

Tillägg till detaljplan för

Skrängsta 1:27 (DP 321)

vid Kråkviken

Björköfjärden, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 02 mars 2015

Kontaktpersoner:

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

Claes Rogander, telefon 060-19 12 60

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 28 mars 2014
- Granskning t o m 22 maj 2015
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 26 augusti 2015
- Laga kraft 25 september 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta DP 321 med bestämmelser

tillägg till planbestämmelser

tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning

samrådsredogörelse

granskningsutlåtande

sändlista

fastighetsförteckning

gällande detaljplan DP 321 (beskrivning och

genomförandebeskrivning)

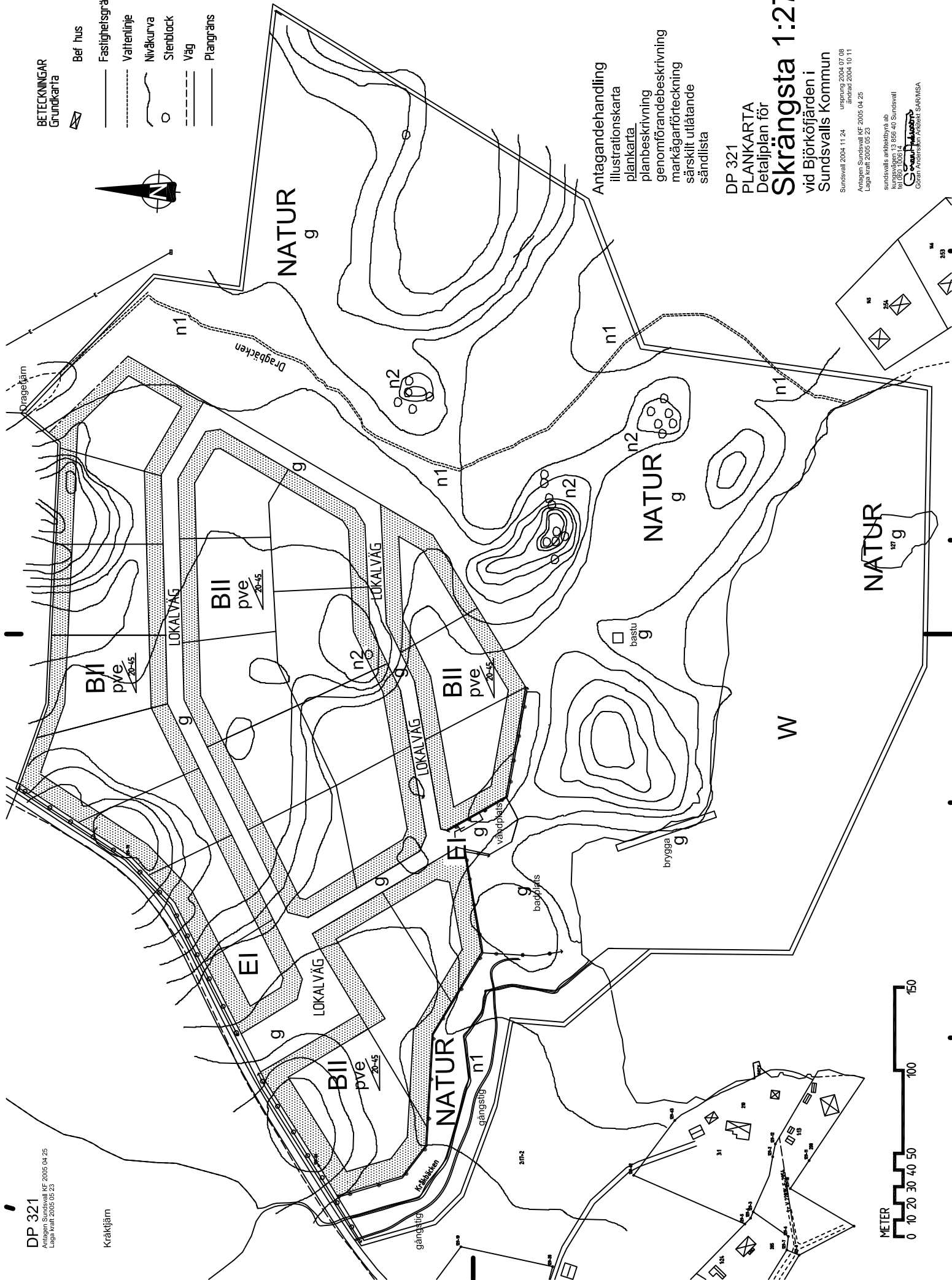
DP 321

Antagen Sundsvalv KF 2005 04 25
Laga kraft 2005 06 23

Kräkeltjärn

BETECKNINGAR
Grundkarta

- Bef. hus
- Fastighetsgräns
- Vattenlinje
- Nivåkurva
- Stenblock
- Väg
- Plangräns



Antagandehandling

Illustrationskarta

plankarta

planbeskrivning

genomförandebeskrivning

markgärförteckning

särskilt utlåtande

sändlista

DP 321

PLANKARTA

Detailplan för

Skrängsta 1:27

vid Björköfjärden i

Sundsvalvs Kommun

Sundsvalv 2004 11 24

ursprung 2004 07 08

ändrad 2004 10 11

Laga kraft 2005 06 23

Antagen Sundsvalv KF 2005 04 25

Sundsvalvs arkitektbyrå ab

Kungsvägen 13 856 40 Sundsvall

tel 0800 100514

www.hjallkorsby.com

Göran Amnellsson Arkitekt SÄRINSA

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 tomstorlek 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 m ² Garage/Uthus placeras minst 10 meter från fastighetsgräns mot lokalgata samt minst 5 meter från annan fastighetsgräns Bruttoarea högst 70 m ²
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

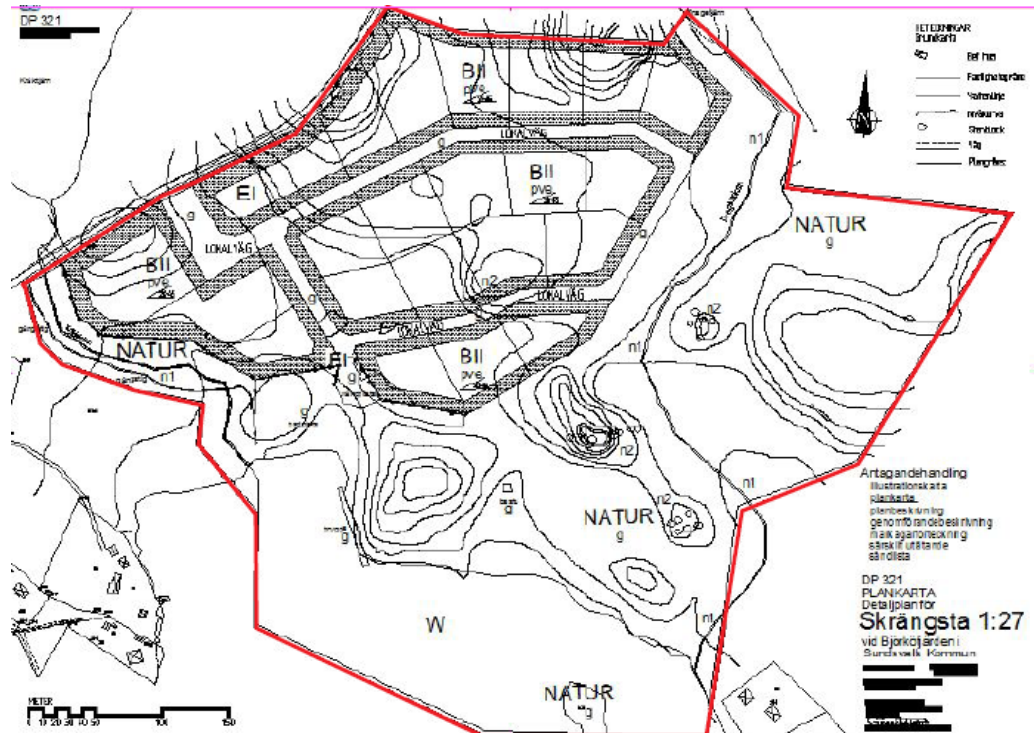
sundsvalls arkitektbyrå ab
kungsvägen 13 856 40 Sundsvall
tel 060 100614

Göran Andersson Arkitekt SAR/MSA

Tillägg till detaljplan för
Skrängsta 1:27 (DP 321)
Kråkviken
Björköfjärden, Sundsvalls kommun

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

*Följande gäller inom särskilt avgränsat område redovisat på bifogad detaljplaneillustration.
Underliggande detaljplan (DP 321) gäller jämsides och ska läsas tillsammans med detta tillägg.*




**Inom detta område upphävs
följande bestämmelser:**

UTNYTTJANDEGRAD: **e**
PLACERING; UTFORMNING:
UTFÖRANDE: **p**

**Nya planbestämmelser inom detta
område:**

UTNYTTJANDEGRAD: **e₁** ersätter **e**
PLACERING: **p₁** ersätter **p**
UTFORMNING OCH UTFÖRANDE:
V₁

 Område för ändring (DP 321)

Upphävda bestämmelser:**UTNYTTJANDEGRAD**

e Minsta tomtstorlek skall vara 2 900 m²

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

Tillkommande bestämmelser:**UTNYTTJANDEGRAD**

e₁ ersätter **e**

e₁ Minsta tomtstorlek skall vara 2 500 m²

PLACERING

p₁ ersätter **p**

p₁ Huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och
bruttoarea högst 200 m²

Garage/Uthus placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Byggnadsyta
högst 70 m². Framför garageport skall det finnas 6 meter fri yta inom
fastigheten för biluppställning. Garage får sammanbyggas med huvudbyggnad.

UTFORMNING och UTFÖRANDE

v₁ Endast en bostad per fastighet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

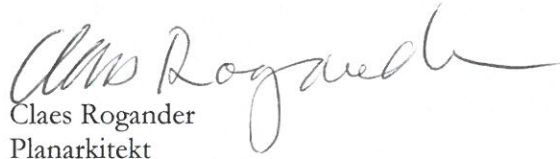
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Tillägg till detaljplan för
Skrängsta 1:27 (DP 321)
Kråkviken
Björköfjärden, Sundsvalls kommun

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- tillägg till plankarta med bestämmelser
- tillägg till planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Detta dokument utgör ett tillägg till gällande detaljplan och skall läsas tillsammans med de ursprungliga detaljplanehandlingarna.

PLANPROCESSEN



Start – eventuell information till myndigheter, sakägare och andra berörda.

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

Granskning – sakägare ges tillfälle att granska förslaget innan antagande. Vid enkelt planförfarande utgår detta skede. Vid enkelt planförfarande ges dock möjligheten att för Länsstyrelsen och kända sakägare godkänna förslaget eller att inom två veckor granska och lämna synpunkter. Någon kungörelse behövs inte vid enkelt planförfarande.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte överklagats.

