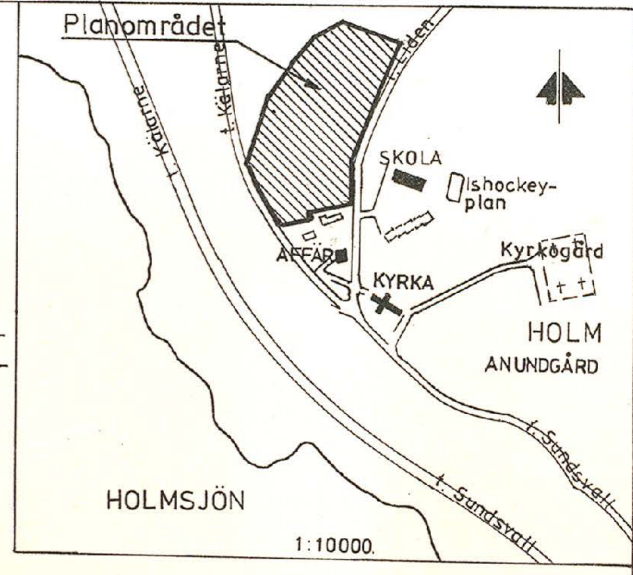


- GRUNDKARTEBETEKNINGAR**
- Befintliga byggnader
  - Fastighetsgräns
  - Barr- resp. lövskog
  - Nivåkurvor
  - Fastighetsregisternummer
- 1:8

Grundkartan är upprättad på stadsingenjörskontoret dels genom nymätning 1987 och dels genom kopiering av fotografmetrisk primärkarta. Koordinatsystem: reg. 10 0 gon. Utom kommunalt fastighetsregisterområde. Sundsvall 1987-08-30.

MATS WESTLING  
stadsingenjör



**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns belägen 3 mm utanför planområdet
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

**1. MARKANVÄNDNING**  
Endast angiven användning är tillåten

- Allmän plats.**
- Lokalväg
  - Naturpark
- Kvartersmark för enskilt ändamål.**
- Bostäder
  - Transformatorstation

**2. UTNYTTJANDEGRAD**

$e_1$	Största byggnadsarea inom området,	bostadshus	1300 m <sup>2</sup>
		förråd	150 m <sup>2</sup>
		garage	350 m <sup>2</sup>
		sophus	40 m <sup>2</sup>
$e_2$	Största byggnadsarea per fastighet,	bostadshus	} 230 m <sup>2</sup>
		uthus, garage	

**3. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE.**

- Mark som inte får bebyggas
- Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

**4. MARKENS ANORDNANDE.**

- 224,0 Markhöjd
- Utfart får ej anordnas.

**5. UTFORMNING, PLACERING.**

- Högsta antal våningar.
- $v_1, v_2$  Endast friliggande hus respektive endast radhus
- $p_1$  Huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från tomtgräns och uthus minst 1,5 m.

**6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.**

- $a_1$  Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.
- $a_2$  Genomförandetid: 1990 - 2005.

**7. ILLUSTRATIONER.**

- Illustrationslinjer

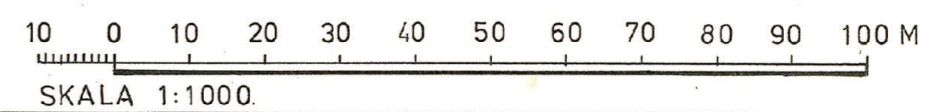
Godkänd av BN 1988-01-25  
Antagen av KF 1988-03-21  
Laga kraft 1988-04-20

DP 3

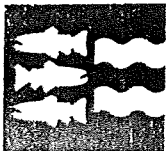
**DETALJPLAN FÖR del av HOLMS PRÄSTBOL**  
HOLM, SUNDSVALLS KOMMUN.  
UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET.  
DATUM: 1987-08-30.

*Lars Rimfors*  
LARS RIMFORS  
stadsbyggnadschef

*Axel Ohlsson*  
AXEL OHLSSON  
1:e planingenjör







Länsstyrelsen  
Västernorrlands län  
Planenheten  
Bsekr G Åhman

Kopia  
MEDDELANDE OM  
BESLUT OM ÖVERPRÖVNING  
LAGAKRAFTBEVIS

11.103-831-88

Sundsvalls kommun

1988-05-03

851 85 SUNDSVALL

1030 / 87

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun har 1988-03-21 antagit detaljplan för del av HOLMS PRÄSTBOL, Holms socken.

Länsstyrelsen har 1988-04-15 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft 1988-04-20.

Gerd Åhman

Kopia till:

Fastighetsbildningsmyndigheten	+ kopia av antagandebeslutet
<u>Byggnadsnämnden</u>	<u>+ kopia av antagandebeslutet</u>
Lantmäterienheten	+ kopia av antagandebeslutet
Planenheten	+ kopia av antagandebeslutet
Akten	

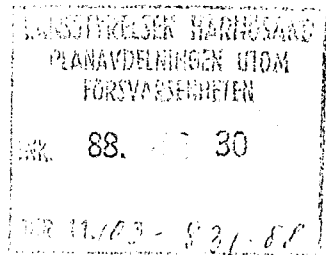
ERIK WEDIN E. Wedin



UTDRAG

Nr 1035

Dnr 71/88, 061.315



DETALJPLAN FÖR DEL AV HOLMS PRÄSTBOL

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1988-01-25 föreslagit kommunfullmäktige att anta det av stadsbyggnadskontoret 1987-08-30 upprättade förslaget till detaljplan för del av Holms Prästbol, Holm, Sundsvalls kommun.

