

DETALJPLAN SÖDRA SUNDET NY BOSTADSBEBYGGELSE

Ön 2:51 m.fl

Härnösands kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2005-09-20 PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

För planprocessen finns dessutom:

- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av sammanlagt 24 kretsloppsanpassade småhus med områdesgemensamma anläggningar för vattenförsörjning och avfallskompostering.

PLANENS HUVUDDRAG

Avsikten med exploateringen av del av fastigheten Härnösand Ön 2:51 är:

- att erbjuda marknaden attraktiva havsnära tomter för enfamiljshus med närhet till vintersport och kommunens centrum,
- att visa att det går att exploatera ett område med modern kretsloppsteknik samt
- att med utgångspunkt från erfarenheterna från detta exploateringsområde inspirera annan bebyggelse inom kommunen med bristfälliga VA-lösningar att byta teknik.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Härnön mellan Solumsvägen och Södra sundet i västslutningen strax norr om Nickebo. Avståndet till centrala Härnösand är 2,5 km.

Omfattning

Planområdet har avgränsats till det område som krävs för tomtmark och naturmark för områdesgemensamma anordningar.



Södersundsvägen sett mot söder



Områdets nordvästra del



Området har utsikt över Södra sundet och ett öppet västerläge



Sandstranden i sydvästra delen



Befintlig bebyggelse norr om planområdet



Areal

Området omfattar c:a 13 ha, varav c:a 2,5 ha är vattenområde.
Området är inte tidigare planlagt.

Markägare

Merparten av marken är i kommunens ägo. Ett mindre område vid servicevägen till vattentäktarna är i privat ägo. Se närmare fastighetsförteckningen.

Befolkning

Inom planområdet finns inga boende. Norr och söder om planområdet finns en rad fritidshus närmast stranden, några av dem är bebodda året om

GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Översiktsplanen för Härnösand från 1992 redovisar aktuellt planområde som mark för fritidsliv och skogsbruk i södra delen och rekreationsområde i norra delen, inom tätortsområdet.

Planområdet

Utsnitt ur Översiktsplanen, den kommunomfattande kartan



Planområdet

Utsnitt ur Översiktsplanen, kartan för Härnösands stad



Detaljplaner	Inom planområdet finns inga detaljplaner. Norr och söder om planområdet finns två detaljplaner för fritidsbebyggelse, nr 199 resp. 198, bägge fastställda 1968-04-25.
Områdesbestämmelser och förordnaden	Inga områdesbestämmelser eller förordnanden berör området.
Detaljplaneprogram	Ett detaljplaneprogram för en föreslagen utbyggnad av bostäder utarbetades i juni 2002. Programmet visade några olika alternativa lösningar för en utbyggnad av mellan 20 och 60 kretsloppsanpassade hus med karaktär av "nyfiskeläge". Programmet var ute på samråd mellan 25 september och 23 oktober 2002, se särskild samrådsredogörelse. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2003-01-22 att godkänna att detaljplanarbetet fortsätter med inriktningen att byggande kan ske på båda sidor Södersundsvägen med mellan 10 och 30 hus, att ny nerfartsväg studeras och att områdets geotekniska förutsättningar undersöks närmare samt att flora och fauna inventeras.
Rikshintressen	Vattnet inom planområdet berörs av riksintresseområde för yrkesfisket: Ångermanälvens mynningsområde. Planen bedöms ej inverka på riksintresset.
Strandskydd	Strandområdet inom 100 meter från vattnet omfattas av strandskydd. Planen medger bebyggelse mellan 25 och 60 meter från stranden samt några förrådsbodar och bastu i närheten av vattnet. Kommunen avser att i samband med att planen antas ansöka hos Länsstyrelsen att strandskyddet upphävs för de delar av planen som medger bebyggelse. Skälen till upphävande av strandskyddet är följande: - Den branta strandbrinken utgör en naturlig gräns för strandområdet. Allmänhetens tillträde till stranden och upplevelsen av, förutom sjöbodarna, oexploaterad strand påverkas ej, - Den bevarade naturmarken ovanför strandbrinken samt anläggandet av en stig för allmänheten, förbättrar allmänhetens tillgång till strandbrinken och stranden, som annars är ytterst svårtillgänglig. - För att hindra en privatisering av NATUR-området nedanför tomterna har planen krav på stängsel, dvs ett staket, längs de nedre tomternas västra gräns

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN SAMT MILJÖKONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av en obebyggd och skog-bevuxen västsluttning ner mot Södra sundet. Den genom-snittliga marklutningen är mellan 10 och 15 %, lutningen är kraftigast närmast vattnet där lutningen ligger på 50-60%.