BAKGRUND

Detaljplan för området upprättades av konsult 2004-11-24. Området är fortfarande i huvudsak obebyggt. Fastigheten har nu bytt ägare och avsikten är att genom en minskning av tomtstorlek och byggrätt tillskapa ett antal ytterligare tomter inom området. Det innebär i stort sett samma byggrätt totalt i området men uppdelat på fler fastigheter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att genom tillägg till gällande detaljplan minska minsta tomtstorlek från 2 900 m² till 2 500 m² och bruttoarean från 300 m² till 200 m²

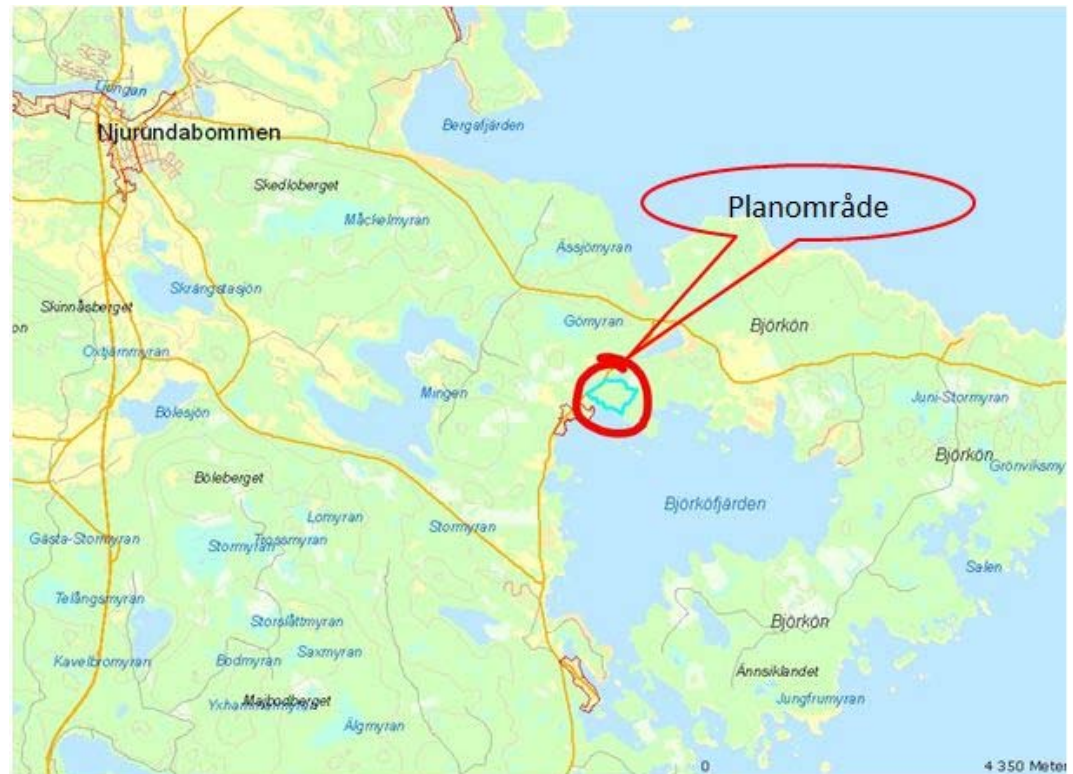
per fastighet (ca 30 tomter) och att genom bestämmelse reglera att det endast får uppföras en bostad per fastighet (v1).

PLANDATA

Områdets läge och areal

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

Planområdets markareal är ca 20 ha och dess vattenareal ca 3,5 ha.



Markägoförhållanden

Marken ägs av HSB Mitt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-11-20 §154 att uppdra till Stadsbyggnads-kontoret att påbörja planläggning.

Översiktliga planer

I ÖP 2021 är området redovisat som: Område på landsbygden med stort värde för turism/rekreation som bör utvecklas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt av konsult 2004-11-24 och utrett för bebyggelse av olika exploatörer under ett flertal tillfällen bl a 1980, 1985, 1987 och 1990.

Miljöbedömning

Planändringen innebär i huvudsak en utökning av antalet tomter i området.

En behovsbedömning har upprättats och kommunen bedömer att planändringen för DP 321 inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver därmed inte upprättas.

Strandskydd

Enligt nu gällande lagstiftning (MB 7 kap 18 g §) gäller strandskydd åter om en detaljplan upphävs eller om den ersätts med en ny detaljplan. Då aktuell åtgärd utgör ändring genom tillägg av en befintlig plan, bedömer kommunen att åtgärden inte omfattas av 18 g § och att strandskyddet därmed inte behöver prövas på nytt.

Klimatsäkert byggande

I delrapport – *Klimatanpassad samhällsplanering* – som framtagits i projektet ”*Klimatanpassa Sundsvall*” pekas på betydelsen av att i översiktsplaner och detaljplaner, beakta rapportens slutsatser om klimatsäkert byggande. När det gäller strandnära bebyggelse skall särskilt översvämningsrisken beaktas. Rapporten nämner följande om den aspekten:

”Utifrån dagens forskning kan en förväntad höjning av havsytan på 3-4 dm anses vara rimlig ur ett 100-årigt planeringsperspektiv i Sundsvall. Sundsvall och Norrlandskusten har en unikt bra situation i perspektivet stigande havsnivå, detta tack vare vår landhöjning. I havsnivåstrategin föreslås att ta hänsyn till en höjning om 0,5 m vilket då ger oss en liten reserv och gör Sundsvall sannolikt ”klimatsäkra” en bit in på 2100-talet. En höjning av havsytan med 0,5 m motsvarar de nivåer Sundsvall hade på trettio-talet vilket innebär att större delen av den kustnära delen av staden redan är anpassad.”

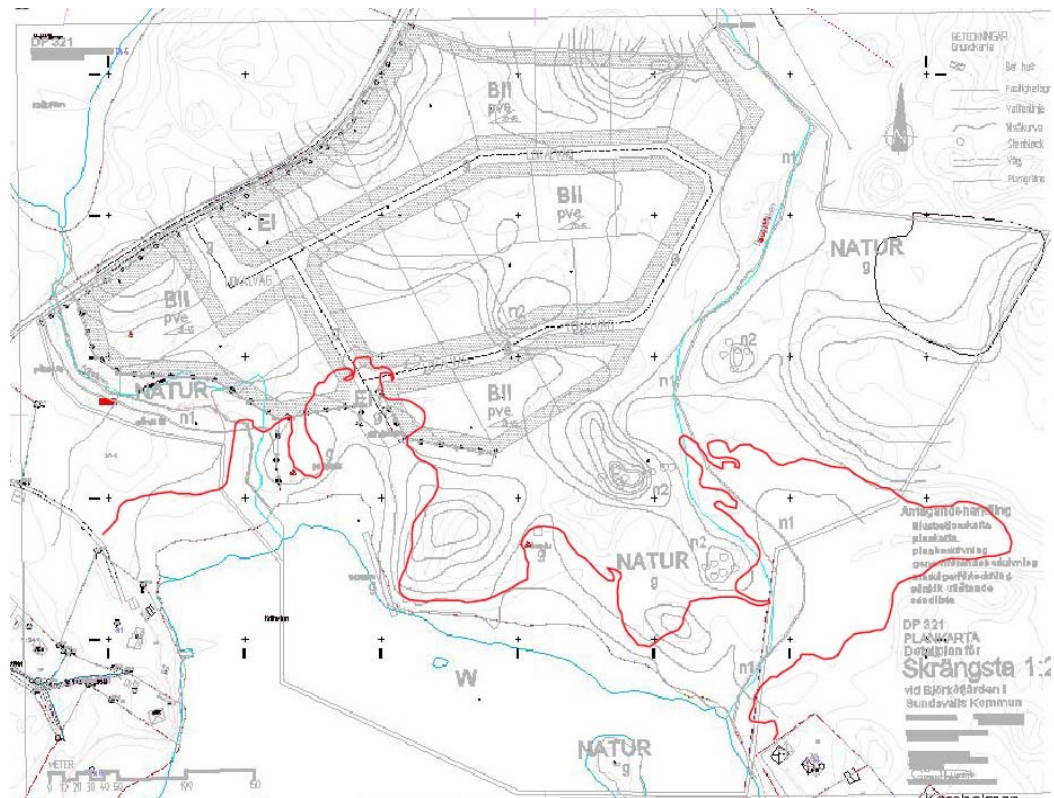
*”För byggnader och fastigheter: **Högsta högvattennivå: +1.9 m (RH 2000)**
Innebärande ”klimatsäker” planering för en förväntad höjning av havsytan med 0,5 m, det s.k. hundraårsperspektivet”.*

- **Nivå på färdigt golv för byggnader ska vara minst +1.9 m över nollplan (RH 2000).**

Med färdigt golv avses här entrebjälklagets underkant.

Bestämmelser om utnyttjandegrad

Bestämmelsen om utnyttjandegrad och placering ska tolkas så att prickmarken är överordnad det angivna avståndet till fastighetsgräns.



Den röda linjen representerar var +1,9 meters nivå ligger inom aktuellt planområde. Noggrannheten ligger inom toleransen 50 cm i plan (horisontalled) och 10 cm i höjd (vertikalled).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-plan för området fastställdes under 2014 och en utbyggnad av kommunalt VA planeras någon gång under perioden år 2022-2028.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för den nu gällande detaljplanen upphör 2015-05-23.

Tillägget ges en genomförandetid om 10 år. Av praktiska skäl så är det bra om alla delar av detaljplanen har lika lång genomförandetid. Därför förlängs gällande detaljplans genomförandetid till att bli densamma som för tillägget.

Konsekvenser av planens genomförande

I samband med ansökan om bygglov kommer de nya detaljplanebestämmelserna att ligga till grund för lovgivning.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen genomförs som en planändring, dvs ett tillägg till gällande detaljplan och planändringen processas med enkelt planförfarande. Ambitionen är att initialt pröva denna planändring med ett enkelt planförfarande men detta kan av olika anledningar övergå till ett normalt förfarande.

Planen ska efter samrådsskedet antas av stadsbyggnadsnämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för den nu gällande detaljplanen upphör 2015-05-23. Tillägget ges en genomförandetid om 10 år. Av praktiska skäl så är det bra om alla delar av detaljplanen har lika lång genomförandetid. Därför förlängs gällande detaljplans genomförandetid till att bli densamma som för tillägget.

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

Ansvaret för genomförandet av planen åvilar fastighetsägaren, för närvarande HSB Mitt. Anläggningar för service, dagvattenhantering, vägar, friytor mm ingår i gemensamhetsanläggning. Dessa delar anläggs av HSB Mitt, 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.

Avtal

Villatomterna upplåts med äganderätt. Avtal upprättas mellan HSB Mitt och respektive köpare. Avtalet innefattar del i marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen samt medlemskap i samfällighetsföreningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Skrängsta 1:27 nybildas fastigheter för enbostadshus. En marksamfällighet nybildas för gemensamma friytor, vägar, ledningar mm. Gemensamhetsanläggning inrättas avseende drift och underhåll av marksamfälligheten. En skötselplan för naturområden upprättas av HSB Mitt i samråd med Miljökontoret. Skötselplanen överföres till samfällighetsföreningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

HSB Mitt upprättar exploateringskalkyl.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen erfordras.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Projektering och utredning beträffande områdets försörjning utföres av exploatören.

Kompletterande ytavvägningar, geotekniska underökningar 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.

Förändringar efter samrådet

Avseende planbestämmelserna och planbeskrivningen:

- Tillägg till planbestämmelserna med genomförandetid
- Komplettering i planbeskrivningen beträffande VA-utredning under rubriken "Teknisk försörjning, vatten och avlopp".

Förändringar efter granskning

- Redigering under rubriken "Översiktliga planer".

