut i bäcken. Att bevara växtligheten intill bäcken är också viktigt med avseende på erosion, beskuggning, närsaltläckage. Allt detta sammantaget gynnar den biologiska produktionen i bäcken och därmed också fiskbeståndet. Området i nära anslutning till Kråkviken kommer i huvudsak att vara intakt och därmed bevaras vass, träd och annan växtlighet. I anslutning till Kråkviken skall anläggas en mindre lek-badstrand samt brygga för småbåtar. Områdena i nära anslutning till vattnet kommer att vara tillgängligt för allmänheten. Spillvatten kommer att renas biologiskt och kemiskt i ett reningsverk som anläggs på plats.

Mot bakgrund av ovanstående är bedömningen att om exploateringen sker enligt planbeskrivningen, så påverkas varken fiske eller fiskbestånd negativt

Fågelliv

Det finns arter som för sin häckning och födosök har strandregionen som huvudsakligt vistelseområde. Det är väsenligt att strandområden är så obrutna som möjligt.

- Inga bon eller boträd för större rovfåglar finns i området.
- Några stora aspar i området är viktiga att bevara.
- Vassområdena som finns vid havsstranden är viktigt att bevaras.
- Det är viktigt att vassarna i anslutning till Dragetjärnen norr om planområdet bibehålls intakta.

Inventering av fågelarter har utförts i Miljökontorets regi i samband med kustinventering

Arter som finns:

lövsångare, grönfink, svarthätta, småskrake, knipa, talgoxe, bofink, rörsångare, gulspurv, rödvingetrast, svartvit flugsnappare, trädgårdssångare, större hackspett, björktrast, skata, ärtsångare, dubbeltrast, ringduva, kråka, järnsparv, järpe, rödhake

Övriga synpunkter på områdets naturförhållanden och förslag för områdets naturmark se rubrikerna **friktor** och **MILJÖKONSEKVENSER**.

Geotekniska förhållanden

Marken i de områden som föreslås att bebyggas består delvis av siltig sandig morän, delvis av lågt belägen myrmark som kräver åtgärder innan dessa låglänta markområden kan bebyggas. Vid en översiktlig geoteknisk utredning som utfördes av Scandiakonsult AB 1982 kompletterad 1987, i första hand avseende anordnande av vatten- och avloppssystem, observerades höga grundvattennivåer, belägna 0,5 till 1,3 meter under marknivå. Det kommer att i vissa partier erfordras dränering, urschaktning och ersättning med rena fyllnadsmassor samt i vissa delar uppfyllnad. Grundförstärkningar erfordras ej för föreslagen bebyggelse.

Radon

Området är inte känt som riskområde för radon. Förekomst av radon kommer att undersökas. Krav på radonsäkert byggande kommer att ställas om så erfordras.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom området.

Planområdet gränsar mot riksintresseområdet för kulturmiljövård, Kvissle 81003.

Under år 2002 utfördes en inventering av Skogsvårdsstyrelsen, Riksantikvarieämbetet och Länsmuseumet. Då upptäcktes kulturminnen i områdets nordöstra hörn. Kulturminnet består av "bebyggelse lämningar efter torp", detta område berörs inte av bebyggelsen utan kommer att ligga inom samfällighetens naturområde.

BEBYGGELSEOMRÅDEN**Bostäder**

Planområdet avses att bebyggas med villor i en eller två våningar utan källarvåning. Hela området matas av en gemensam infartsväg och samtliga tomter ligger runt en vägslinga.

Service

Inga nya servicefunktioner bedöms erforderliga. Skolor och förskolor och butiker finns i Njurunda, vissa servicefunktioner finns i Skatan, rökeri med en liten butik samt ett sommarcafé.

Tillgänglighet

Hela området är ganska flackt, vägar ges en lutning mindre än 5%

Byggnadskultur och gestaltning

Villabebyggelsen kommer att utformas individuellt och fasadmaterialet blir i huvudsak trä.

Skyddsrum

Inga krav finns på skyddsrum

Friytor

Exploateringsområdet omges av stora partier av skogsmark och ansluter till stranden av Björköfjärden.

Planområdet är i dag skogsbevuxet med blandskog och friytorna föreslås i stor utsträckning få behålla sin karaktär.