Geoteknik

För området har en översiktlig geoteknisk undersökning ge-nomförs av WSP i Sundsvall, daterad 2005-02-17.

Undersökningen visar följande citerat ur PM

4 MARK- OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

4.1 Terräng

Marken i området sluttar ner mot Södra sundet. Ovanför Södersundsvägen är marklutningen 1:6 till 1:8. Nedanför vägen är lutningen något större och blir ännu brantare närmast vattnet där några mindre raviner finns. Delar av området är ett avverkat hygge där ungskog och sly nu vuxit upp.

4.2 Jordarter

Ytjorden består av skogsvegetation lokalt med inslag av tunnare torvlager. Under ytjorden påträffas finkornig jord av silt och sand på finkornig morän med inslag av block. Blockhalten är normal. På enstaka ställen kan lera påträffas ovanpå moränen (borrhål 76 i sydväst). Inget berg har påträffats vid provgrovsgrävningar ner till 2 á 3 m djup i området.

Jordarterna är erosionskänsliga och flytbenägna vid vattenmättnad och tillhör tjälfarlighetsklass 2-3 vilket betyder något till måttligt tjälfarlig jord.

Markens bärighet är god med avseende på belastningar av byggnader och markfyllningar för terrassering av tomter och vägar.

4.3 Yt- och grundvatten

Tillrinningen av ytvatten är stor från den högre belägna terrängen. Ytvattnet bildar grundvatten med en gradient ner mot Södra sundet. I lokala svackor i terrängen kan ytvatten bli stående efter riklig nederbörd, nedanför dessa svackor påträffas fuktstråk. I området rinner också två tydliga bäckar och ett par mindre diken ner till sundet.

4.4 Markradon

Marken kan klassas som lågradonmark – normalradonmark enligt utförda markradonmätningar

Markradonmätningarna visar att inga extraordinära åtgärder behövs i grundkonstruktionerna.

4.5 Stabilitet och sättningar

Områdets totalstabilitet är betryggande för de belastningar

som blir aktuella av markfyllningar och huslaster vid tomtplaneringen. Förekommande jordarter är inte skredbenägna. Branta schaktslänter är däremot erosionskänsliga. Markens bärighet är god i förekommande jordlager. Sättningar av huslaster i naturliga jordlager i undergrunden blir mycket små eller obefintliga, förutsatt att vegetation och organisk yttjord tas bort innan fyllnings- och grundläggnings-arbeten utförs.

5 ÅTGÄRDER/RESTRIKTIONER

5.1 Tomtplanering

Markplaneringen på tomterna bör göras så att stora schakt- och fyllningsarbeten begränsas. Fyllningsslänter kan terrasseras och utföras med flacka slänter som ansluter till den naturligt sluttande terrängen.

5.2 Markavvattning/dränering

Vattentillrinningen i slutningen måste hanteras vid exploateringen med tomter så att vattenbelastningen på enskilda tomter minimeras. Här föreslås att avskärande diken anläggs på skrå i terrängen ovanför den östliga tomtraden. De avskärande diken förstärks med produkten Multidrän som är ett rör med en plastfilterkärna täckt med geotextil. Multidränen medger att de avskärande diken kan återfyllas med befintliga massor och kommer därefter nästan inte att synas i terrängen.

Arbetena med avskärande diken måste göras tidigt i exploateringen, vilket innebär att detta arbete blir kommunens åtagande och ska vara utfört innan tomterna säljs.

De avskärande diken ansluts till öppna diken som leder till stranden mellan parvisa tomtgrupper. Utrymmet mellan tomtgrupperna ska också medge att ytvatten kan fördröjas i små dammar längs diken. Bottnar och slänter i diken och dammar erosionsskyddas och natursten från schaktarbetena kan gärna placeras i diken för att ge vattenflödet i diket mera liv.

Vid terrassering för grundläggning av hus kan avskärande Multidrändiken också bli aktuella för att minska fuktbelastningen mot grundkonstruktionerna.

Övrig dränering från husgrunder kan avledas till diken mellan tomterna.

5.3 Grundläggning

Husgrundläggningen med källare i den sluttande terrängen innebär både schaktning i bakkant och viss fyllning i framkant. Grundläggningen kan sedan göras med principen platta på mark med väl genomtänkt isolering mot fukt. Grundmurar måste också skyddas mot fuktbelastningen i den sluttande terrängen.

Vid grundläggning på packad fyllning är det mycket vik-

tigt att fyllningsmaterial och packningsarbete kontrolleras noggrant inte minst om arbetena utförs under vinterförhållanden.

5.4 Avloppshantering

Intentionerna i detaljplanen är att avloppsfrågan löses med enskilda anläggningar för varje fastighet som förses med källseparerande toaletter. Fekalier och papper komposteras i gemensamhetskompost i området medan urin lagras i tank. Enskilda infiltrationsanläggningar för avloppsvatten kan inte accepteras.