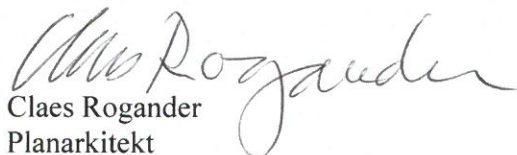
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Tillägg till detaljplan för
Skrängsta 1:27 (DP 321)
vid Kråkviken
Björköfjärden, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerad detaljplan upprättad av stadsbyggnadskontoret 2014-02-25, har varit föremål för samråd enligt **PBL 5:13/5:18** under tiden 10 mars – 28 mars 2014.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Inledning

Länsstyrelsen vill understryka att rubricerat samråd gäller ändring av detaljplan, d.v.s. att tillägget gäller viss ändring av kvarterens egenskaper, se nedan under rubriken *Beskrivning av ärendet*.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna saknar redovisning av huruvida genomförandet av detaljplanen med ändring kommer att leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap. miljöbalken (MB) och det saknas även underlag för bedömning av påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva ändring av detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljö kvalitetsnormerna för vatten

För genomförande av detaljplanen med ändring ska kommunen redovisa att miljö kvalitetsnormen för vatten följs enligt 5 kap. miljöbalken. Björköfjärdens, (recipientens) status bör även framgå.

Kommentar: Miljökontoret meddelar att utredning pågår mot en avloppsanläggning som inte ska påverka Björköfjärden eller annat vattendrag i området negativt. På sikt, 2020-2028, kommer VA-ledning att byggas ut i området. Till dess kommer, efter samråd med Miljökontoret, ett lokalt reningsverk samt infiltrationsanläggning att anläggas som placeras minst 200 m från recipienten för att klara miljö kvalitetsnormen. Även dagvattenhanteringen kommer enl Miljökontoret att kunna hanteras så att det inte påverkar miljö kvalitetsnormen i området.

Medborgarnas hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av planområdets totala innehåll avseende antal nya lägenheter, vilket förändras i relation till gällande detaljplan. Dessa uppgifter är viktiga för bl.a. kommunens bedömning av reningsverkets kapacitet.

Kommentar: Justering av bestämmelse som reglerar tomtstorlek efter samrådet, samt enbostadshus innebär att antalet lägenheter inte kan bli fler än antalet tomter, dvs ca 30 st. Den totala exploateringsgraden minskar därmed i förhållande till gällande detaljplan, 22 tomter á 300 m² = 6 600 m² blir nu 30 tomter á 200 m² = 6 000 m². Därför är stadsbyggnadskontorets bedömning att VA-belastningen på området inte ökar i förhållande till gällande plan.

Övrigt**Miljöbedömning avseende miljöpåverkan**

Kommunen har upprättat en behovsbedömning och beslutat att ändringen av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 § § inte behöver upprättas.

Genomförandetid

Gällande detaljplan har genomförandetid till och med den 22 maj 2015, dvs. den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Undantag kan göras om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Bestämmelsens lydelse om berörda fastighetsägare avser inte bara fastighetsägare inom detaljplanen, utan kan även avse personer som drabbas p.g.a. störningar eller minskat fastighetsvärde. Länsstyrelsen efterfrågar motiv till varför befintlig detaljplan ändras under genomförandetiden.

Kommentar: Frågan är inte längre aktuell eftersom genomförandetiden för DP 321 kommer att ha upphört innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Planförfarande

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att övergå till ett normalt planförfarande eftersom Länsstyrelsen saknar underlag för att kunna göra bedömningar avseende hälsa och säkerhet samt uppgifter om recipientens status och reningsverkets kapacitet m.m.

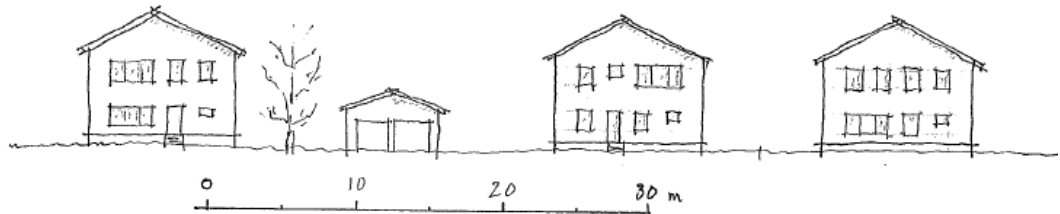
Kommentar: Se kommentar ovan.

Huvudbyggnadens totalhöjd och avstånd till grannens gräns

Länsstyrelsen efterlyser en illustration i planhandlingarna som visar vilken höjd på huvudbyggnaden som är rimlig, med tanke att kommunen ändrar avståndet för huvudbyggnaden till grannfastighet. Bruttoarea används för att reglera

exploateringen som kan ske i två fulla våningar. Därtill kan den möjliga takvinkeln medföra relativt höga byggnader, där vinden (ej våning) kan användas till förråd m.m. Länsstyrelsen anser att en bestämmelse om byggnadens totalhöjd är en möjlig utväg för att minimera negativ påverkan på grannars fastigheter, eller att kommunen avstår att justera avståndet mellan ny huvudbyggnad och grannens gräns.

Kommentar: Stadsbyggnadskontorets bedömning är att områdets karaktär med en blandning av fritidshus och året-runt bostäder tål tvåvåningshus med den täthet som tomter på 2 500 m² eller mer innebär. Se sektion nedan. Sektionen är gjord för den del av planen där tomtbredden bedöms kunna bli som smalast, dvs ca 30 meter i den norra delen av planområdet.



Sektion

Utformning av allmän plats

Detaljplanen bör redovisa föreskriven höjd över nollplanet på, i detaljplanen benämnda lokalvägar.

Kommentar: Eftersom detaljplanen handläggs som detaljplan med tillägg så ska detaljplanens förhållanden i princip inte förändras.

Trafikverket

Tillgänglighet och trafiksäkerhet

Området ligger på landsbygden och väg 558 är relativt smal, vilket innebär att det kan kännas otryggt att gå och cykla utmed vägen. Väg 558 är inte prioriterad i förslaget till ny länstransportplan när det gäller åtgärder för att förbättra förutsättningarna för gång- och cykel, det finns många andra vägar där behoven är mycket större. Kollektivtrafiken inte särskilt utbyggd i detta område, det är i princip bara kollektivtrafik för skolelever som finns. Detta innebär i praktiken att det blir svårt att bosätta sig i området utan att man blir mycket beroende av bil. Dessa förutsättningar bör beaktas inför kommande beslut om detaljplanen.

Kommentar: Turlistan omfattar för närvarande kollektivtrafik enbart dagtid och är i första hand anpassad för skoltider inom grundskolan. Kollektivtrafiken anses dock tillräcklig i dylikt område för att det inte ska anses helt beroende av egen bil. Liknande områden är svåra att trafikförsörja fullt ut utan tillgång till bil. Dessutom bedömer kommunen att det finns ett behov även av denna typ av boende för att hålla landsbygden levande.

Anslutning

En ny anslutning finns redovisad i befintlig detaljplan. Trafikverket vill påminna om att en ansökan om tillstånd enligt Väglagen ska göras till Trafikverket innan några fysiska åtgärder kan påbörjas.

Försvarsmakten

Inga synpunkter.

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben

DP-området tycks vara väl inpassat mellan de två bäckarna men berör ändå i utkanten både områden av klass 2 och klass 3 i kustplanen. Av VA-planen som antogs i fullmäktige under 2014 framgår att Björköfjärdens höga naturvärden påverkas negativt av belastningen från enskilda avloppsanläggningar. En utbyggnad av kommunalt VA planeras någon gång under perioden år 2022-2028. Mot denna bakgrund är det viktigt att göra en omsorgsfull utredning av VA-frågorna och vattenmiljöfrågorna. Det bör övervägas om en MKB bör upprättas med avgränsning mot vattenmiljöfrågorna.

Förutsatt att vattenfrågorna löses på ett bra sätt bedöms planändringen medverka positivt till kommunens bebyggelseutveckling. Området ligger nära Kustvägen som i ÖP2021 pekats ut som ett utvecklingsområde för rekreation och turism.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Kultur&Fritid

Förvaltningen vill framhålla att området ligger nära riksintresse för kulturmiljön Njurundakusten Y1 som ger uttryck för ett av Norrlands rikaste fornlämningsområde i kustnära läge. Uttrycket förstärks av de tillhörande fiskelägena i Skatan och Lörudden.

Äldre kulturlämningar i form av torplämning finns i områdets nordöstra hörn samt lämningar efter båtar dragna i den äldre sjöleden mellan Linboms tjärn, Dragetjärn och Kråktjärn. Dessa lämningar och områden kräver varsam hantering av markförhållanden och är viktiga att bevara.

Vad gäller bebyggelse och gestaltning bör i detaljplanen följande tas med: Bebyggelsen bör uppföras med stor hänsyn till omgivande bebyggelsetraditioner med varsam anpassning till landskapets uttryck och karaktär, gärna med inspiration från omgivande bebyggelse vid fiskelägen och småbruk. Upplevelsen från vattnet är viktigt för att bevara kuststräckans attraktion.

Kommentar: Eftersom detaljplanen handläggs som detaljplan med tillägg så ska detaljplanens innehåll i princip inte förändras.

Ur friluftssynpunkt anser förvaltningen det är positivt att samrådshandlingen visar att naturområdet närmast bäckarna bevaras. Dock vill förvaltningen att skyddszonerna säkerställs för bevarande av växtlighet så att till exempel avverkning av skog inte godtyckligt kan ske här. Det gäller också planområdets friytor där Kultur & Fritid förordar att ett bindande avtal skrivs med samfällighetsföreningen om bevarande av områdets karaktär och värden.

Kommentar: Det starkaste skyddet för Natur-området är strandskyddet. Ytterligare skydd för naturen anses inte behövas. Skyddet genom strandskydd täcker i stort sett hela området markerat NATUR.

Vidare ser förvaltningen att detaljplaneförslaget väl bevarar allmänhetens tillgång till stranden. Men det är en fördel om kravet på avskärmning med staket förstärks. Det är viktigt för att säkra att allmänheten ser att lek/badstranden är en allmän plats.

Kommentar: Kravet om staket finns redan tillgodosett i gällande detaljplan.

Kultur&Fritid/Navi

Inga synpunkter.

Miljönämnden

Miljönämnden beslutar att framföra följande synpunkter på programförslaget.

- att antalet tillkommande tomter och hus begränsas till 8
Kommentar: Se svar på yttrande från LST.
- att även stränder betecknas som naturmark och att (g) inklusive bastu tas bort från all naturmark, utom i anslutning till bryggområdet
Kommentar: Slutgiltig prövning av anläggning av bastu, brygga mm som ligger inom Natur-område görs i anslutning till bygglov. Strandskyddet gäller här.
- att detaljplanen i övrigt ska ta hänsyn till de synpunkter som miljökontoret framfört som utgångspunkt för planändring
- att hänsynen skall bindas juridiskt i plankarta
- att dagvatten ska omhändertas lokalt, utjämnas och renas innan det släpps ut
Kommentar: Se svar på yttrande från LST.
- att avloppsanläggningen ska utformas som en gemensamhetsanläggning
Kommentar: Ja, det är detaljplanens avsikt att trygga detta.
- att avloppsanläggningens reningskapacitet ska vara anpassad till den mycket känsliga recipienten. Kommunalt VA ansluts när möjligt
Kommentar: Ja, det är en av avsikterna med detaljplanen.
- att möjligheterna till energieffektivisering och lokalt producerad energi lyfts upp i planförslaget
Kommentar: Detta kan inte regleras i detaljplanen men ingår som råd/information vid bygglovskedet.

- att planförslaget harmonierar med berörda miljö kvalitetsmål
Kommentar: Se svar på yttrande från LST.