Dessa ytor får ej påverkas rent fysiskt genom nedhuggning, siktröjning, deponering av trädgårdsavfall o dyl. Skogen på udden skall bevaras och utvecklas till naturskog, ön får ej bebyggas eller påverkas, vassen vid Kråkbäckens mynning skall bibehållas. I anslutning till Kråkbäcken och Dragebäcken avsätts friytor (skyddszoner) där växtligheten skall bevaras. Skyddszonerna skall bland annat fungera som upptagningsområde för dagvatten innan detta släpps ut i bäcken.

Blivande friytor blir kvar som naturmark och kommer att ingå i en marksamfällighet.

Via gemensamhetsanläggningen kommer de boende att få ansvar för skötsel av friytorna som förvaltas av en samfällighetsförening.

Lek och rekreation

I anslutning till Kråkviken anläggs en mindre lek-badstrand samt en båtbygga för mindre båtar.

Mellan privat tomtmark och lek/badstrand utföres avskärmningar med staket eller häckar för att människor på stranden skall uppleva att de vistas på en allmän plats. På "berget" nere vid bryggan kan naturlekplats anordnas.

Hela naturområdet utgör med sina bäckar, stränder, blockstenar, riklig blandskog ett fint lek-, rekreations- och strövområde.

Vägar och trafik

Vägnätet inom området består av en gemensam tillfartsväg med en områdesbredd av 15 meter. Tillfartsvägen övergår i en rundslinga med en stråkbredd av 10 meter, där vägbanans bredd är 5 meter och stråket f ö består av öppna gräsbevuxna diken. En väg finns ned till bryggan med tillhörande vändplats.

Vägarnas maximala lutningen kommer ej att överstiga 5%. Vägar och parkeringsplats blir grusbelagda.

Samtliga vägar, parkeringsplatser och angränsande ytor ingår i gemensamhetsanläggningens ansvar.

Kollektivtrafik

Njurundabussarna betjänar området, i första hand linje nr 126.

Turlistan omfattar för närvarande enbart dagtid och är i första hand anpassad för skoltider inom grundskolan. Första turen når Njurunda kl 8:30 och Sundsvall City kl 09:10. Sista turen lämnar Sundsvall City kl 16:10. Turtätheten får för en glesbygd betecknas som relativt god med en paus mitt på dagen. Under denna paus finns möjlighet till beställning av "buss-taxi".

Störningar

Inga störningar berör området i dag.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Informationsmaterial skall upprättas av samfällighetsföreningen som redovisar skyldigheter och rättigheter för blivande fastighetsägare.

Vatten och avlopp

Vatten kommer att anslutas till kommunalt system.

Spillvattnet anslutes till eget system med reningsverk beläget i den servicebyggnad som uppföres vid tillfartsvägen. Reningsverket är med kemisk- och biologisk rening, av fabrikat Baga. Avloppsnätet utgörs dels av självfallsledningar och dels av tryckledning med tillhörande pumphystem samt bräddavlopp ut i Björköfjärden. Det renade vattnet leds ut till Björköfjärden genom en ca 200 meter lång utloppstub. Utloppsvattnet får maximalt innehålla avseende totalfosfor 0,5 mg/l vatten och avseende BOD 7 15 mg/l räknat som årsmedelvärde. Reningsverket skall vara utrustat med lukthämmande filter och klara de bullernormer som gäller för externt industribuller. Reningsverket och tillhörande pumpstation och ledningar skall ingå i gemensamhetsanläggningen och dess skötsel och drift skall regleras i köpeavtal.

MILJÖKONSEKVENSER

Sammanfattning

Inom delar av planområdet avses ske en förändring av skogsmark till villaområde med mycket stora tomter.

Förändringen innebär inte någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och övriga resurser.

Påverkan på miljön – vatten, avlopp

Planförslaget förutsätter att man genomför en projektering av spillvattenavloppet med det egna reningssystemet och redovisning av provtagningar och skötsel.

Påverkan på miljön – natur

Delar av bebyggelsen kommer att beröras av gällande strandskydd.

När det nya området anläggs innebär det att natur omskapas – i detta fall från skog, blockstensmark, små myrar, bäckar till ett villaområde inramat av Björköfjärden, en stor naturpark och bäckar med skyddsområden.