Planområdet ligger norr om korsningen mellan väg 638 Anundgård-Liden och gamla sträckningen av väg 305 genom Anundgård, nuvarande 638:01.

Avgränsningen utgörs av nämnda vägar, affärsfastigheten Anundgård 1:6 och en projekterad ny sträckning av väg 638. Arealen är ca 3 ha och kyrkan äger ca 0,5 ha och kommunen resten. Planen innebär att möjlighet skapas för byggande av 19 lägenheter (radhus) i bostadsrätt och 13 i småhus.

Stadsbyggnadskontoret har i skrivelse 1987-12-15 redovisat de synpunkter som inkommit under planens utställningstid (1987-11-16--12-07).

Kommunfullmäktige beslöt enligt kommunstyrelsens förslag

att anta det av stadsbyggnadskontoret 1987-08-30 upprättade förslaget till detaljplan för del av Holms Prästbol, Holm, Sundsvalls kommun.

- - -

Justeras 1988-03-28

Underskrifter sekr Gösta Sjöström

Justering ordf Bo Forslund

Åke Karlsson Ewa Kirrander

Protokollet omfattar ärendena 1031-1065

1988-05-03

1030/87

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

*Sonja Linnig*



1988-03-21

16

UTDRAG

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll  
anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls  
kommunalhus 1988-03-28, betygar  
Ex officio

Gösta Sjöström

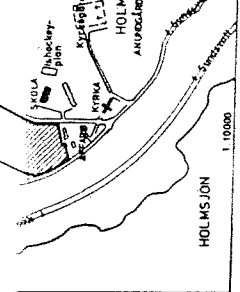
1988 -05- 03

1030/82

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

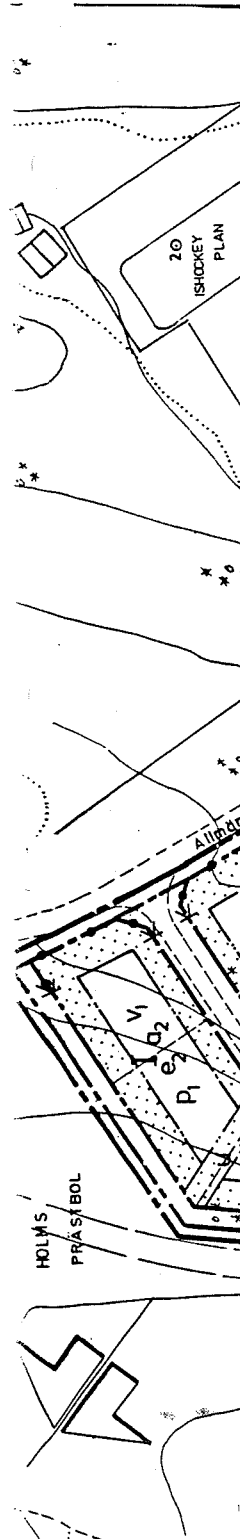
*Sonja Linn*



1:8 Kart- resp. lövsåg  
Nivåkurvor  
Fastighetsregisternummer

Grundskriften är upprättad på stadsingenjörskontoret i Sundsvall den 15/11/1987 och gäller hela planområdet. För mer information om denna planering kontakta kommunens plan- och byggnadsnämnd. Koordinatssystem: reg. 30 00. Utmärkt område fastighetsregisterområdet. Sundsvall 1987-08-30.

MATS WESTLING  
stadsingenjör



**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.

**GRÄNSER**  
Planområdesgräns belägen 3 mm utanför planområdet  
Användningsgräns  
Egenskapsgräns

**1. MARKANVÄNDNING**  
Endast angiven användning är tillåten  
**Allmän plats**  
Naturpark  
Lokalväg  
Kvartermark för enskilt ändamål  
Bostäder  
Transformatorstation

**2. UTNYTTJANDEGRAD**  
Största byggnadsarea inom området, bostadshus 1300 m<sup>2</sup>  
förråd 150 m<sup>2</sup>  
garage 350 m<sup>2</sup>  
sopshus 40 m<sup>2</sup>  
bostadshus uthus, garage 230 m<sup>2</sup>

**3. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
Mark som inte får bebyggas  
Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**4. MARKENS ANORDNANDE**  
Markhöjd 224,0  
Utlärt får ej onodnas

**5. UTFORMNING, PLACERING**  
Högsta antal våningar  
Endast friliggande hus respektive endast radhus  
Huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från tomträns och uthus minst 1,5 m

**6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft  
Genomförandetid: 1990 - 2005.

**7. ILLUSTRATIONER**  
Illustrationslinjer

**DETALJPLAN FÖR del av HOLMS PRÄSTBOL**  
HOLM, SUNDSVALLS KOMMUN.  
UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET.  
DATUM: 1987-08-30.

LARS RIMFORS  
stadsbyggnadschef

AXEL ÖHLSSON  
t: e planingenjör

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M  
SKALA 1:1000

1030/87 AD/KP



1987-08-30

## PLANBESKRIVNING:

Detaljplan för del av  
HOLMS PRÄSTBOL  
Holm, Sundsvalls kommun

---

### BESKRIVNING

#### Planhandlingar

Till ärendet hör plankarta med bestämmelser, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, exploateringskalkyl samt illustrationskarta.

#### Planens syfte

Anundgård utgör en lokal serviceort med en livaktig intresseförening som verkar för att serviceunderlaget för skolan, affären m m skall bibehållas och helst öka.