Miljökontorets synpunkter

Gällande plan

Miljönämnden framförde vid framtagande av befintlig detaljplan det känsliga läget, längst in i nordväst, vid Björköfjärden som är ett av kommunens finaste kustområden. Fjärden är redan hårt exploaterad och utbyggnaden måste begränsas innan överetablering sker, med minskade naturvärden som följd. Nämnden betonade känsliga naturmiljöer på land däribland glo sjöarna (sjöar som har bildats när havsvikar snörts av genom landhöjningen) Kråktjärnen och Dragetjärn med utloppsäckar, men även våtmarks- och strandområden, där även växt- fågellivinventeringar låg till grund, samt vissa geomorfologiska dokument såsom ett av kustens största ansamling av flyttblock. Nämnden betonade därtill de viktiga grundområden som finns i Björköfjärden och som är lokaliserade till stor del utmed den västra och norra sidan av fjärden. Miljökontorets kustinventeringar hade visat stora förekomster av kransalger utmed fjärdens grundområden, med inslag av arter såsom havnajas m.m. Därtill visade provfisken på grundområdenas betydelse för reproduktion av fiskarter såsom abborre, där även glosjöar med utloppsäckar måste inräknas.

Det i sin tur skapar värden för fågelliv etc. och utgör grunden för det populära sportfisket i fjärden året runt. De känsliga grundområdena och det ringa djupet ger följdverkan på möjligheter till båtliv, där endast båtar med ringa djupgående kan angöra och där båtar på redan inte är ett bra alternativ.

Miljönämnden betonade även fjärdens omsättningstid enligt Naturvårdsverkets bedömningar och dess känslighet för påverkan i form av avloppsutsläpp. Fjärdens vindinducerade strömmar upphör vintertid t ex. varför risk för lokal syrgasbrist uppstår. Större områden med syrgasbrist kan sätta igång frisättning av i bottensubstrat bunden fosfor med intern gödsling som följd.

Miljönämnden framförde även att detta måste vara den sista nyetableringen vid Björköfjärden och där endast förtätningar vid befintliga områden sedan kan tänkas om det är miljömässigt acceptabelt.

Tyvärr bands flera av våra rekommendationer och förutsättningar för planen, enligt överenskommelse med planförfattare, inte in juridiskt i planförslaget utan mer som bifogad textmassa utan juridisk bindning, se bilaga.

Kommentar: Många av dessa påpekanden kan ej regleras i detaljplanen. Den starkaste regleringen är att strandskyddet fortfarande gäller inom Natur- och strandområde.

Förutsättningar för nuvarande planförslag

Gällande plan har visat sig inte vara ekonomiskt bärande varför diskussioner

har förts mellan miljökontoret och stadsbyggnadskontoret om vi kan gå med på en ändring som medger en utökning av antalet tomter och under vilka förutsättningar i så fall. Miljökontoret tog därför fram ett förslag på miljöhänsyn som måste tas och som framgår av bif. skrivelse.

Nuvarande planförslag

Vid genomgång av nuvarande planförslag är det svårt att se att miljökontorets synpunkter beaktats. Planen anger tydligt att "planförändringen innebär i huvudsak en utökning av antalet tomter i området". Det är t o m svårt att se med hur många, men enligt miljökontorets bedömning handlar det om runt 17 stycken, vilket innebär en utökning av antalet tomter hus med över 75 %. Miljökontoret satte ett tak vid 8 tillkommande tomter och hus utifrån kontorets bedömning av hur mycket Björköfjärden kan tåla i form av ökad belastning av näringsämnen och syreförbrukande ämnen. Det innebär att denna belastning inte får öka utifrån vad som framgår av nu gällande plan. Även konsekvenserna av den belastning som gällande plan medger inger viss osäkerhet.

I förslag till ny ÖP, utställning, framgår att utbyggnad förutsätter stora investeringar i VA för att förbättra vattenkvaliteten i Björköfjärden m.m. som idag är problematisk.

Kommentar: Detaljplanen kommer att förtydligas så att det framgår att det maximala antalet tomter som går att avstycka är totalt ca 30 st, dvs ca 8 st nya, enl överenskommelse med Miljökontoret.

Fler hus ger en större påverkan, både ur avloppssynpunkt, då kommunalt avlopp ännu inte finns i området, men även med allmän påverkan på grund av dagvatten, trädgårdshantering, fordonstvätt, båtliv etc. När det gäller dagvatten är produktval också en väg att gå. Avloppsanläggningen ska utformas som en gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Detta är detaljplanens intention.

I det förslag som skickats ut på samråd anser miljökontoret att enkel planändring inte kan gälla utan MKB med omprövning av strandskydd måste till. Det framgår inte heller hur nödvändig miljöhänsyn skall tas.

Kommentar: Se svar på yttrande från LST.

Dock anges att det gäller enbostadshus och att inga utökade tomtytor ska tillskapas. Bra är att garageyta minskats med 20 m² till 50 m², men bör framgå att golvbrunn inte får anläggas.

Redan befintlig plan har, ur miljösynpunkt, felaktigheter som miljökontoret nu i efterhand kunnat konstatera, såsom att strandområden inte är utmärkt som naturmark och placering av bastu etc. på områden med känslig natur och som heller inte medger bad om så önskas på grund av mjukbottnar och vass. Bastun bör kunna anläggas i anslutning till den allmänna bryggan.

Anläggningar öster om bäcken från Dragetjärn bör inte finnas överhuvudtaget och större hänsyn bör tas till bäckmiljöerna med mynningsområden. Beteckningen (g) bör tas bort från naturmark.

Kommentar: Inga anläggningar finns öster om bäcken från Dragetjärn. Strandskydd gäller även bäckarna. Eftersom detaljplanen görs som en ändring med tillägg kan endast en mycket begränsad mängd ändringar göras i gällande detaljplan. Fler ändringar än som föreslagits i samrådet bedöms ej kunna göras utan att upprätta en ny detaljplan.

Miljö kvalitetsmålen

Uppfyllelse av berörda miljö kvalitetsmål anges.

Dagvatten

Miljökontoret anser att allt dagvatten bör omhändertas/fördröjas lokalt i grusfilter- eller perkolationsmagasin eller liknande. För att inte få anrikningar i miljön av tungmetaller bör förzinkade ytor eller kopparytor inte väljas. Ett förslag till dagvattenhantering inom planområdet måste finnas innan utställning.

Kommentar: Dagvattenhantering har behandlats efter samråd med Miljökontoret. Se kommentar till yttrande från LST.

Energi och uppvärmning

Målsättningen bör vara att välja energilösningar som minimerar behovet av uppvärmning och elektricitet. Miljökontoret anser att det är viktigt att det sker en utredning av möjligheterna att effektivisera energianvändningen. Man bör bland annat utreda materialval i husets skal (väggar, fönster och andra glasytor m.m.), energiåtervinning (värmeväxlare på avloppsvatten och ventilation), pumpar och maskiner samt möjligheten att använda solenergi. Här finns stora takytor som kan användas för installation av solceller för uppvärmning av vatten och/eller för produktion av solel.

Kommentar: Ovanstående kan inte regleras i detaljplanen. I samband med bygglov påpekas detta som en information och som råd till byggherren.

MittSverige Vatten AB

Med anledning av Er skrivelse till MittSverige Vatten AB med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att från va -teknisk synpunkt kan följande anföras.

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen som är anlagd på västra sidan av vägen, väster om planområdet, se kartskiss. Förbindelsepunkt i anslutning till plangräns. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vp (meter vattenpelare).

Spillvattenledning

Spillvattenförsörjning saknas i området, när eventuell utbyggnad kan ske kommer att anges i VA-planen som är under färdigställande och kommer att fastställas i år.

Kommentar: VA-planen fastställdes 2014. I den framgår att kommunal spillvattenledning planeras att byggas ut till planområdet någon gång åren 2020-2028.

Dagvattenavledning

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

Kommentar: Lokalt omhändertagande av dagvattnet kommer att ske, se sid 11 i planbeskrivningen till DP 321.

Sundsvall Timrå Airport

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, elnät

Inga synpunkter.

REKO Sundsvall

Påpekar att det på sidan 11 i planbeskrivningen till DP 321 under rubriken "Avfall" så förordar man kompostering, det finns dock ett beslut på insamling av matavfallet i kärl. Bifogar en länk om vad som gäller vägen och vändmöjligheter för sina bilar.

Kommentar: Ovanstående synpunkt förs vidare till exploatören, HSB.

Räddningstjänsten Medelpad

I de upprättade handlingarna finns ett stycke gällande teknisk försörjning, här nämner man att området kommer ansluta till det kommunala VA-nätet. Räddningstjänsten ser en stor fördel i att man skapar möjlighet för uttag av vatten för brandsläckning/bran-post i samband med anslutning till det kommunala VA-nätet. Vidare vore det bra om den väg vilket försörjer området är av sådan kvalitet (bärighet, snöröjning vintertid) att det fungerar som angreppsväg för räddningstjänstens fordon.

Kommentar: Ovanstående synpunkt förs vidare till exploatören, HSB.

Företag:

E.ON

Placering av nätstation måste göras för försörjning av området.

Kommentar: Utrymme för nätstation finns i detaljplanen.

TS Skanova Access AB

Skanova har två stycken luftledningar för tele inom berört planområde, enligt bifogad kartskiss, Skanova - Tele lägeskarta Skrängsta 1.27 m.fl.pdf. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Detaljplanen orsakar ingen flytt av befintliga telekablar.

Torrsjö Kraft AB

Torrsjö Kraft AB finns upptagen som rättighetsägare gällande Torrsjö 1:17 och Torrsjö 1:18. Detta är felaktigt. I samband med vårt förvärv 1995 av Torrsjö kraftverk, med fastighetsbeteckning Torrsjö 1:17-19, från dåvarande Sydkraft AB, nuvarande E.ON, lämnades alla ledningsrätter kvar hos säljaren. Dessa rätter disponeras numera av E.ON Elnät Sverige AB. Frågan skall alltså ställas till den nuvarande ledningsrättsinnehavaren.

Kommentar: Samråd har hållits med E.ON.

Privatpersoner:

Björkönen 2:53, 2:54, 2:55 och 2:143

Med anledning av påkallat samråd avseende rubricerad detaljplan. Samrådet avser bl a förändring av tomtstorlekar, vi undertecknade fastighetsägare framföra följande synpunkter. Vi för just nu förhandlingar med fastighetsägaren till Björkönen 2:7 om att köpa till en mindre areal till våra tomter, för att få möjlighet att bygga garage och förråd till respektive tomter. Eftersom våra fastigheter ligger utanför det egentliga planområdet förutsätter vi, att de förändringar som samrådet avser, inte påverkas av våra förhandlingar och behov enligt ovan. Vi önskar gärna en bekräftelse på detta antagande. Under denna förutsättning har vi inget att erinra mot den planändring som samrådet avser.

Kommentar: Pågående markförhandlingar påverkas inte av ändring av detaljplanen för Skrängsta 1:27.

Skrängsta 1:35Miljö och fiskevatten

Vid tomt 1:27 i Kråkviken är vattnet mycket grunt. Om en brygga och strand ska anläggas krävs en utgrävning. Det stör det rika fiskeliv och de lekande fiskar som finns i vattnet. Något som påverkar både miljön och vikens turism i form av sportfiskare. I området finns också många grodarter. Vi vet inte om dessa är fridlysta, men anser att det bör undersökas.

Kommentar: Enl Miljökontoret får brygga anordnas för mindre båtar. Muddring bör inte ske, utom för att kompensera för landhöjning, men om så bedöms nödvändigt kan ansökan/anmälan om tillstånd göras hos Länsstyrelsen.
Samtliga grodarter är fridlysta.

Strandskydd

Då detaljplanen för Skrängsta 1:27 ändrats anser vi att kommunen bör göra en ny bedömning av strandskyddet.

Kommentar: Strandskydd prövas vid upprättande av ny detaljplan men ändring med tillägg definieras inte som ny detaljplan.