Bebyggelsen kommer till större delen att ske på den del av området där skogen har avverkats i planområdets norra och västra delar.

I områdets östra och södra delar, där de fina och talrika landskapselementen och $\frac{3}{4}$ av områdets strand finns, sparas all naturmark och stränder.

Av områdets stränder ianspråkats enbart en kort sträcka, mellan Kråkviken och udden, för områdets kontakt med havet via badstrand och båtbygga.

Badstrand och båtbygga kommer att vara tillgänglig för andra än boende i det nya området. Allmän badstrand finns på Björköns västra strand (Norrviken).

De som bosätter sig här får god tillgång till rekreationsytor, havet, stranden, berg och myrar.

Hälsa och säkerhet

Inga störande kraftledningarna finns inom området.

Förekomsten av radon kommer att undersökas.

Störningar av trafik inom området kommer att bli mycket måttliga genom att det bara förekommer intern trafik. Servicefordon för avfallshantering o dylikt trafikerar ej området utan angör endast vid tillfartsvägen.

Man kan förvänta sig att användandet av privatbilar blir stort eftersom området ligger perifert i förhållande till service och kollektivtrafik.

Villaområdet är relativt litet varför ökningen av trafikbelastningen på länsvägen blir ringa.

Påverkan på hushållningen med naturresurser.

Den skogsmark som nu föreslås bebyggas är mark i privat ägo.

Marken får anses försumbar som skogsproducent.

Området kommer att utgöra ett ganska unikt villaområde med stor rymlighet med natur- och havsnärhet.

Sammantaget blir en utbyggnad av Skrängsta villaområde inte någon belastning för hushållningen av naturresurser.

Administrativa frågor

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

Övrigt

För att kunna genomföra ett byggande med stöd av detta planförslag förutsätts att:

Ansökan till Länsstyrelsen om att upphäva gällande strandskydd samt ändring av markavvattning inom planområdet.

Ansökan till Vägverket om tillstånd att ansluta ny körväg till väg 558.

Beslut utifrån denna ansökan ska lämpligen ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planförslaget har upprättats av Göran Andersson
sundsvalls arkitektbyrå ab i samarbete med planarkitekt
Jan Dahl Sundsvalls Kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen:

Rosenhus AB har upprättat exploateringskiss med tillhörande förslag på hanteringen av spillvatten

Kontakt har skett med stadsbyggnadskontoret och miljökontoret i Sundsvalls kommun, där olika aspekter har diskuterats.

Stadsbyggnadsnämnden har givit Rosenhus AB tillstånd att påbörja en detaljplane-process för rubricerat projekt.

Plansamråd, utställning, markägarförteckning handlägges av stadsbyggnadskontoret

Planen beräknas vinna laga kraft under kvartal 2 år 2005.

Markförvärv:

Erfordras ej

VA-ledningar:

Projekteras och utföres i samband med genomförande av bebyggelsen

Värmeförsörjning:

Individuella enheter

Elförsörjning:

Projekteras och utföres i samband med genomförande av bebyggelsen

Vägar, park, belysning:

Projekteras och utföres i samband med genomförande av bebyggelsen

Bebyggelse:

Genomföres etappvis

Genomförandetid

10 år från och med den dag planen vinner laga kraft

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Ansvaret för genomförandet av planen åvilar Rosenhus AB

Anläggningar för service, dagvattenhantering, vägar, friytor mm ingår i gemensamhetsanläggning. Dessa delar anläggs av Rosenhus AB, som bildar en interimsstyrelse för samfällighetsföreningen och överläts sedan att skötas och förvaltas av blivande samfällighetsförening.

Huvudman för gemensamhetsanläggningen är samfällighetsföreningen.

På tomtmark ligger ansvaret helt på respektive fastighetsägare.

Samordningsansvaret för information om transporter under byggnadstiden till kringboende fastighetsägare, djurhållare med flera åvilar Rosenhus AB.

Avtal

Villatomterna upplåts med äganderätt. Avtal upprättas mellan Rosenhus AB och respektive köpare. Avtalet innefattar del i marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen samt medlemskap i samfällighetsföreningen. Kringliggande fastigheter erbjuds via servitut att utan ersättning få nyttja delar av gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning**

Genom avstyckning från Skrängsta 1:27 nybildas fastigheter för enbostadshus. En marksamfällighet nybildas för gemensamma friytor, vägar, ledningar m m. Gemensamhetsanläggning inrättas avseende drift och underhåll av marksamfälligheten.