BDT-vatten (Bad, Disk, Tvätt) leds efter slamavskiljning till infiltrations-anläggning på enskild tomt, eller gemensam anläggning för parvisa tomter.

Förutsättningarna för infiltration på enkilda tomter måste detaljstuderas för varje anläggning, till exempel genom att gräv provgropar. Aktuella jordlager med sandigt material är på flera ställen gynnsamma för infiltration, men det finns även partier med finkornigare jord som inte är lika gynnsam för infiltration,. Här kan det bli aktuellt med viss urgrävning och anläggande av markbäddar.

Alternativa lösningar med på marknaden förekommande minireningsverk (typ Ecobox eller likvärdiga produkter) kan också bli aktuella där naturliga infiltrationsförutsättningar saknas eller är ogynnsamma på grund av högt yt- och grundvatten.

*WSP Samhällsbyggnad
Lennart Näsman*

Naturinventering

Under somrarna 2002 och 2003 genomfördes en inventering av naturvärden av planekologen Monika Bertgren, Härnösands kommun, i samarbete med Landkapsarkitekt LAR/MSA Bengt Schibbye. Inventeringen visade följande:

"Flora och fauna

Området består av en frisk blåbärsgrenskog med ett stort inslag av lövträd. Området kan delas in i tre delområden; Den norra delen består av ett torrare nyligen avverkat område. Mellersta delen är en fuktigare blåbärsgrenskog med relativt nyetablerade träd. Södra delen av området utgörs av en fuktig lövträdsskog kring en ravin.

Den norra delen av området är ett torrare parti som nyligen har kalavverkats. Marknivån domineras av vanliga arter som blåbär och harsyra. Större delen av området saknar högre vegetation. Vid strandlinjen förekommer triviala arter som rönn, gråal och ormbunksarter som ekbräken.

Den mellersta delen av området är sedan ett par år tillbaka kalavverkat. Området mot stranden utgörs av mindre och

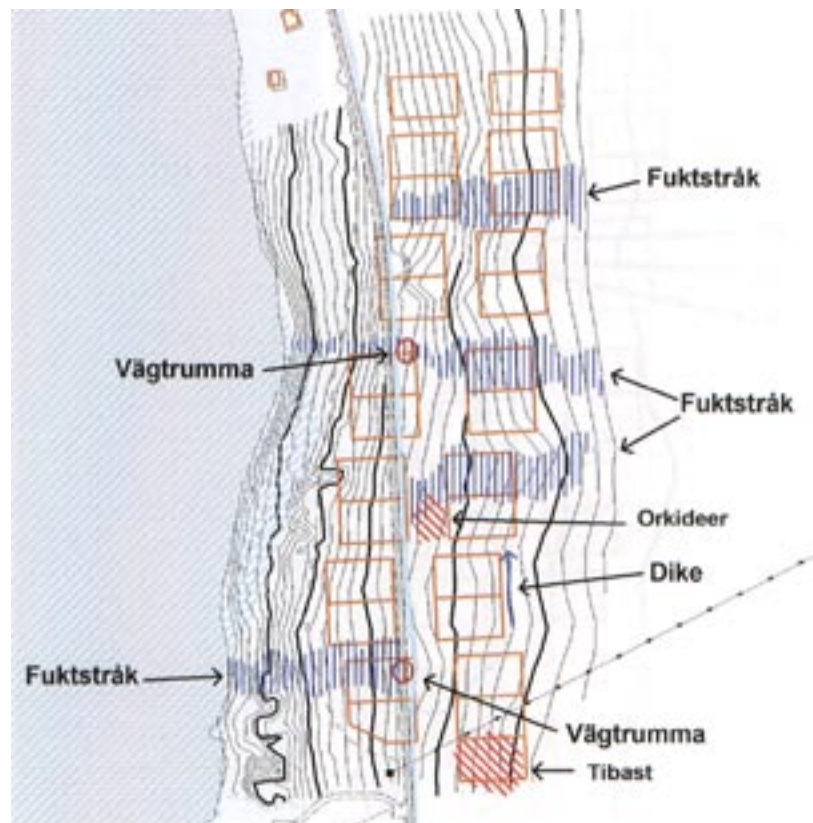
branta raviner. I det övre vegetationsskiktet har olika lövträd etablerat sig och i det nedre markskiktet gräs och olika triviala arter som hallon och älgört. Vid den norra delen av detta parti rinner en vackert belägen bäck ut mot vattnet. Nedre delen av bäcken utgörs av ett område med olika lövträd. Vid projekteringen bör hänsyn tas till området kring bäcken. Några av de äldre lövträden bör bevaras för att fungera som tillflyktsort för olika djurarter som t.ex fåglar.