Fäbodvallen

Det som är så karaktäristiskt för en fäbodvall skulle till stor del försvinna om en närliggande tomt bebyggs av flera nya fastigheter. Fäbodvallen ligger vid vattnet för att den från början fungerade som en anhalt där man kunde ge djur och tjänstepersonal vatten, fisk att äta och ett rum att sova i. I anslutning till vår tomt finns grindstolpar, där pigor och drängar passerade med sina djur för att sedan ge dem vatten nere vid bäcken som nu rinner genom Skrängsta 1:27.

Kommentar: Kommunens bedömning är att ändring av detaljplanen inte ändrar förutsättningarna för fäbodvallen.

Släkthistorik

Vår fäbodvall byggdes av vår morfars farfars far som var den som grundade Skrängstabodarna. Han hade sitt hemman i Skrängsta. Skrängsta 1:25 var den första fastighet som byggdes i Skrängstabodarna. Vi månar mycket om de släktband som binder oss till fastigheten. Ett bostadsområde så nära inpå skulle förstöra fastighetens närmiljö och den känsla av lugn som vi finner i och omkring stugan skulle försvinna. Skrängstabodarna har ett högt affektionsvärde för oss och ny bebyggelse skulle minska värdet.

Kommentar: En gällande detaljplan finns redan för området. Ändringen av denna medger något fler antal byggnader men exploateringsgraden blir totalt mindre med mindre tomtstorlekar och mindre exploateringsgrad per tomt.

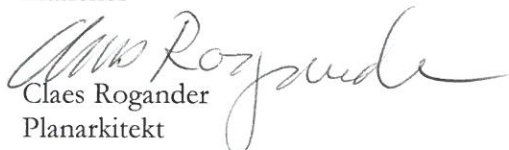
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Tillägg till detaljplan för
Skrängsta 1:27 (DP 321)
Kråkviken
Björköfjärden, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 8 maj – 22 maj 2015.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Trafikverket

Inga synpunkter.

Kommunala myndigheter och bolag:

FAVI

Inga synpunkter.

Miljökontoret

På sikt 2020-2028, kommer området att få kommunalt vatten och avlopp. I avvaktan på det kommer området att försörjas av enskild anläggning för vatten och avlopp.

En avloppsutredning pågår mot en teknisk lösning som klarar kraven för hög skyddsnivå och som inte påverkar vattenkvalitén i Björköfjärden negativt ur perspektivet miljö kvalitetsnormer. Avloppsanläggningens reningssteg bör placeras 200 m från strandlinjen.

Dagvattenfrågans tekniska lösning måste preciseras i det fortsatta arbetet. Miljökontoret har inte tagit del av vilka lösningar för dagvattenhanteringen som planeras för området.

Miljökontoret anser att allt dagvatten bör omhändertas/fördröjas lokalt i grusfilter- eller perkolationsmagasin eller liknande. För att inte få anrikningar i miljön av tungmetaller bör förzinkade ytor eller kopparytor undvikas.

Kommentar: Avsikten är att lösa dagvattenhanteringen med ett lokalt omhändertagande med infiltration och öppna diken. Tekniska frågor löses av exploatören i samband med bygglov.

Kultur & Fritid, Sundsvalls museum

Inga synpunkter.

Koncernstaben

Nedanstående är en upprepning av vårt yttrande i samrådsskedet, som av någon anledning helt utelämnades ur samrådsredogörelsen och inte heller har beaktats i själva planhandlingen, i övrigt hänvisar vi till vårt yttrande i samrådsskedet:

I DP-samrådshandlingen har ÖP2021 feltolkats. Området är inte utpekade för "Kompletterande bebyggelse eller omvandling är möjlig. Kan innebära bostäder men också handel, kontor, service och andra mindre verksamheter som inte är störande för de boende." På västra sidan om Kustvägen finns ett område utpekade för "Småskaliga bostäder" men planens utbredning stämmer inte mot denna. För det berörda D P-området gäller istället, utöver de kommunövergripande riktlinjerna, de generella riktlinjer för kustlandet som framgår av sidan 109 i gällande ÖP2021. Där framgår olika riktlinjer beroende på om olika klassningar i kustplanen berörs.

Kommentar: Planbeskrivningen har redigerats beträffande ÖP2021 tolkning

Sundsvall Energi AB, elnät

Området ligger ej inom Sundsvall Elnäts koncessionsområde. Servanet har inget fibernät i området ännu.

E.ON Elnät Sverige AB

En rekommendation är att ta en tidig kontakt med E.ON Elnät ang elförsörjningen av området, kan göras med Henrik Dahlkvist.

Kommentar: Synpunkten har lämnats till exploatören.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten upprepar i detta utlåtande vikten att det vid planläggning förbereds för möjlighet till effektiva släckinsatser genom tillgång till vatten för brandsläckning samt åtkomst för räddningsfordon.

Kommentar: Dessa frågor löses i den fortsatta exploateringen av området. Vattenförsörjningen till området sköts av MittSverige Vatten.

Övriga inkomna synpunkter:

Anders och Ingrid Nyquist, Björkö 1:138, 1:55 och 1:51

Lena Engelfeldt-Vedin, Björkö 1:56 och 1:51

Lars Nyquist, Björkö 1:57

Kurt Ydehall, Myre 2:32

Karin Nyquist, Björkö 1:80

Överklagande, kommentarer och synpunkter på detaljplan för Skrängsta 1:27 vid Kråkviken, Björköfjärden, Sundsvalls kommun upprättad av stadsbyggnadskontoret 2015 03 02. SBN-2013-01017.

Undertecknade har tagit del av detaljplan för Skrängsta 1:27 vid Kråkviken, Björköfjärden, Sundsvalls kommun upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2015 03 02.

Bakgrund

Björköfjärden är en mycket känslig fjärd och ett av Sveriges bästa abborrvatten.

Björköfjärden är ungefär 14-15 meter djup men har ett trångt och grunt sund ut mot Bottenhavet. Björköfjärden är som en fjord. Vattenståndet i fjärden varierar dessutom mycket under året. Skillnaden mellan högsta högvatten och lägsta lågvatten har under de senaste åren enligt våra mätningar varit 160 cm. Konsekvenserna av detta måste belysas i en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaneförslaget.

Redan idag belastas fjärden av övergödning från en tidigare fiskodling, bristfälliga avloppsanläggningar runt fjärden, utsläpp från jordbruk och skogsgödsling samt gifter och föroreningar från soptippen på Lomyran via dess avvattning i Mingbäcken. En miljökonsekvensbeskrivning borde behandla dessa föroreningskällor. Tillgång till limnologiska undersökningar finns.

Redan under de senaste 40 åren har tillväxten av alger på fjärdens botten ökat katastrofalt och det är stor risk att vi kommer att få se döda bottnar om inte utsläppen minskar.

90% av kvävet från urin och avföring kommer att hamna i fjärden tillsammans med medicinrester, kemikalier och gifter som påverkar människor, fauna och flora. Virushalten i avloppsvattnet måste mätas. Vi vill påpeka att vid en magsjuka producerar en person 10 miljarder virus per dygn. Om man dödar 99% kommer 10 miljoner virus ut i fjärden. 1 – 2 virus räcker för att bli smittad. Även andra patogena virus kommer att spridas från avloppsreningsverket.

Kommentarer till texten i detaljplaneförslaget

"Miljöbedömning"

Planändringen innebär i huvudsak en utökning av antalet tomter i området. En behovsbedömning har upprättats och kommunen bedömer att planändringen för DP 321 inte medför någon betydande miljöpåverkan. En

miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 11, 12§ behöver därmed inte upprättas."

Vår kommentar: Vi anser att detaljplaneförslaget medför betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning krävs.

"Gällande plan"

Miljönämnden framförde vid framtagande av befintlig detaljplan det känsliga läget, längst in i nordväst, vid Björköfjärden som är ett av kommunens finaste kustområden. Fjärden är redan hårt exploaterad och utbyggnaden måste begränsas innan överetablering sker, med minskade naturvärden som följd."

Vår kommentar: Vi håller med om denna kommentar till detaljplaneförslaget. Däremot framgår ej hur kommunen lever upp till denna kommentar.

"Miljönämnden betonade även fjärdens omsättningstid enligt Naturvårdsverkets bedömningar och dess känslighet för påverkan i form av avloppsutsläpp. Fjärdens vindinducerade strömmar upphör vintertid t ex. varför risk för lokal syrgasbrist uppstår. Större områden med syrgasbrist kan sätta igång frisättning av i bottensubstrat bunden fosfor med intern gödsling som följd."

Vår kommentar: Även vintertid strömmar vattnet runt i fjärden p.g.a. vattenståndsändringar i fjärden. Förorenat avloppsvatten kommer därför att spridas om avloppsvattnet tillförs fjärden. Vi motsätter oss detta.

"I det förslag som skickats ut på samråd anser miljökontoret att enkel planändring inte kan gälla utan MKB med omprövning av strandskydd måste till. Det framgår inte heller hur nödvändig miljöhänsyn skall tas. "

Vår kommentar: MKB måste upprättas. Vi saknar en markanvändningsplan/skötselplan för gemensam mark. Stor risk att vegetation utplånas och utfyllnader påverkar fauna och flora samt vattnet i fjärden.

Efter genomgång av tillgängliga handlingar överklagar vi förslaget till detaljplan av följande skäl:

Kommentar: Ändringen av gällande detaljplan har ännu ej antagits. Därför kan ändringen inte ännu överklagas.

1. För området finns en gällande detaljplan med 22 tomter för bostadsändamål. Genomförandetiden för denna detaljplan går ut 2015 05 22. Den gällande detaljplanen har ej genomförts under stipulerad genomförandetid med de krav som framgår av planförslaget. Det innebär att de riktlinjer som finns i den gamla detaljplanen inte längre gäller.

Kommentar: Enligt Plan- och Bygglagen så gäller en detaljplan tills den ändras, ersätts eller upphävs. Det regleras inte av genomförandetiden. Alltså gäller den befintliga detaljplanen fortfarande till alla delar.

2. Den nya detaljplanen bygger i stort på den gamla detaljplanen. Vi kan ej se någon skillnad på det gamla förslaget och det nya. Fastighetsägaren har begärt att en ny detaljplan skall upprättas med syftet att utöka antalet tomter. Fastighetsägaren har föreslagit 17 ytterligare tomter och kommunen har accepterat en utökning med 8 tomter. Av bifogat planförslag framgår ej den nya tomtindelningen inte heller om tomtgränserna skall fastställas i detaljplanen.

Kommentar: Avsikten har inte varit att ersätta den gamla detaljplanen utan att göra mindre ändringar i den. Detta för att kunna utöka antalet tomter. Den totala bygggrätten ökar dock inte eftersom den tillåtna bygggrätten för huvudbyggnad minskas från 300 m² till 200 m² för varje tomt. Kommunen har inte bedömt det nödvändigt att reglera tomtindelning och fastighetsgränser i detaljplanen. Det görs i kommande fastighetsbildning.

3. Miljökonsekvensbeskrivning saknas i förslaget till detaljplan.

Kommentar: Kommunen och Länsstyrelsen bedömer båda att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för denna ändring av detaljplanen.

4. Förslag till avloppslösning bygger på gammeldags teknik och framgår ej klart av planförslaget. Enligt förslaget skall ett minireningsverk installeras av fabrikat Baga. Storlek och utformning samt placering av reningsverket framgår ej av handlingarna. Bagas hemsida ger ingen upplysning om teknik, reningseffekter och restprodukthantering. Hur hanteras närsaltsreduktionen? Kväve, fosfor och kalium? Finns det risk för övergödning? Hur hanteras bakterier och virus? Hur hanteras läkemedelsrester? Hur hanteras slam från reningsverket? Vi förutsätter att slammet ej återförs till jordbruket. Vad händer vid ett driftsavbrott? Kommer avloppsvattnet att bräddas? Beskrivning av skötsel av avloppsanläggningen och program för provtagning saknas. Om pumpar i reningsverket slutar att fungera så finns risk att helt orenat avloppsvatten pumpas ut i fjärden. Detta kan inte accepteras. Leveranstiden för pumpar kan vara lång sommartid.