Föreningens arbete och SCA:s arbetsområdesindelning har medfört ett redovisat behov av en 15-20 lägenheter, samtidigt som ett visst behov av småhustomter finns på längre sikt.

#### Plandata

Planområdet ligger norr om korsningen mellan väg 638 Anundgård-Liden och gamla sträckningen av väg 305 genom Anundgård, nuvarande 638:01.

Avgränsningen utgörs av nämnda vägar, affärsfastigheten Anundgård 1:6, och en projekterad ny sträckning av väg 638.

Arealen är ca 3 hektar.

Kyrkan äger ca 0,5 ha och kommunen resten.

#### Naturförutsättningar

Området ligger på en kulle varför lutningen i ytterkanterna varierar mellan syd-väst-nord.

Växtligheten består av återuppväxande barrskog med lövslyinslag.

En okulärbesiktning av de geotekniska förutsättningarna pekar på att marken består av morän med inslag av block eller berg.

Noggrannare undersökning måste vidtas när husplaceringarna bestäms.

Fasta fornlämningar är inte kända inom området.



Datum

1987-08-30

Beteckning

Tidigare ställningstaganden

Kommunöversikten anger området avsett för tätortsutbyggnad.

Detaljplaner finns ej inom serviceorten.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger byggande av två småhus 1987 och två 1989 samt nio lägenheter i bostadsrätt 1989.

Dåvarande Mark- och Planutskottet beslöt 1985-11-06 att aktuellt område skulle utgöra reserv för bostadsbebyggelse.

Kommunstyrelsen beslöt 1986-04-22 att för området lämplig lägenhetsproduktion skulle införas i bostadsförsörjningsprogrammet 1987-1991.

Planens innehåll

Planen innebär att möjlighetskapas för byggande av 19 lägenheter i bostadsrätt och 13 i småhus.

I Anundgård svarar idag kommunen för drift av skola, äldreomsorg och va-hantering.

Det har därför ansetts lämpligast att den tillkommande bebyggelsen i görligaste mån blir självförsörjande. Dvs att utformningen blir sådan att vägar etc sköts av de boende. Detta har uppnåtts genom att flerfamiljsbostäderna utgör bostadsrättsområde och vid småhusområdet har vägen angetts vara enskild lokalväg.

Låg- och mellanstadieskolan ligger tillsammans med barnstuga direkt öster om området. Skulle behov av utbyggd barnomsorg uppstå, så finns utrymme norr om skolan eller så kan några av småhustomterna tas i anspråk. Affären utgör avgränsning mot söder. Kyrka och samlingslokal finns på ca 200 m gångavstånd.

Området är kuperat men gångvägarna har lagts så att lutningarna minimerats. Lekplatser anordnas inom flerfamiljsbostadsområdet.

Övervägande delen av bebyggelsen placeras så att de boende får utsikt mot Holmsjön.

Bevarandevärd äldre vegetation saknas eftersom området utgörs av ett igenväxande kalhygge. Markarbetena måste dock anpassas så att inte återväxten spolieras.

Bebyggelsen kommer, tillsammans med kyrkan och skolan, att utgöra ett tydligt inslag i landskapsbilden utan att därför dominera.

Norr och väster om området har en smal remsa naturpark utlagts för kommunikation mellan tomter och områden samt till omgivande natur.



1987-08-30

### Vägar och trafik

Omgivande allmänna vägar har statligt huvudmannaskap. Kommunen har tidigare inget väghållningsansvar inom samhället och att bygga upp en ny organisation för den väg som är aktuell i planförslaget anses alltför administrativt och ekonomiskt betungande.

Vägarna inom bostadsrättsområdet ligger på kvartersmark och inom småhusområdet redovisas de som enskilda lokalvägar. På grund av den ringa trafikmängden kan de utföras med förhållandevis låg standard till måttlig kostnad. Standard och kostnad framgår närmare av exploateringskalkylen.

De allmänna kommunikationerna utgörs av en fast bussförbindelse Kälarne-Sundsvall per dag samt under skoltid en tur per dag mot Sundsvall för gymnasieelever och en tur per dag mot Liden för högstadieelever.

Parkeringen för boende föreslås ske i garage och för besökande till småhusområdet på garageinfarter samt inom flerfamiljshusområdet på 16 iordningställda p-platser.

Siktschaktning skall utföras både vid utfarten mot väg 638:01 och den södra utfarten från brf-området. Ingreppen kan ske efter överenskommelse med markägarna (kyrkan och kommunen).

### Skyddsåtgärder

Åtgärder mot trafikbullerstörningar erfordras ej eftersom bullernivån är lägre än 55 dBA.

Radonhalten har uppmätts på fyra ställen och den ligger inom normalriskzonen gränsande till lågrisk.

### Teknisk försörjning

Kommunalt VA finns framdraget nästan till områdets södra gräns och systemet kan utan större problem förlängas. Eventuella svårigheter består av djupa schakt med risk för block i moränen.

Befintlig avloppsrening består av en slamavskiljare dimensionerad för 200 personenheter. Ungefär 100 är anslutna till anläggningen. Anläggningen uppfyller ej de krav som man idag ställer på en reningsanläggning för omhändertagande av avlopp från ett större bebyggelseområde.