En skötselplan för naturområden upprättas av Rosenhus AB i samråd med Miljökontoret. Skötselplanen överföres till samfällighetsföreningen.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Genomförandet av planen bedöms kunna ske med normala anläggnings- och tomtprisnivåer.

Rosenhus AB upprättar exploateringskalkyl.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen erfordras.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Projektering och utredning beträffande områdets försörjning utföres av exploatören. Kompletterande ytavvägningar, geotekniska undersökningar samt kontroll av radonhalt utföres av exploatören och redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Dokumentation, kontroll

Dokumentation och kontroll skall utföras av exploatörerna vad avser massbalansering, lutningar och grundvattennivå.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan Dahl och Birgitta Eriksson stadsbyggnadskontoret,
Erik Isaksson och Ronnie Nordström miljökontoret
Sundsvalls kommun

REVIDERINGAR

BESLUT
2005-03-08

521-1815-05

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 SUNDSVALL

Förordnande att strandskydd inte längre skall gälla inom delar av detaljplan för Skrängsta 1:27, vid Björköfjärden, Njurunda, Sundsvalls kommun

Beslut

Länstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap 15 § miljöbalken att med B och E betecknad kvartersmark inte skall omfattas av strandskydd. Beslutet gäller först sedan detaljplanen vunnit laga kraft. Beslutet gäller tills planen upphävs eller ändras.

Ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat en detaljplan för bostadsändamål på fastigheten Skrängsta 1:27 vid Björköfjärden. För stranden utmed Björköfjärden gäller strandskydd intill 100 m från strandlinjen. Kvartersmark för bebyggelse är på en begränsad sträcka av planområdet belägen på ett avstånd av 50 – 60 m från Björköfjärden. Inom området finns två mindre bäckar vilka också omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 20 december 2004 – 27 januari 2005.

Länstyrelsen har framfört synpunkter på detaljplaneförslaget i ett samrådsyttrande 2004-09-03. Detaljplanens utformning har även diskuterats vid ett muntligt samrådsmöte 2004-10-06, med exploatör, planförfattare och företrädare för Sundsvalls kommun. Det utställda planförslaget har bearbetats utifrån inkomna synpunkter.

Länstyrelsen har i beslut 2005-02-22 meddelat tillstånd till markavvattning.

Länstyrelsens bedömning

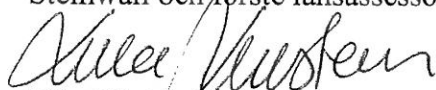
Sundsvalls kommun har genom miljökontoret studerat naturvärdena längs hela Björköfjärdens stränder och bedömt att de delar av planområdet som avses för kvartersmark kan bebyggas från naturvärdes- och friluftslivssynpunkt.


Detaljplanens utformning, bestämmelser om badplats och naturmark samt skyddsbestämmelser för Kråkbäcken tillgodoser enligt länstyrelsens bedömning strandskyddets syfte vad gäller friluftsliv och livsvillkoren för växt- och djurlivet. Länstyrelsen finner att planförslaget är godtagbart från strandskyddssynpunkt och att särskilda skäl för undantag från strandskyddet enligt 7 kap 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) föreligger. Länstyrelsen bedömer att

detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna samt kommunens översiktsplan.

Beslutet kan överklagas av sökanden samt Naturvårdsverket och vissa miljöorganisationer inom tre veckor från det sökanden respektive verket fått del av beslutet. Skrivelsen skall ställas till Regeringen, miljödepartementet, men skickas till länsstyrelsen, kultur- och naturavdelningen, 871 86 Härnösand.

Beslut i detta ärende har fattats av sektionschef Ulla Ullstein med bitr. länsarkitekt Bo Halvarsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har även deltagit biolog Thomas Steinwall och förste länsassessor Jeanette Nilsson.


Ulla Ullstein


Bo Halvarsson
Kultur- och naturavdelningen
Hållbar samhällsplanering och boende

Kopia till
Naturvårdsverket, delgivningskvitto
Lantmäteriet