Kommentar: Detaljplanen föreskriver inte en viss avloppslösning. Detaljplanen beskriver bara olika möjligheter som gör att området kan bebyggas och avloppsfrågan lösas. De frågor som nämns ovan angående teknik mm hanteras i samband med bygglov och miljöprovning av avlopp. Avsikten är att området först löser avloppsfrågan lokalt för att sedan kunna koppla på det kommunala avlopps nätet när det byggs ut hit 2022- 2025 enligt MittSverigeVattens nuvarande planering. Det minireningsverk som nämns avses placeras på E-tomten i planområdets norra del.

5. Grundvattennivån inom delar av området är mycket högt. Om reningsverket placeras vid infarten till området kan endast en del av området byggas ut med självfallsledningar. Det innebär att ett antal fastigheter måste pumpa sitt avloppsvatten till reningsverket via en pumpbrunn. Om pumpbrunnar för avloppsvattnet installeras finns risk att pumpbrunnarna flyter upp och skadar inkommande avloppsledningar från bostaden, Risk finns att läckage uppstår i avloppsledningarna och orenat avloppsvatten rinner ut i grundvattnet.

Kommentar: Den risken hanteras i samband med bygglovprövning och miljöprövning av avloppet.

6. Omhändertagandet av det "renade" restvattnet framgår ej entydigt i handlingarna. Vi motsätter oss att restvattnet tillförs Björköfjärden i en ledning ut i fjärden. Vi kräver att utformningen av en infiltrationsanläggning presenteras inom fastigheten. Alternativt borde planförfattaren och kommunen undersöka modernare reningsmetoder som bygger på biologisk rening exempelvis system Revive.

Kommentar: Avsikten är inte att leda ut restvattnet i en ledning utan att göra en markbädd för omhändertagande av det vattnet.

7. Inga strömningsberäkningarna har genomförts för att belysa vad som händer vid den eventuella utsläppspunkten. Vi vet att vid olika vattenstånd påverkas hela fjärden av starka strömmar. Det syns tydligast längs stränderna och vid isläggnings. Isens tjocklek kan variera beroende av virvlande varmare bottenvatten. Det innebär att avloppsvattnet från exploateringen kommer att påverka hela fjärden och inte bara området närmast utsläppspunkten.

Kommentar: Se kommentar ovan.

Med stöd av ovanstående överklagar vi förslaget till detaljplan för Skrängsta 1:27 vid Kråkviken, Björköfjärden, Sundsvalls kommun, upprättad av Stadsbyggnads kontoret.

Kommentar: Se kommentar ovan.

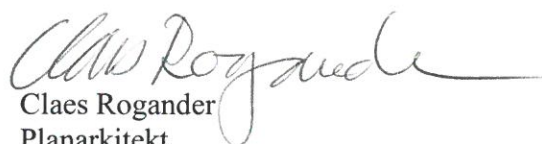
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Information i samband med antagandet skickas till:

Anders och Ingrid Nyquist, Pråmviken 128, 862 96 Njurunda

Lena Engelfeldt-Vedin, Pråmviken 126, 862 96 Njurunda

Lars Nyquist, Pråmviken 125, 862 96 Njurunda

Kurt Ydehall, Lerviken 135, 862 96 Njurunda

Karin Nyquist, Kaktusvägen 10, 426 69 Västra Frölunda



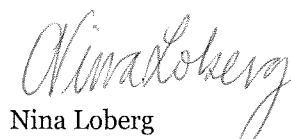
stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se


Granskning av detaljplan för Skrängsta 1:27, Sundsvalls kommun

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att genom tillägg till gällande detaljplan minska tomtstorleken från 2 900 kvm till 2 000 kvm och bruttoarean från 300kvm till 200kvm per fastighet och att genom bestämmelse reglera att det endast får uppföras en bostad per fastighet.


Nina Loberg
Enhetschef


Åsa Björn
Samhällsbyggnadsenheten
0611 34 92 88

Detaljplan för
Skrängsta 1:27
Kråkviken
Njurunda, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL
Sundsvalls Tidning, 851 72 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
Drakfastigheter
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Favi
Näringslivsbolaget
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare,
hyresgäster och intresseföreningar m fl



2013-12-13, uppdaterad 2015-03-10

FASTIGHETSFÖRTECKNING, Skrångsta 1:27 vid Kråkviken i Sundsvalls kommun

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, Adress	Övrigt
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
SKRÄNGSTA 1:27	HSB MITT EK.FÖR. BOX 269 851 04 SUNDSVALL	
SKRÄNGSTA 2:51	KALM,PER-OVE BERGAVÄGEN 43 862 96 NJURUNDA	
	KALM,ÅSA MARGARETHA BERGAVÄGEN 43 862 96 NJURUNDA	
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET		
BERGA 4:70	BERGMANSSON,JAN-OLOF BERGAVÄGEN 51 862 96 NJURUNDA	
BERGA 4:74	SUNDBERG,NILS ANDERS BERGAVÄGEN 49 862 96 NJURUNDA	
BERGA 60:1	BJÖRK,ASTA INGEBORG LÄGERGATAN 7 LGH 1102 871 41 HÄRNÖSAND	
	BJÖRK,JOHN ARNE HARRVÄGEN 25 862 40 NJURUNDA	
	ZETTERBERG,INGER VIOLA KRÅKAN SKRÄNGSTABODARNA 230 862 96 NJURUNDA	
BERGA 60:2	BJÖRK,JOHAN ANDERS DALGATAN 36 A LGH 1201 852 39 SUNDSVALL	

BJÖRK,JOHN ARNE
HARRVÄGEN 25
862 40 NJURUNDA

ZETTERBERG,INGER VIOLA
KRÅKAN SKRÄNGSTABODARNA 230
862 96 NJURUNDA

BJÖRKÖN 2:7

BJÖRKLUND,ANDERS
BJÖRKÖN 170
862 96 NJURUNDA

BJÖRKLUND,JAN-OLOF
BJÖRKÖN 196
862 96 NJURUNDA

BJÖRKÖN 2:53

HASSELROTH SUNDBERG,INGA
ELISABETH
KORSHOLMEN BJÖRKÖN 146
862 96 NJURUNDA

SUNDBERG,BERNDT STELLAN
KORSHOLMEN BJÖRKÖN 146
862 96 NJURUNDA

BJÖRKÖN 2:54

LINDGREN,LENNART
SÖDRA JÄRNVÄGSGATAN 21 D LGH
1201
852 37 SUNDSVALL

BJÖRKÖN 2:55

HÄGGLUND,JAN-CHRISTER GÖSTA
LAGERLÖFSGATAN 11 B
754 26 UPPSALA

JANSSON,LILIAN CHRISTINA
KATHARINA
FÖRENINGSGATAN 39
722 18 VÄSTERÅS

HÄGGLUND,SVEN PETER
HASSELSTIGEN 6
135 52 TYRESÖ

BJÖRKÖN 2:77

BJÖRKLUND,ANDERS
BJÖRKÖN 170
862 96 NJURUNDA

BJÖRKLUND,JAN-OLOF
BJÖRKÖN 196
862 96 NJURUNDA

BJÖRKÖN 2:143

HALLÉN,BOZENA
KALMARVÄGEN 28 LGH 0902
857 30 SUNDSVALL

HALLÉN,CAMILLA
MORELIUSGATAN 14
856 31 SUNDSVALL

HALLÉN,LISBETH
ORIONVÄGEN 12
862 32 KVISSLEBY

HALLÉN,TOMAS
ORIONVÄGEN 12
862 32 KVISSLEBY

SKRÄNGSTA 1:13 SVEDBERG,STIG
KRISTINAVÄGEN 8
856 40 SUNDSVALL

SKRÄNGSTA 1:14 SÖDERQVIST,FRANK BERT INGVAR
SKRÄNGSTABODARNA 200
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 1:22 ENGLUND,KARIN BARBRO
ÖSTRA LÅNGGATAN 27 LGH 1101
852 36 SUNDSVALL

SKRÄNGSTA 1:23 NILSSON,LENNART
MARIELUNDSVÄGEN 18
824 31 HUDIKSVALL

SKRÄNGSTA 1:24 OLAUSEN,REIDAR
SKRÄNGSTABODARNA 205
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 1:26 BJÖRKLUND,ANDERS
BJÖRKÖN 170
862 96 NJURUNDA

BJÖRKLUND,JAN-OLOF
BJÖRKÖN 196
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 1:27 HSB MITT EK.FÖR.
BOX 269
851 04 SUNDSVALL

SKRÄNGSTA 1:35 KALODIMOS,LINDA SOFIE
ARMÉVÄGEN 11
187 63 TÄBY

KRAFT,GERD MALIN SOFIA
FRÄKENVÄGEN 3
192 48 SOLLENTUNA

MODIN,LARS PEDER
SKRÄNGSTABODARNA 210
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 2:51 KALM,PER-OVE
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

KALM,ÅSA MARGARETHA
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 3:1
HÖIJER MODIN,ANNA MARIA
GABRIELLA
SKRÄNGSTABODARNA 210
862 96 NJURUNDA

MODIN,LARS PEDER
SKRÄNGSTABODARNA 210
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 7:1
WEDIN,GÖSTA
BOVÄGEN 10 J LGH 1102
861 31 TIMRÅ

SKRÄNGSTA 8:1
ROLINDER,CARL HENRIK
HAPARANDAVÄGEN 32
857 31 SUNDSVALL

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Avtal 1

Till förmån för:
TORRSJÖ 1:17

Avtalsservitut, KRAFTLEDNING
Y-22-IM1-30/467.1

KRAFTLEDNINGSSERVITUT
GÄLLER TILL FÖRMÅN FÖR
ENHETEN

TORRSJÖ KRAFT AB
VEDA 133
862 95 NJURUNDA

TORRSJÖ 1:18

KRAFTLEDNINGSSERVITUT
GÄLLER TILL FÖRMÅN FÖR
ENHETEN

TORRSJÖ KRAFT AB
VEDA 133
862 95 NJURUNDA

Till last för:
SKRÄNGSTA 2:51

KALM,PER-OVE
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

KALM,ÅSA MARGARETHA
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 3:1
HÖIJER MODIN,ANNA MARIA
GABRIELLA
SKRÄNGSTABODARNA 210
862 96 NJURUNDA

MODIN,LARS PEDER
SKRÄNGSTABODARNA 210
862 96 NJURUNDA

SKRÄNGSTA 4:1

BYLUND,PETER
DROTTNINGGATAN 15 C
724 64 VÄSTERÅS

PERSSON,ANNALOTTA VIKTORIA
DROTTNINGGATAN 15 C
724 64 VÄSTERÅS

Avtal 2

Avtalsservitut, KRAFTLEDNING
Y-22-IM1-57/3594.1

Till förmån för:
RAGUNDABOTTEN 1:1121

E.ON ELNÄT SVERIGE AB
205 09 MALMÖ

Till last för:
SKRÄNGSTA 2:51

KALM,PER-OVE
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

KALM,ÅSA MARGARETHA
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

Avtal 3

Avtalsservitut, KRAFTLEDNING
Y-22-IM1-74/9812.1

Till förmån för:
GRANLO 3:173

E.ON ELNÄT SVERIGE AB
205 09 MALMÖ

Till last för:
SKRÄNGSTA 1:27

HSB MITT EK.FÖR.
BOX 269
851 04 SUNDSVALL

SKRÄNGSTA 2:51

KALM,PER-OVE
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

KALM,ÅSA MARGARETHA
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

Avtal 4

Avtalsservitut, KRAFTLEDNING
Y-22-IM1-92/19440.1

Till förmån för:
GRANLO 3:173

E.ON ELNÄT SVERIGE AB
205 09 MALMÖ

Till last för:
SKRÄNGSTA 2:51

KALM,PER-OVE
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

Avtal 5

Avtalsservitut, KRAFTLEDNING MM
Y-22-IM1-74/8798.1

Till förmån för:

GRANLO 3:173

E.ON ELNÄT SVERIGE AB
205 09 MALMÖ

Till last för:
SKRÄNGSTA 1:27

HSB MITT EK.FÖR.
BOX 269
851 04 SUNDSVALL

SKRÄNGSTA 2:17

HÅKANSSON,JAN CHRISTER
SKRÄNGSTA 110
862 40 NJURUNDA

ISIDORSSON HÅKANSSON,INGRID B
SKRÄNGSTA 110
862 40 NJURUNDA

Avtal 6

Avtalsservitut, KRAFTLEDNING
Y-22-IM1-74/9812.1

Till förmån för:
GRANLO 3:173

E.ON ELNÄT SVERIGE AB
205 09 MALMÖ

Till last för:
SKRÄNGSTA 1:27

HSB MITT EK.FÖR.
BOX 269
851 04 SUNDSVALL

SKRÄNGSTA 2:51

KALM,PER-OVE
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

KALM,ÅSA MARGARETHA
BERGAVÄGEN 43
862 96 NJURUNDA

Kommentarer

I enlighet med ansökan har ingen fördjupad utredning gjorts av förvaltade samfällighetsföreningar, samfälliga 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.

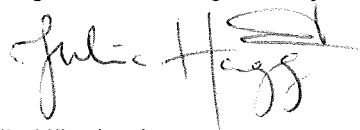
Upplysning

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



Julia Hägglund
Lantmätare

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



Julia Hägglund
Lantmätare

Teckenförklaring

Yttre områdesgräns

Yttre områdesgräns

Planområde

Planområdesgräns

Kommungräns

Traktgräns

Kvartelstraktgräns

Fastighetsgräns

Kraftledningar

Motorväg

Genomfart/Huvudgata

Lokalgata

Mindre väg

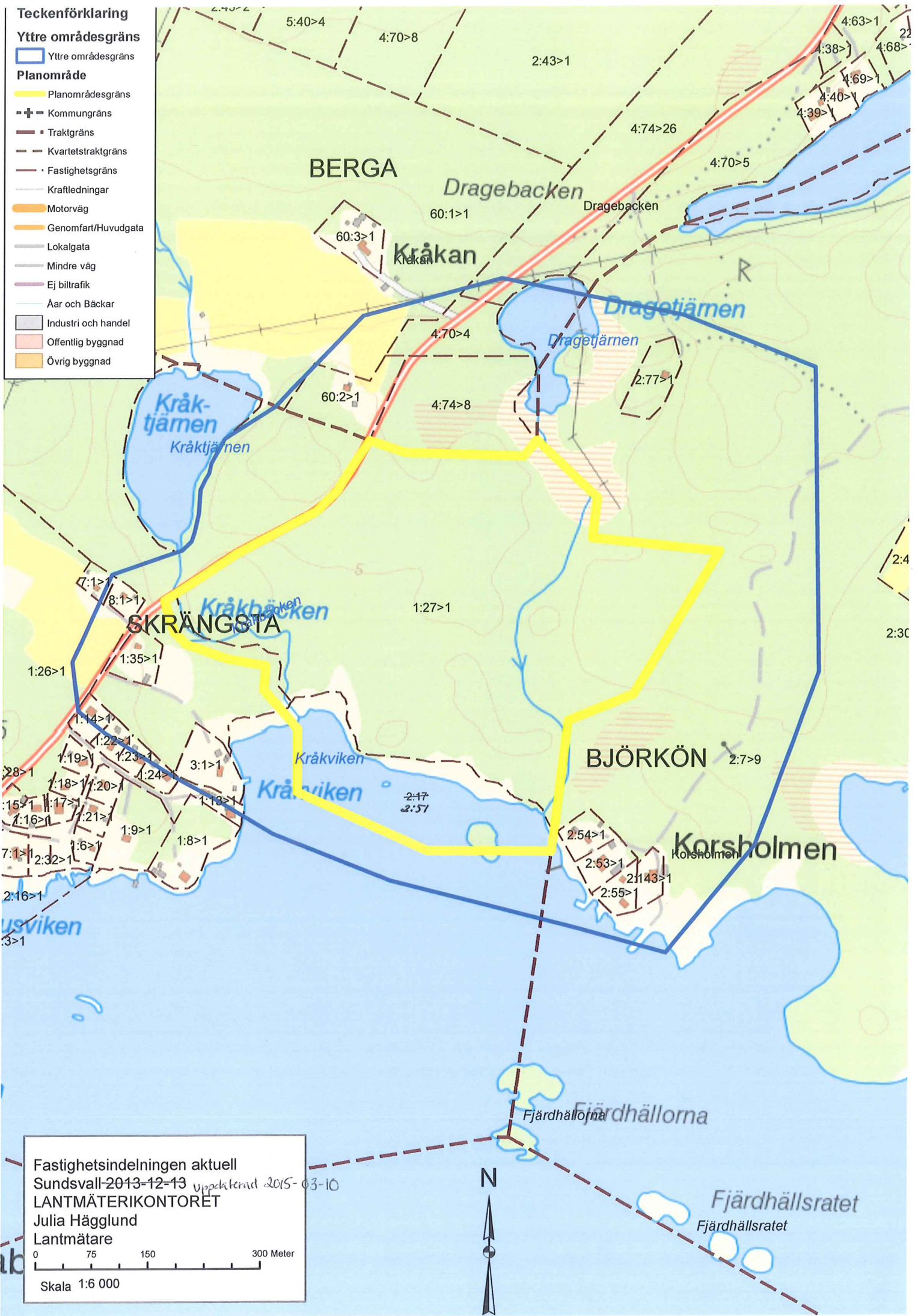
Ej biltrafik

Åar och Bäcker

Industri och handel

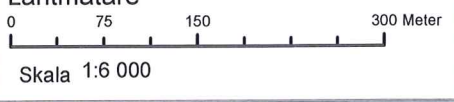
Offentlig byggnad

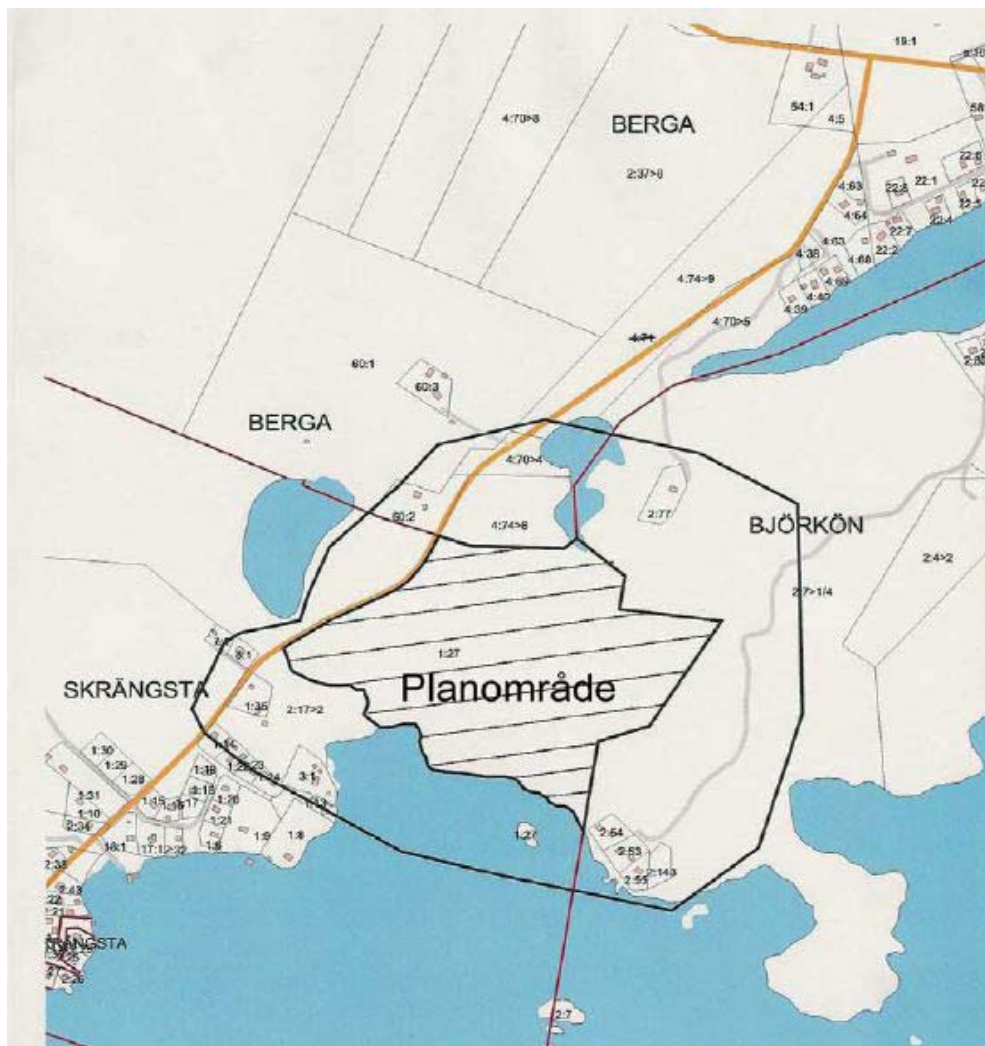
Övrig byggnad



Fastighetsindelningen aktuell
Sundsvall-2013-12-13 Uppdaterad 2015-03-10

LANTMÄTERIKONTORET
Julia Hägglund
Lantmätare





PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SKRÄNGSTA 1:27 BJÖRKÖFJÄRDEN

Sundsvalls Kommun Västernorrlands län

Sundsvall upprättad 2004 11 24

ursprung 2004 07 08

ändrad 2004 10 11

Antagen Sundsvall KF 2005 04 05

Laga Kraft 2005 05 23

Planförfattare

Göran Andersson Arkitekt SAR/MSA
sundsvalls arkitektbyrå
kungsvägen 13 856 40 Sundsvall
060 100614 e goran.ason@bredband.net

ANTAGANDEHANDLING

Utställningshandlingar består av

- Illustrationskarta
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Markäggarförteckning
- Särskilt utlåtande
- Sändlista

DP 321



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

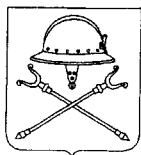
Vid *utvecklingsutskottets sammanträde den 22 mars 2005* frågade Reinhold Hellgren (c) vem som bekostar vattenrening för området.

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.

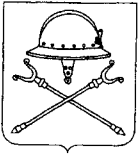
Vid *kommunfullmäktiges sammanträde den 25 april 2005* yrkar Lars Hillerström (mp) och K Lennart Andersson (s) bifall till kommunstyrelsens förslag. Lars Hillerström (mp) framför kritik mot att två beslutshandlingar från länsstyrelsen inte funnits med i stadsbyggnadsnämndens planhandlingar när ärendet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



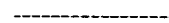
Vattenlinje



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.