Sundsvalls kommun upprättar vartannat år ett program för miljövårdsinvesteringar med tonvikt på åtgärder på kommunala VA-anläggningar. Programmet upprättas av miljöskydds- och gatukontoret gemensamt. I det senaste upprättade programmet 1987-1990 kan följande bl a utläsas:





1987-08-30

- " - Stora investeringar de närmaste åren är Tivoliverkets utbyggnad och ledningen för lakvatten från Blåberget.
- Bland mindre reningsverk är investeringar mest angelägna i Lucksta (4,0 Mkr), Viskan (0,8 Mkr) och Gångviken - Skönvik (4 Mkr).
- I andra hand bör förbättringar ske i Juniskär, Anundgård, Lunde och Vattjom.
- Sanering av ledningsnäten till de större reningsverken kommer att kräva fortsatta stora anslag under lång tid."

Efter det att programmet upprättats har det skett vissa korrigeringar. Ny- och ombyggnad av Lucksta och Juniskär har bedömts som angelägna, dels ur miljösynpunkt och dels med hänsyn till möjligheterna att ansluta ytterligare bebyggelseområden. Dessa verk kommer att färdigställas under den närmaste tvåårsperioden. En utbyggnad av Lucksta och Juniskärsverken har bedömts som mer angelägna ur miljösynpunkt än en utbyggnad i Anundgård och Viskan.

Miljöskyddskontoret anser, trots att reningsgraden kunde vara bättre, att ett tillskott på 20 lägenheter (50 Pe) kan tolereras, förutsatt att ett nytt och effektivare reningsverk byggs inom en snar framtid. Ett genomförande av nu aktuellt planförslag innebär att man i princip beslutar om att en nybyggnad av reningsverket i Anundgård bör komma till stånd inom den närmaste femårsperioden.

Detta innebär att flerbostadsdelen kan byggas inom femårsperioden medan småhusområdets utbyggnad bör anstå tills avloppsreningsfrågan lösts på ett effektivare sätt.

Vattenförsörjningen sker från borrhade brunnar, varav den närmaste ligger på skoltomten ca 100 m väster om området.

Detta innebär att del av exploateringsområdet ligger inom det inre skyddsområdet, varför särskild hänsyn måste iaktas för att inte oljor och dylikt spills och smutsar ned vattentäkten.

Dagvattnet avses omhändertas lokalt på sätt som förestående projektering utvisar lämpligast.

Elförsörjningen sköts av Bålforsen Kraft AB. En befintlig 10 kV luftledning måste läggas om till föreslaget u-område.

8

#### Administrativa frågor

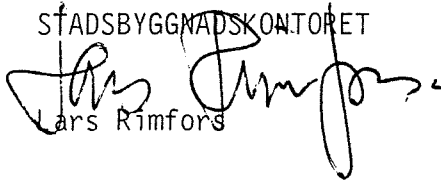
Bildande av gemensamhetsanläggningar för skötsel av gemensamma ytor bör ske och utreds närmare i genomförandebeskrivningen. Genomförandetiden för de tätare bebyggelsen har satts till fem år eftersom



det är där efterfrågan är störst och en stor del angivits i bostadsförsörjningsprogrammet. Det senare anger enbart fyra småhus under samma tid och exploateringen måste avvakta utbyggnaden av reningsverket, varför genomförandetiden gäller från 1990 t o m 2005.

Vid planupprättande har från gatukontoret Lars Lundin deltagit, från fastighetskontoret Lennart Ledin och från stadsingenjörskontoret Mats Westling.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Rimfors



Axel Ohlsson





Detaljplan för del av HOLMS PRÄSTBOL  
Holm, Sundsvalls kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING:

Sammanställning

### Organisatoriska frågor

Fastighetskontoret sköter markförhandlingarna, upprättar exploateringsavtal och exploateringskalkyl.

Gatukontoret svarar för va-försörjningen men avstår från väghållningsansvar i annat avseende än att man är beredd bygga redovisad lokalväg, varför annan än kommunen blir huvudman för de allmänna platserna.

Lantmäteriet är fastighetsbildningsmyndighet och svarar för avstyckningar och nybildning av fastigheter samt samfälligheter.

Stadsingenjörskontoret ansvarar bl a för nybyggnadskartor.

Båkab svarar för eldistributionen.

Väghållningsansvaret utanför planområdet åvilar staten.

Naturparken och lokalvägen avses ägas och skötas av samfällighet.

### Tekniska åtgärder

Nytt reningsverk erfordras innan hela området byggs ut, det kan dock tillkomma tidigast 1990.

Vattenförsörjningen sker från borrhade brunnar. Utbyggnad av va-ledningar och väg görs av gatukontoret eller av entreprenör under dess kontroll. Ledningarna bör byggas vintertid före exploaterings påbörjande och vägen under nästkommande barmarksperiod. Vägen byggs i den för orten vanliga, förhållandevis låga standarden. Utbyggnads-etapperna beträffande väg och ledningar styrs av efterfrågan. Tillstånd har av markägarna (kyrkan och kommunen) lämnats för i anslutning till brf-området erforderliga siktschakter som skall utföras och bekostas av exploitören enligt vägverkets direktiv. Framtida underhåll av vägslänterna kommer att åvila vägförvaltningen. Exploatörens skyldigheter regleras i exploateringsavtalet. Detaljerade mark- och radonundersökningar utförs av kommunen.



### Ekonomi

Den preliminära exploateringskalkylen visar att priset på småhus-tomterna uppgår till preliminärt ca 35 000 kronor per tomt samt att området för bostadsrättslägenheterna belastas med preliminärt ca 20 000 kronor per lägenhet.

Ovanstående visar att föreslagna preliminära kostnader inryms i gällande tomt- och grundberedningsbelopp.

Området förutsätts erlägga anläggningsavgift för VA enligt gällande VA-taxa.