Den södra delen av området utgörs av ett fuktigare parti där delar av området har lämnats orört under en längre tid. Längs södra delen av området mynnar en ravin med ett stort bestånd av strutbräken. För att gynna mångfalden bör en del av de äldre lövträden bevaras vid projekteringen.

Hela områdets västra del utgörs av en långgrund strand. Vattenvegetationen är i stort sett obefintlig. Längs hela strandzonen finns det rikligt med fiskyngel under sommarhalvåret. De grunda bottnarna har stor betydelse för bl.a olika fiskarter. Vattennivån fluktuerar och det är möjligt att gå längs stranden vid lågt vattenstånd. Vid högre vattennivåer behövs däremot en gångväg längs stranden för att göra området mer tillgängligt för allmänheten.

Beskrivning av områdets naturvärden

Under juni 2002 inventerades området längs med Södersundsvägen med hänsyn till naturvärdena. Den inventeringen kompletterades med ytterligare en naturinventering i september 2003.



Inventeringarna visar att det finns vissa delar av området vid Södersundsvägen som är mindre lämpliga att exploatera. Bland annat finns det två fuktpartier som mynnar ner från Södersundsvägen mot stranden. Båda fuktstråken innehåller ett rikligt växt- och djurliv. Vid det nedre fuktstråket har det bildats djupa raviner som har skapat en unik naturmiljö med växter som strutbräken. Sandstranden nedanför ravinerna fungerar som en attraktiv badplats för allmänheten.

I de nedre partierna längs med fuktstråken bör den befintliga vegetationen lämnas kvar med en flera meters skyddszon för att förhindra att den örtrika skogen faller ner och förlorar sitt värde. Platsen fungerar som en idealisk rekreations- och lekplats för både barn och vuxna.

Längs med den naturliga stranden finns det fiskyngel som söker skydd bakom stenar och vegetation. Fiskarna behöver i sin tur ett rikligt liv av bland annat insektslarver och växtdelar för att överleva.

För att området ska behålla sitt attraktiva värde för människor bör man behålla en naturlig strand som gynnar den biologiska mångfalden i vattnet och längs med strandlinjen. Längs med stranden ska det finnas en gång- och cykelväg som gör stranden mer tillgänglig för allmänheten"

Naturområde i planen

Mark inom exploateringsområdet, som ej utgör tomt- eller vägmark planeras som naturområde med plats för gemensamhetsanläggningar som t.ex. anordningar vid badplats med ev. flytbryggor, trailerslip, gemensam bastu, förrådsbodar vid stranden, grillplatser, lekplats etc. Naturmarken bibehålles efter röjning och upprepning för att tillgodose utsikt över vattnet.

Norr om stranden i områdets södra del har ett mindre område avsatts för möjlighet att bygga några mindre förrådsbodar i anslutning till att en båtuppdagningsplats anordnas.

Radon

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon enligt Miljökontorets undersökningar.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Norr och

söder om planområdet finns en rad fritidshus från olika tidsåldrar, från kulturhistoriskt värdefulla sekelskiftesvillor till moderna småhus.