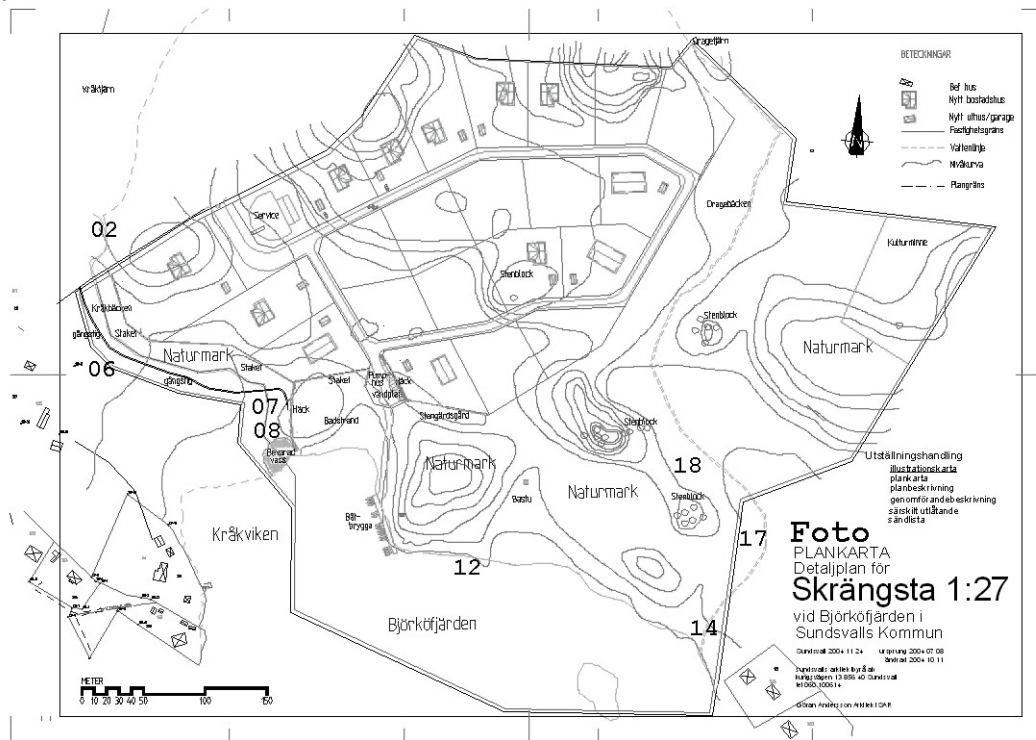
Tillgängligheten till stranden blir för alla mycket god genom upprustning av gångstigar inom Kråkbäckens naturmark och genom byggandet av det nya vägnätet inom bebyggelsen och genom det östra naturmarksområdet, där skötsel av naturområdet kommer att förbättra tillgängligheten.

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 fjärden, 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



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



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 skydds-zoner där växtligheten skall bevaras. Skydds-zonerna 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 **friytor** 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 (skydds zoner) 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

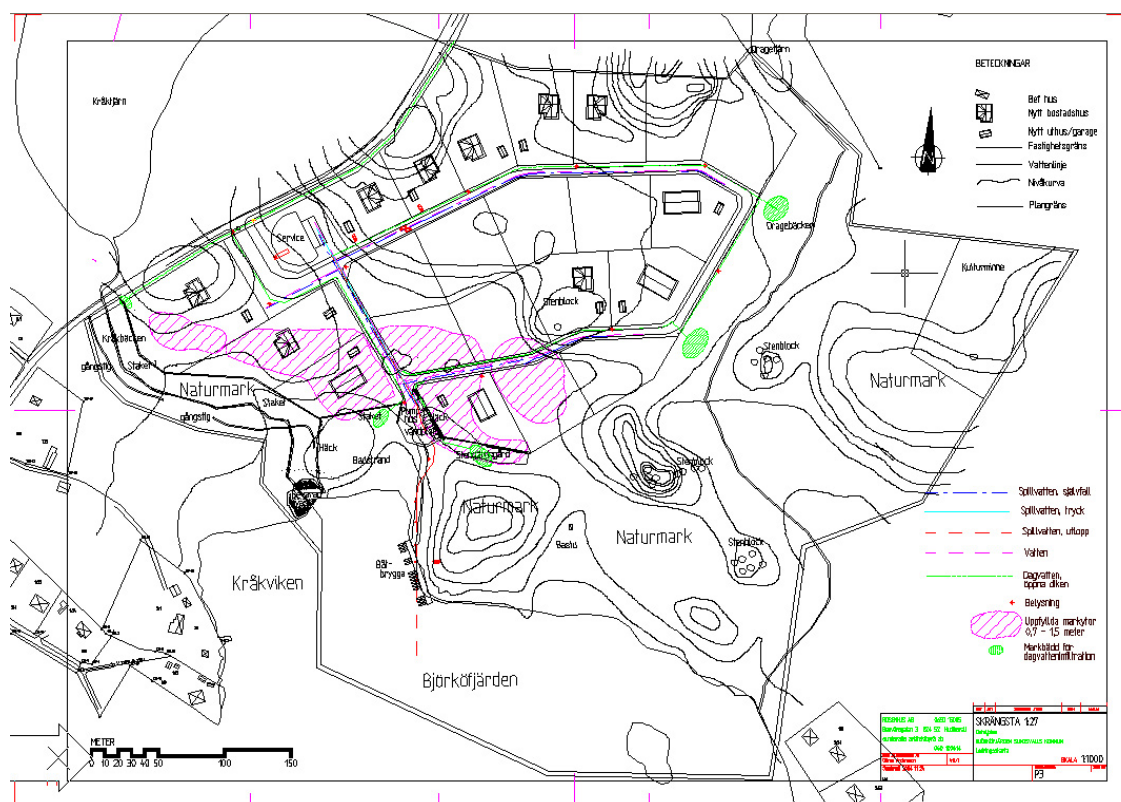
Vatten kommer att anslutas till kommunalt system.

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 pumpsystem 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.

Dagvatten

Dagvatten från takytor avleds via täta vattenledare ut på tomtmark, dagvatten från husgrunddräneringar infiltreras på tomtmark, överhuvudtaget allt dagvatten från respektive fastighet skall omhändertas på den enskilda fastigheten. Dagvatten från vägar m m avleds till öppna diken utefter vägarna som infiltreras i markbäddar och bräddas ut i Kråkbäcken respektive Dragebäcken. Där topografiska förutsättningar finns kan detta dagvatten ledas till tuben för utgående spillvatten, efter avloppsreningsverket.

Ingen avrinning får ske till tjärnar, bäckar eller fjärd från förorenade ytor.



Värme

Varje enskild fastighetsägare väljer fritt sitt uppvärmningssystem.

EI-Tele-Data

Plats för elcentral och tele-data-central kommer att anvisas i servicebyggnaden. Områdets vägar och öppna platser förses med gårdsbelysning.

Avfall

Samtliga fastigheter skall vara anslutna till ett komplett sorteringssystem med inbyggd gemensam avfallsstation belägen i anslutning till servicebyggnaden med hämtning från kommunalt renhållningssystem. Inga separata sopkärl skall finnas vid respektive villatomt.

Möjlighet till kompostering av organiskt avfall skall finnas, centralt organiserat av samfällighetsföreningen eller på respektive fastighet.

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

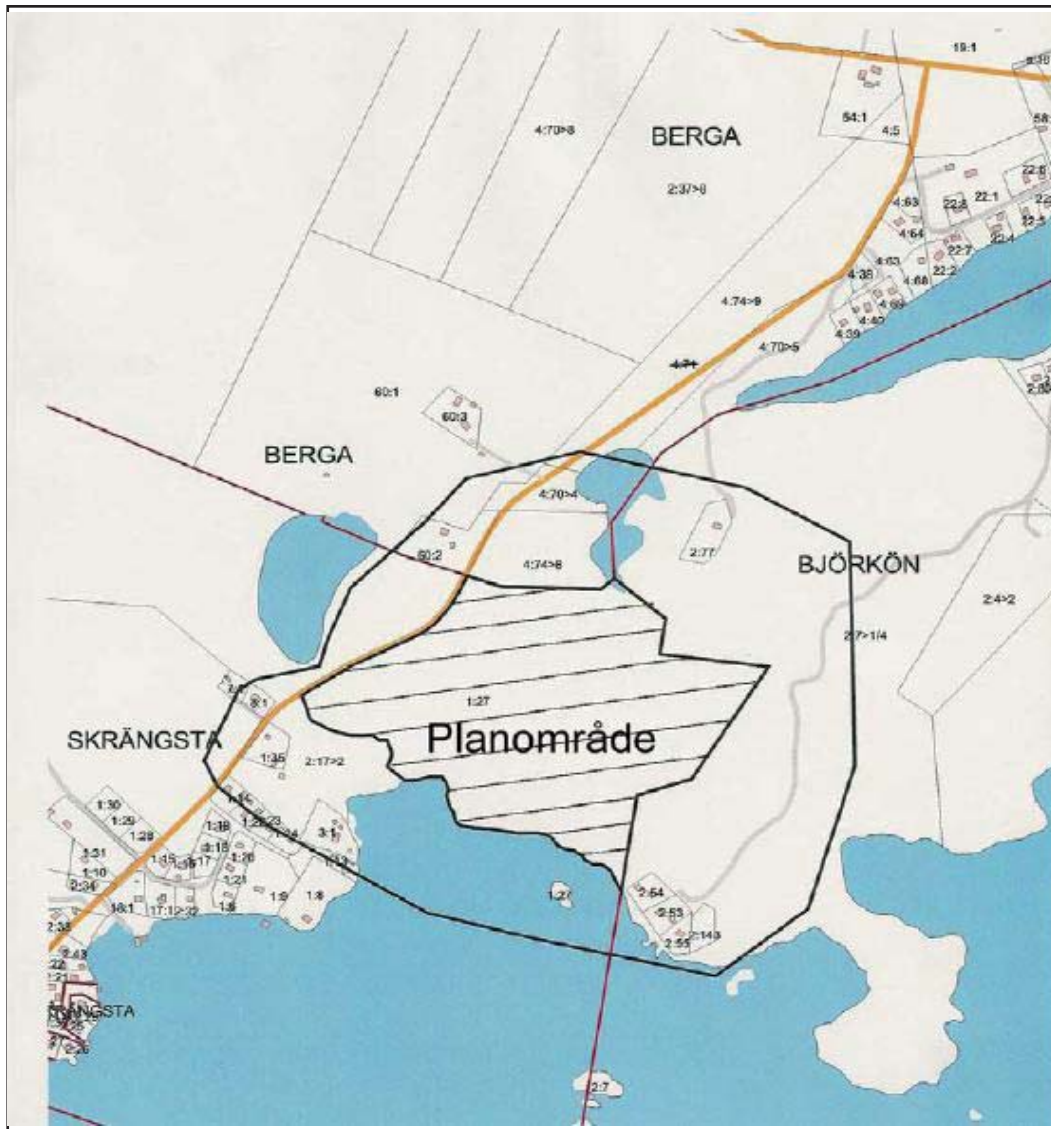
För att kunna genomföra ett byggande med stöd av detta planförslag förutsätts att:

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



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SKRÄNGSTA 1:27 BJÖRKÖFJÄRDEN

Sundsvalls Kommun Västernorrlands län

Sundsvall upprättad 2004 11 24

ursprung 2004 07 08

ändrad 2004 10 11

Planförfattare

Göran Andersson Arkitekt SAR

sundsvalls arkitektbyrå ab

kungsvägen 13 856 40 Sundsvall

060 100614 e goran.ason@bredband.net

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