### Fastighetsrätt

Detaljplanen genomförs fastighetsbildningsmässigt genom avstyckning från Holms Prästbol 1:8 av 13 tomtplatser för de friliggande småhusen och genom nybildning av en fastighet för bostadsrättsområdet genom avstyckning och fastighetsreglering. Fastighetsplan erfordras ej. Utformning av de nybildade fastigheterna sker enligt illustration på detaljplanekartan. Särskild fastighetsbildning för mark för allmänt ändamål erfordras ej. Avstyckning av tomtplats för transformatorstation verkställs endast om eldistributören så önskar.

För drift och underhåll av i detaljplanen redovisad "enskild lokal väg" och "naturpark" bildas gemensamhetsanläggning med samtliga 14 fastigheter som delägare. Bostadsrättsfastigheten skall dock ej ges andelstal vad avser kostnader för vägen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör samfällighetsförening bildas.

Rätten till bibehållande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar tryggas genom avtalsservitut eller ledningsrätt enligt ledningshavarens önskemål.

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Axel Ohlsson





Detaljplan för del av HOLMS PRÄSTBOL  
Holm, Sundsvalls kommun

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Stadsbyggnadskontoret påbörjade 1984 en utredning som syftade till att klarlägga förutsättningarna för en måttlig expansion av främst småhusbebyggelse i Anundgård.

Ett första samrådsmöte med sakägare och intressenter hölls 1985-02-25 där all mark inom den centrala delen som var tekniskt möjlig att bebygga redovisades. Förutom prioritering av eventuella bebyggelseområden upptogs möjlighet till byggande av flerfamiljshus till diskussion.

Mark- och planutskottet beslöt 1985-11-06 att två områden, varav det nu aktuella var det ena, skulle utgöra reservområden för kommande behov. Dessutom rekommenderades byggnadsnämnden medverka till byggnadslov för fyra småhus i Anundgård och tre i Östbyn.

Byggnadsnämnden tog 1985-11-18 beslut enligt nämnd rekommendation.

Kommunstyrelsen beslöt 1986-04-22 med avseende på en motion med krav på byggande av service- och flerfamiljshus att lämplig lägenhetsproduktion skulle föreslås i bostadsförsörjningsprogrammet 1987-91.

Vid ett sammanträffande med SCA i februari 1987 framkom att behov fanns av ett mindre antal lägenheter för företagets anställda inom orten.

Eksjöhus AB besökte kommunen 1987-03-11 och en skiss utgörande vidarebearbetning av stadsbyggnadskontorets tidigare utredning diskuterades. Förslaget innehöll ett radhusområde med 10 lägenheter på kyrkans och kommunens mark. Överläggningen resulterade i att Eksjöhus skulle på orten närmare undersöka efterfrågan på redovisade lägenheter och att kommunen skulle biträda med kompletterande markköp och planläggning om behov förelåg.

Företagets sondering av efterfrågan på lägenheter resulterade i preliminärtecknande av ett 20-tal.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-04-21 att den formella planläggningen skulle påbörjas.



Eksjöhus anordnade 1987-05-19 en träff med 20-talet intresserade i Anundgård, där det klargjordes att önskemål om ca 20 lägenheter av redovisad typ fanns. Stadsbyggnadskontoret redovisade samtidigt en planskiss som principgodkändes av de närvarande. Skissen var i allt väsentligt överensstämmande med nu aktuellt förslag. Vissa justeringar har gjorts för att tillgodose synpunkter framkomna vid samrådet.

Kyrkorådet uttalade sig 1987-06-10 positiv till den planerade bebyggelsen och därav beroende markförsäljning.

Detaljplanen utsändes därefter på samrådsremiss 1987-07-13--08-14.

Framförda synpunkter och kommentarer till dessa framgår av bilagt missiv.

STADSBYGGNADSKONTORET

Axel Ohlsson

#### Tillägg

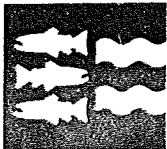
Länsstyrelsens samrådsyttrande inkom 1987-11-02 och innehöll förslag till kompletteringar av beskrivningen beträffande behandling av avloppsdagvatten och radonfrågorna samt beträffande angivande av ansvaret för siktschakten i genomförandebeskrivningen.

Handlingarna har reviderats enligt länsstyrelsens förslag.

1987-11-02

Axel Ohlsson





Länsstyrelsen  
Västernorrlands län  
Planenheten  
Bitr länsark K I Marklund

SAMRÅDSYTTRANDE

1987-10-30

11.101-1807-87

Sundsvalls kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
851 85 SUNDSVALL

-11- 02

1030/87

Detaljplan för del av HOLMS PRÄSTBOL, Holm, Sundsvalls kommun  
Samråd enligt PBL 5:20

Allmänna synpunkter:

#### Avlopp

Befintlig avloppsreningsanläggning i Holm är i princip inte godtagbar enligt miljöskyddslagens bestämmelser, eftersom utsläppet till recipienten, Holmsjön, inte uppenbart kan ske utan olägenhet. Det lämpliga är att till denna anläggning ansluta det bostadsområde som planförslaget medger, kan därför starkt ifrågasättas. Naturvårdsenheten har närmare utvecklat synpunkter på denna fråga i en PM daterad 1987-10-14, som bifogas i kopia. Av de skäl som framförs i promemorian vill länsstyrelsen dock inte motsätta sig ett fullföljande av planförslaget.

#### Dagvatten

Planhandlingarna bör kompletteras med en redovisning av hur dagvattnet omhändertas. Avledning till spillvatten bör inte godtas.