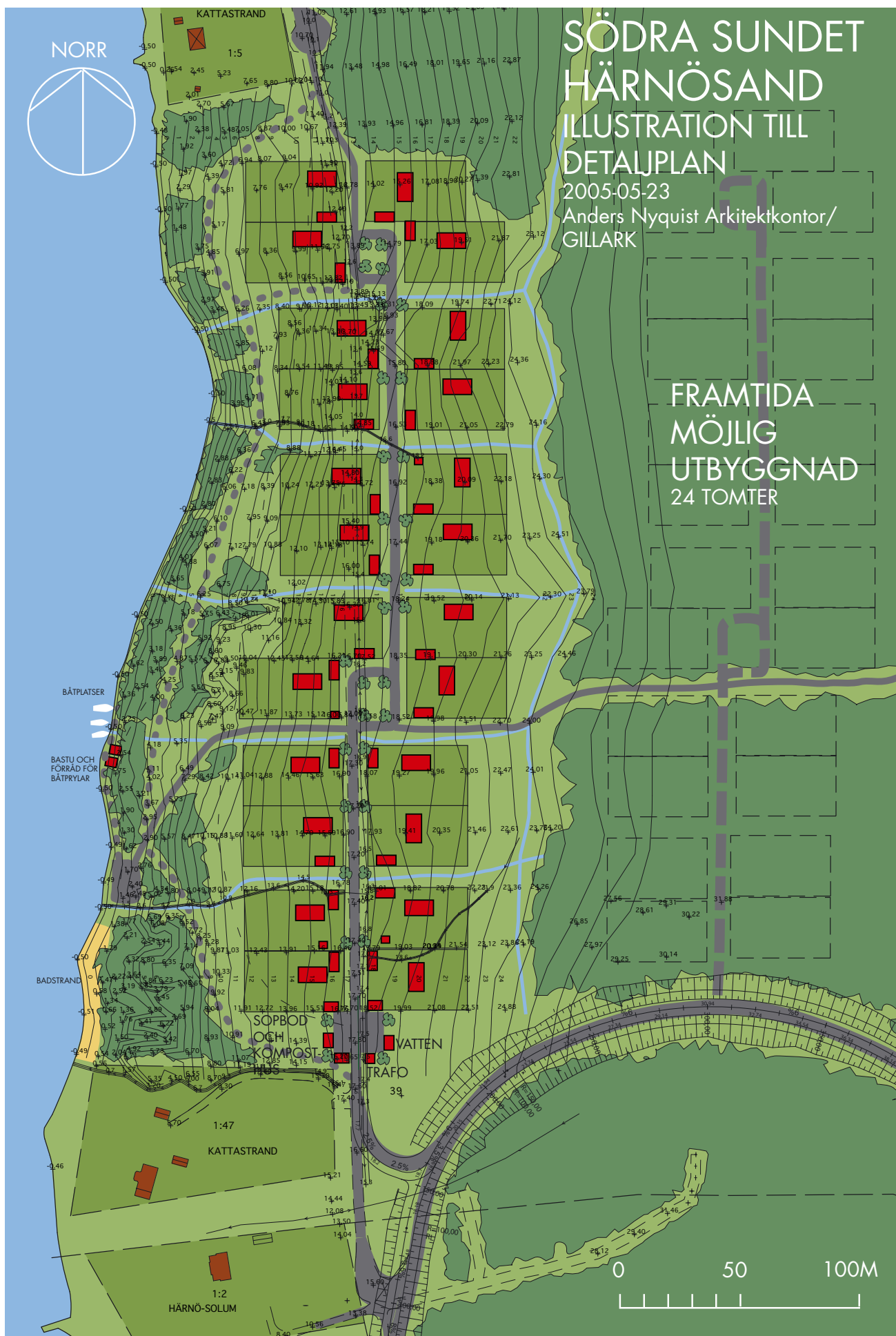
Planens förslag

Planens förslag till ny bebyggelse utgår från tanken att i möjligaste mån utnyttja befintlig väg som gata för bebyggelsen, att skapa relativt små tomter, 25x40 meter, för att ekonomisera de gemensamma anläggningarna som ny tillfartsväg och vattenanläggning. Tomterna har lagts i grupper om två för att mellan grupperna lämna fri mark för ytvattenstråk. För att öka rumsligheten planteras träd i gaturummet och för att hålla nere gatuperspektiven och hastigheterna har ett "torg" med sidoförskjutning och plantering i mitten skapats mitt på sträckan. Detta möjliggör att marken nedanför befintlig väg kan nyttjas för tomter även i den nordvästra delen där marken sluttar kraftigare från vägen men byggnaderna trots detta kan placeras på befintlig väggropp. Även de avslutande vändplanerna är tänkta att utformas med trädplantering och gräsyta i mitten.

Vid infarten till varje gårdsgata skapas ett "ekonomitorg" där mindre byggnader för restprodukthantering, dvs. kompostering av fekalier och hushållsavfall samt källsortering av sopor samt transformatorstation och pumphus med lågreservoir grupperas runt en liten torgyta. Torgytan görs så stor att sopfordon kan vända utan backningsrörelser. Alternativt kan vändning ske vid ett av torgen inne i området. Ekonomitorget blir samtidigt en port in till gatan som dämpar farten för fordonstrafiken. Även dessa byggnader skall ges en yttre gestaltning, som överensstämmer med resten av bebyggelsen.

Byggnaderna utförs med en kretsloppsvänlig värmeisolering av t.ex. cellulosa med 25-30 cm tjocklek i väggar och 35-40 cm i tak. Detta innebär att byggnaderna hålls varma enbart genom de apparater och belysning som normalt används i en bostad. Någon särskild uppvärmningsanordning behöver ej installeras. Vid kompletteringsbehov när bostaden inte använts eller vid sträng kyla installeras högeffektiva och miljögodkända vedkaminer.

Bebyggelsens gestaltning skall till det yttre vara sammanhållen med hus som är lika men inte likformiga. Bebyggelsen skall i största utsträckning vända gaveln mot Södra Sundet, särskilt i raden nedanför vägen. Detta för att skapa goda utsiktförhållanden för husen i den övre raden. Enhetligt fasadmateriäl (stående läktad panel). Enhetlig färgsättning med slamfärg eller järnvitriolbehandlad panel. Enhetlig takvinkel (27-30 grader). Enhetligt takmateriäl med rött lertaktegel

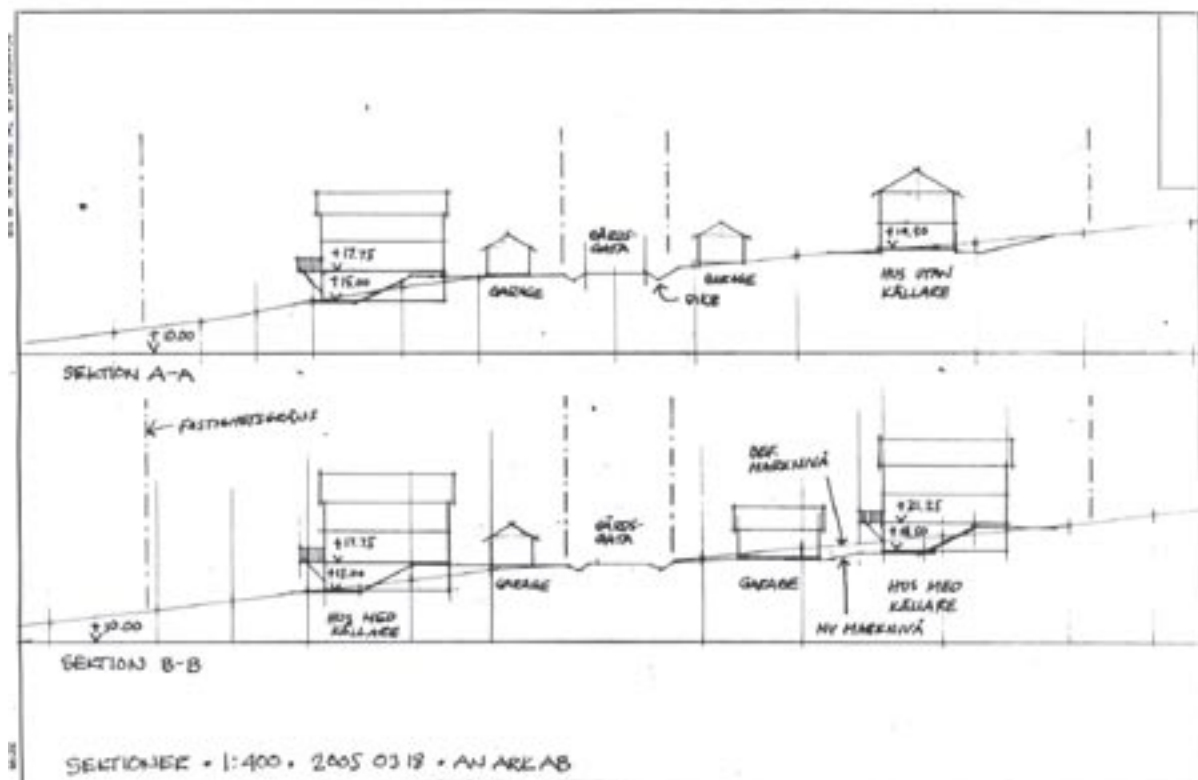


är att föredra. Byggnaderna skall ges stor frihet vad avser storlek, innehåll och utbyggnadstakt.

Byggnaderna skall kunna placeras i tomtgräns till grönområden och 2 meter från fastighetsgränsen mot granne. Byggnadsrätt ges för 2 våningar samt därutöver souterrängvåning eller källare. Maximal byggnadsarea är 140 kvadratmeter för huvudbyggnad plus sammanlagt 70 kvadratmeter för uthus. Byggnadsrätten skall även omfatta rätt att inom fastigheterna i området bedriva yrkesverksamhet, som icke stör grannar och omgivningen. Garage med port mot gårdsgatan får ej placeras närmare gårdsgatan än 3 meter. Detta för att en biluppställningsyta som är 6 meter lång skall finnas mellan garage och gata

Varje familj skall få bestämma storleken på sitt hus efter familjens behov och resurser. Husen skall kunna byggas till i etapper. Planlösningen kan göras individuell inom givna ramar. Möjligheter till självbyggeri med successivt färdigställande skall underlättas.

De nedre tomterna skall, för att inte inkräkta på strandskyddets innebörd, ha staket eller häck i sin västra gräns.



Sektion genom området

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns ej inom planområdet.

Skyddsrum

Planområdet ej ligger inom skyddsrumsort.