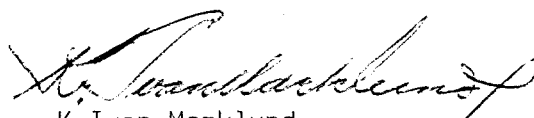
#### Radon

Avsnittet om markradon bör omarbetas i samråd med miljöskyddskontoret. Det bör bl a bedömas till vilken riskgrupp området bör hänföras.

#### Genomförandebeskrivning

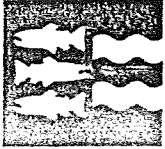
Anslutandet av planområdet till allmänna vägar innebär att sikt-schakter måste utföras. Enligt uppgift kommer exploatören att utföra schaktarbetet i samråd med väghållaren/vägverket. I genomförandebeskrivningen bör anges att exploatörens skyldighet skall regleras i exploateringsavtalet med kommunen. Vägförvaltningen har vid samråd framfört att det framtida underhållet av vägsälanternas bör ankomma på väghållaren, vilket också bör anges i genomförandebeskrivningen.

  
Per Sjöstedt

  
K Ivan Marklund

Kopia till:

Vägförvaltningen



1987-11-02

1030/87

Avloppsreningsfråga i anslutning till detaljplan för del av Holms Prästbol, Holm, Sundsvalls kommun.

Det aktuella planförslaget omfattar 19 radhuslägenheter i en första etapp och därefter ytterligare ett antal friliggande bostadshus.

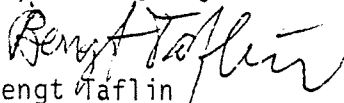
Ca 160 personer är anslutna till nuvarande avloppsreningsanläggning som är av typ slamavskiljning. Genom den aktuella planen kan inom den närmaste femårsperioden ytterligare ca 50-75 personer komma att anslutas till anläggningen. Utsläpp från denna sker till Holmsjön. Låggradig rening av denna typ är i princip olaglig enligt miljöskyddslagen då utsläppet inte uppenbart kan ske utan olägenhet.

Kommunen arbetar fortlöpande med förbättring av avloppsreningen i olika orter enligt ett flerårsprogram där bl a länsstyrelsen övar inflytande. I detta program finns f n Holm (Anundgård) inte upptaget inom den närmaste femårsperioden.

Då förbättrad avloppsrening är behövlig i många orter i kommunen finns inte omedelbar anledning att nu prioritera en ombyggnad av reningen i Holm p.g.a den aktuella planen och därav följande bebyggelsestillskott. Å andra sidan är angeläget att framhålla att länsstyrelsen inte utan vidare bör godta en utbyggnad i en obestämd framtid när kommunen anser sig kunna lättare finansiera en sådan utbyggnad. Det är nämligen ett kroniskt förhållande i varje kommun att såväl nyinvesteringar i avloppsrening som underhållsinvesteringar i ledningsnät och utrustning är eftersläpande och alltför små i förhållande till befintlig och tillkommande bostadsproduktion. Detta innebär att bostadsproduktionen egentligen inte bär sina kostnader fullt ut. Förhållandet har av länsstyrelsen/naturvårdsenheten påtalats särskilt i en kampanj som gjorts i kommunerna och i styrelsen för kommunförbundets länsavdelning under året.

Den alltför låga investeringsnivån medför ett ackumulerat underskott i investeringarna på VA-sektorn som tenderar att med tiden bli ohanterligt. I detta fall finns dessutom med stöd av miljöskyddslagen anledning begära att kommunen satsar på avloppsreningen samtidigt med bebyggelsestillskottet för att motverka ett ökat föroreningsutsläpp i Holmsjön, d v s att man nu tillämpar krav på att bostadsproduktionen skall bära sina kostnader i miljöhänseende. I strikt mening torde detta krav kunna grundas även på bestämmelserna i PBL.

Med utvecklande av sin ståndpunkt enligt ovan vill naturvårdsenheten ändå inte motsätta sig detaljplanen i detta fall utan väljer att ta fasta på den PM som upprättats av miljökontoret i Sundsvall där det förutsätts att ombyggnad av avloppsreningen måste ske (vara färdig) inom en femårsperiod. Det är angeläget att kommunen i övrigt beaktar ovanstående synpunkter.

  
Bengt Taflin

Teknisk försörjning

1030/87

Kommunalt VA finns framdraget nästan till området södra gräns och systemet kan utan större problem förlängas. Eventuella svårigheter består av djupa schakt med risk för block i moränen.

Befintlig avloppsrening består av en slamavskiljare dimensionerad för 200 personenheter. Ungefär 100 är anslutna till anläggningen. Anläggningen uppfyller ej de krav som man i dag ställer på en reningsanläggning för omhändertagande av avlopp från ett större bebyggelseområde.

Sundsvalls kommun upprättar vartannat år ett program för miljövårdsinvesteringar med tonvikt på åtgärder på kommunala VA-anläggningar. Programmet upprättas av miljöskydds- och gatukontoret gemensamt. I det senaste upprättade programmet 1987-1990, kan följande bl a utläsas;

- " - Stora investeringar de närmaste åren är Tivoliverkets utbyggnad och ledningen för lakvatten från Blåberget.
- Bland mindre reningsverk är investeringar mest angelägna i Lucksta (4,0 Mkr), Viskan (0,8 Mkr) och Gångviken - Skönvik (4 Mkr).
- I andra hand bör förbättringar ske i Juniskär, Anundgård, Lunde och Vattjom.
- Sanering av ledningsnäten till de större reningsverken kommer att kräva fortsatta stora anslag under lång tid."