Trafik

Vägtrafik

Planområdet trafikmatas idag av Södersundsvägen som är en grusväg av varierande standard som går från Solumsvägen norr om kyrkogården till Nickebo strax söder om planområdet. Inom planområdet håller vägen en god standard.

Den nya bebyggelsen avses att trafikmatas med en ny tillfartsväg från Solumsvägen strax söder om planområdet. Den branta terrängen gör att vägen får en lutning på 8 % i den övre delen och 10 % i den nedre. Detta ställer krav på en god snöröjning och halkbekämpning vintertid för att hålla en god framkomlighet. Den nya vägen trafikmatar också Nickebo och två befintliga bostadshus.

Infarten till den nya bebyggelsen sker genom en gårdsgata som utformas för en blandad gång- och fordonstrafik där fordonstrafik skall ske på gåendes villkor. Gatan görs 4 meter bred med en 3 meter bred trädplanterad grus- eller gräsremsa på varje sida som utnyttjas för möte, tillfällig parkering och snöupplag. Nuvarande Södersundsvägen utnyttjas i södra delen som gårdsgata för den östra husgruppen. I norra delen flyttas gatan österut för att tomterna på nersidan vägen skall kunna utnyttjas trots sin branta lutning närmast vägen.

Detta innebär att nuvarande Södersundsvägen avslutas med en vändplan norr om planområdet. Endast en gång- och cykelvägsanslutning blir kvar.

Planen möjliggör också en enklare stig för gång- och cykeltrafik nära stranden nedanför bebyggelsen och på krönet av den strandbrink som finns närmast stranden. Inom planens NATUR- områden får stigar och gångvägar för de boendes kontakt med vattnet och Solumsvägen anläggas.

Parkering

All fordonsparkering är avsedd att ske på kvartersmark

Störningar

Buller

Planområdet berörs idag inte nämnvärt av trafik- eller industribuller. Trafiken på Södersundsvägen är mycket begränsad. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra några ökade bullerstörningar. Genom planen tas all trafik till Nick-

ebo bort från Södersundsvägen, vilket innebär minskade olägenheter för bebyggelsen norr om planområdet.

Utsläpp till luft och vatten

Planen bedöms inte innebära några väsentliga utsläpp till luft och vatten. Kompletterande uppvärmning avses ske genom eldning med högeffektiva och miljögodkända kaminer. Dagvatten avses att infiltreras.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har ej bedömts nödvändig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Avloppshanteringen skall ske med små kretsloppsanpassade enskilda anläggningar på varje fastighet för att knyta driftansvaret till varje fastighetsägare. Vattentoaletter kopplade till trekammarbrunn och infiltration eller avloppstank är ej kretsloppsanpassade och får ej förekomma. Byggnaderna förses med källseparerande toaletter, dvs urin avskiljes från fekalier och papper. Urinen kan lagras i en tank på varje tomt och utnyttjas som fullgödselmedel. Tanken förses med ett överflyllnadsskydd, som går till infiltrationsanläggningen för BDT-vatten. Fekalier och papper omhändertas lokalt och komposterar i en gemensam varmkompost inomhus i separat byggnad i området. Olika alternativ till toaletter finns på marknaden både med torr hantering och med vattenspolning (vakuumtoaletter). Dessa toalettlösningar baseras på beprövad teknik. BDT-vatten infiltreras på tomtmark. Lokalt omhändertagande av dagvatten. De naturliga flöden av dagvatten som finns genom området utnyttjas i hög grad och styrs till utrymmena mellan tomtgrupperna. Avskärande diken, eventuellt med utjämningsbassänger ovanför husgrupperna, gör att eventuellt stora vattenflöden styrs mellan tomterna.

Värme

Värmeförsörjningen avses ske enbart genom belysning och andra värmealstrande apparater. Genom att byggnaderna är välisolerade behövs inte något värmesystem. Husen kan förses med en miljögodkänd effektiv ved- eller pelletskamin som kan utnyttjas vid extrem kyla. Husen kan lämpligen förses med solfångare för tappvarmvatten och/eller luftuppvärmning. Husen skall planeras för utnyttjande av aktiv och passiv solenergi. Köpt energi tas från elnätet.

El

Elnätet ombesörjs av HEMAB. En lågstrålande transformatorstation placeras vid ekonomitorget vid infarten till området.