Efter det att programmet upprättats har det skett vissa korrigeringar. Ny- och ombyggnad av Lucksta och Juniskär har bedömts som angelägna, dels ur miljösynpunkt och dels med hänsyn till möjligheterna att ansluta ytterligare bebyggelseområden. Dessa verk kommer att färdigställas under den närmaste tvåårsperioden. En utbyggnad av Lucksta och Juniskärsverken har bedömts som mer angelägna ur miljösynpunkt än en utbyggnad i Anundgård och Viskan.

Miljöskyddskontoret anser, trots att reningsgraden kunde vara bättre, att ett tillskott på 20 lägenheter (50 Pe) kan tolereras, förutsatt att ett nytt och effektivare reningsverk byggs inom en snar framtid. Ett genomförande av nu aktuellt planförslag innebär att man i princip beslutar om att en nybyggnad av reningsverket i Anundgård bör komma till stånd inom den närmaste femårsperioden.





## Bilaga till SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden

Detailjplan för del av HOLMS PRÄSTBOL  
Holm, Sundsvalls kommun

Rubricerat planförslag har under tiden 13 juli-14 augusti 1987 samrådesremitterats till intressenter och sakägare enligt bifogad lista.

Följande synpunkter inkom:

K E Lundkvist, Holm 2:29 och 2:35 föreslår annan sträckning av ny väg 638 än den vägverket projekterat.

Kommentar: Synpunkterna inverkar inte på de delar av planen som väntas bli genomförda inom en 10-årsperiod. Vägförslaget ligger utanför planområdet och skrivelsen har vidarebefordrats till vägverket.

S Nygren anser att kommunen antingen skall ansvara för lokalvägen eller att tomtpriserna skall reduceras. Han framför också att för höga byggnadskostnader angivits för gatan och föreslår ett med gatukontoret konkurrerande anbudsförfarande.

Vidare föreslår han att den del av kommunens markområde som skall användas för den allmänna vägen (ca 2,2 ha) frånräknas i exploateringskalkylen.

Kommentar: Kommunen har hittills inget väghållningsansvar i Anundgård och att ta in en så begränsad del i ett ytterområde anses bli alltför organisatoriskt, administrativt och ekonomiskt betungande. Gatubyggnadskostnaderna har beräknats av gatukontoret enligt erfarenhetspriser, men debitering sker efter verkliga kostnaden vare sig gatukontoret eller entreprenör utför arbetet. Vem som skall utföra resp. arbeten har ännu ej bestämts.

Synpunkterna på exploateringskalkylen har framförts till fastighetskontoret.

Hyresgästföreningen och brandförsvaret: Ingen erinran

Fastighetskontoret konstaterar att området helt bär sina exploateringskostnader. Dessa 835 000 kr fördelar sig på 35 000 per småhus-



tomt och 20 000 per lägenhet. Fördelningen enligt gällande va-taxa blir 24 750 resp. 8 750 kr, medförande ett underskott på anläggningskostnaderna med 212 000 kr. Indexreglering av tomtkostnaderna förutsätts eftersom tomterna kommer att fördelas under lång tid. Kontoret har ingen erinran mot förslaget.

Gatukontoret anger flera lösningar för gångvägar inom och utanför planområdet. Kontoret konstaterar dessutom att lokalgatan kan utformas med låg standard. Därutöver anser man att föreslagna parkeringsmöjligheter (350 m<sup>2</sup> garage och 16 p-platser) inom bostadsrättsområdet är väl generösa.

Kommentar: Trafiken på väg 638 och 638:01 bedöms så ringa att gångvägar utanför planområdet ej redovisats. Väg 638 planeras dessutom på sikt förläggas norr och väster om bebyggelsen. Gångvägarna inom området projekteras samtidigt med husen.

Anledningen till de väl tilltagna parkeringsmöjligheterna är främst att ytan för varje garage tagits till bl a för att möjliggöra uppställning av snöskotrar och andra terrängfordon som är vanliga i dessa trakter. Antalet p-platser möjliggör också uppställning av förekommande husvagnar. Utförandet kan, som gatukontoret påpekar, anpassas till visad efterfrågan.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens nu uttalar att det fordras en ny avloppsreningsanläggning för att klara föreslagen utbyggnad. Nämnden har tidigare beslutat godkänna utbyggnad i överensstämmelse med KBP 1987-1991 (13 lgh).

Kommentar: Miljöskyddskontoret har vid senare samråd uttalat att man är beredd acceptera 19 lgh i brf-området i en första etapp, men att nytt reningsverk skall byggas innan övrig bebyggelse tillåts. Förslagets genomförandetid har därför satts så att småhusbebyggelsen får igångsättas först när nytt reningsverk byggs.

Museet framför att bebyggelsen med hänsyn till traktens stora miljövärde skall anpassas till landskapet och bybebyggelsens traditionella material och färger.

Kommentar: I samråd med stadsarkitekten har överenskommit att frågan skall beaktas vid bygglovsprövningen.

Planeringskontoret uttalar tillfredsställelse över att förslaget uppfyller översiktens rekommendationer om utbyggnad så att servicenivån i orten ej sjunker.

Skolkontoret tillstyrker förslaget.

Socialkontorets barnomsorgsavdelning förutser ökad efterfrågan på barnomsorg inom området och föreslår att tomtmark för ändamålet



reserveras norr om skolan alt. inom småhusområdet.  
Kontorets handikappråd framhåller vikten av att alla lägenheter  
handikappanpassas och föreslår att separata gångvägar byggs ut-  
efter allmänna vägen.

Kommentar: För att samla skol- och barnverksamheten på samma sida  
om vägen är området norr om skolan utanför planområdet bästa läget  
för en ev. tillkommande barnstuga. Utbyggnadstakten inom småhusom-  
rådet blir dessutom låg så att man vid behov hinner med att ombil-  
da några av dessa tomter för ändamålet.

Lägenheterna kommer liksom gångvägarna inom området att handikapp-  
anpassas.

Trafikmängden på berörda allmänna vägar motiverar ej separering  
av trafiken.

Kyrkorådet ser enbart positivt på förslaget.

Lantmäteriet anger ny fastighetsbeteckning på den avstyckade fas-  
tigheten men har i övrigt inga synpunkter.

Länsstyrelsens samrådsgrupp har muntligen framfört synpunkter som  
till väsentliga delar tillgodosetts.

Televerket har inget att erinra.

Eftersom förslaget i görlig mån anpassats efter inkomna synpunkter  
föreslår vi byggnadsnämnden besluta

att låta utställa rubricerad detaljplan, daterad 1987-08-30.

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Lars Rimfors

  
Axel Ohlsson





Byggnadsnämnden

# UTLÅTANDE

Detaljplan för del av HOLMS PRÄSTBOL  
Holm, Sundsvalls kommun

Planområdet ligger centralt i Anundgård, norr om kyrkan och väster om skolan.

Möjlighet ges för byggande av 19 lägenheter i bostadsrätt och 13 i småhus.

Väghållningen föreslås, i överensstämmelse med ortens förhållanden, skötas av de boende.

Befintligt reningsverk har låg reningsgrad, varför föreslagen bostadsbebyggelse uppdelats i två etapper. Bostadsrättsområdet bedöms kunna anslutas till det befintliga reningsverket förutsatt att detta kommer till stånd om ca 5 år. Småhusområdets uppförande måste avvakta det nya verket.

Genomförandetiden för bostadsrättsområdet har angivits vara 5 år och för småhusområdet från 1990 t o m 2005.

Planen har i överensstämmelse med PBL 5 kap. 23 § varit utställd under tiden 1987-11-16--12-07 både i kommunhuset och i Anundgård. Underrättelse om utställningen tillställdes sakägare och intressenter enligt bifogad lista.

Under utställningstiden inkomna synpunkter:

Intresseföreningen FÖR HOLM I FRAMTIDEN anser att kommunen borde ta på sig väghållningsansvaret i småhusområdet genom anlåtande av entreprenör och att i exploateringskalkylen angivna 2 000 kr/löpmeter i byggnadskostnad är för mycket.

Man ser det också hämmande för ortens utveckling att småhusområdet inte får påbörjas innan nytt reningsverk byggts, i synnerhet som man kontrollerat att antalet anslutna personenheter är ca 100 och inte 160 som länsstyrelsen anger.

Föreningen framställer också viss tveksamhet till kostnadsfördelningen av vägen till småhusområdet och tycker att det slutliga ställningstagandet bör ske när den verkliga kostnaden fastställs.

Man föreslår också markbyte-återförsäljning av "överblijvna markområden" till kyrkan.



Kommentar: Kommunen har tidigare inget väghållningsansvar i orten. Kostnaderna måste täckas in vare sig de betalas direkt eller via skattsedeln. Berörda boende bör ha större möjlighet att kunna anpassa erforderliga åtgärder till måttliga kostnader samt administrera detta billigare än en geografiskt avlägsen kommunal förvaltning.

Att småhusområdet inte får påbörjas innan nytt reningsverk byggts är ett uttalat krav från länsstyrelsen.

Planområdet har bedömts som ett exploateringsområde och kostnaderna har fördelats inom detta. Framlagda kostnader är grundade på erfarenhetsvärden. Den preliminära exploateringskalkylen redovisar ett underskott med 212 000 kr i va-kostnader som inte kommer att belasta området.

Den del av marken som inköpts från kyrkan men inte ingår i exploateringsområdet värderas till 0,50 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden är marginell. Vid byte-återförsäljning skulle administrations- och fastighetsbildningskostnader överstiga markvärdet.

Gatukontoret förutsätter att gemensamhetsanläggning bildas för underhåll av den enskilda lokalvägen. Kontoret vidhåller också synpunkterna att separata gångvägar bör anordnas till skola och butik.

Man framför också att smala remsor av parkmark bör undvikas.

Kommentar: Trafiken på väg 638 och 638:1 är så liten att separata gångvägar ej bedömts erforderliga. Lokalgatan föreslås i planen utgöra del av gemensamhetsanläggning liksom den naturpark som gatukontoret felaktigt tolkat som kommunal allmänplatsmark.

Fastighetskontoret har inga erinringar och meddelar sig beredd förelägga exploateringskalkyl så snart detaljerade kostnadsberäkningar föreligger.

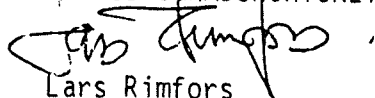
Med stöd av ovanstående föreslår vi byggnadsnämnden besluta

att inkomna synpunkter ej föranleder ändring av rubricerad detaljplan upprättad 1987-08-30

att underställa densamma kommunfullmäktiges antagandeprövning och

att som utlåtande tillställa föreningen HOLM I FRAMTIDEN, gatukontoret och länsstyrelsen denna skrivelse tillsammans med beslutsprotokoll.

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Lars Rimfors

  
Axel Ohlsson