Tele

Telekommunikationer med bredband planeras för området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till tio år.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Huvudmannaskapet tas av en sällighetsförening.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är Arkitekt SAR/MSA Anders Nyquist, AN Arkitektkontor i samarbete med Arkitekt SAR/MSA Hans Gillgren, Gillark, Sundsvall. Uppdragsgivare och kommunala kontaktpersoner är Curt Andersson och Mats Stattin

Underskrift

Anders Nyquist
Arkitekt SAR/ MSA

Hans Gillgren
Arkitekt SAR/ MSA

DETALJPLAN SÖDRA SUNDET NY BOSTADSBEBYGGELSE

Ön 2:51 m.fl

Härnösands kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2005-09-20 **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen är tänkt att genomföras i en eller flera etapper under de närmaste åren, beroende på intresset för tomtköp. Utbyggnaden avses ske söderifrån och en etappindelning påverkas av de byggandes tomtval. Utbyggnadstakten kommer att styras av efterfrågan på tomter i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden har med tanke på ovanstående satts till tio år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Längre genomförandetid har ej bedömts nödvändig.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Allmänna platser

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna inom planen. Huvudmannaskapet tas av olika samfällighetsföreningar beroende på vilken del av de allmänna platserna det gäller enligt följande:

Gårdsgatan, soptorget och GC-vägen

En särskild gemensamhetsanläggning bildas för gårdsgatan med soptorg, tillhörande kompostbyggnad och GC-vägsanslutningen. Varje fastighet skall ha lika andelar i denna gemensamhetsanläggning. Gatan, soptorget och GC-vägsanslutningen byggs ut succesivt av kommunen på kommunens bekostnad och överlåtes som gemensamhetsanläggning till respektive samfällighetsförening som bildas i anslutning till att gatan påbörjas. Innan området är fullt utbyggt svarar kommunen för de andelar som tillhör de tomter som ännu inte sålts. Den aktuella marken överläts i samfällighetsföreningens ägo.

Naturmarken, båtplats och förråd

För ägande och grundläggande skötsel av NATUR- området i planen bildas en gemensamhetsanläggning där samtliga tomter inom planområdet ingår med lika andelar. Den aktuella marken överläts i samfällighetsföreningens ägo.

Förråd och båtplats

För tillvaratagande av rätten enligt planen att bygga förråd för förvaring av båtillbehör och bastu bildas en förening av de fastighetsägare inom området som önskar delta i denna utbyggnad. Initiativ till och kostnad för detta tas helt av de fastighetsägare som vill genomföra utbyggnaden. Rätt att i efterhand ansluta sig skall alla fastigheter i området ha mot erläggande av sin andel av investeringskostnaderna. Någon båthamn med byggande i vatten bedöms inte lämplig i detta område, dock kan sommarbryggor anordnas.

Vattenförsörjning

För vattenanläggningen från två borrhål strax söder om planområdet och pumpanläggning i särskild byggnad, samt ledningar fram till tomtgräns, bildas gemensamhetsanläggning där samtliga 24 fastigheter ingår.

Avskärande diken

De avskärande diken som behöver anläggas ovanför bebyggelsen och de diken som behövs mellan tomtparen anläggs av kommunen innan tomtförsäljning sker. Utförande sker enligt de geotekniska rekommendationerna. Löpande skötsel sker sen av gemensamhetsanläggningen.

Kvartersmark

Exploateringen av kvartersmark, dvs de enskilda tomterna, sker i respektive fastighetsägarens regi.

Ny tillfartsväg

Den nya tillfartsvägen från Solumsvägen servar såväl den nya gårdsgatan som befintliga fastigheter. Vägen skall byggas ut på kommunens bekostnad och därefter överlämnas som en gemensamhetsanläggning till en samfällighetsförening där samtliga fastigheter som servas av den nya vägen skall ingå med andelstal som bestäms vid förrättning. Innan området är fullt utbyggt svarar kommunen för de andelar som tillhör de tomter som ännu inte sålts. Vägmarken överläts i samfällighetsföreningens ägo.

Markförvärv

För tillfartsvägens utförande krävs att privatägd mark avstås genom köp eller avstående i samband med bildande av gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs bildande av 24 tomter samt ovannämnda gemensamhetsanläggningar. Fastighetsbildningen kan ske i etapper alltefter att planen byggs ut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens exploateringskostnader bedöms bli följande:

Ny tillfartsväg	2000 kkr
Gårdsgata	1300 kkr
Soptorg med kompostanl.	200 kkr
GC-väg	200 kkr
Ytvattendiken mm	300 kkr
Vattenförsörjning	500 kkr
Elförsörjning	-
Fastighetsbildning och bildandet av gemensamhetsanläggningar	400 kkr
Plankostnader	250 kkr
Mark	250 kkr
Div oförutsett	600 kkr
Summa	6 000 kkr

Intäkter av tomtförsäljning
Försäljning av 24 tomter bedöms ge
följande intäkter: 6 000 kkr

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering

Projektering av områdets utbyggnad av tillfartsväg, gårdsgata, vattensystem samt GC-väg skall ske i kommunens regi. Övriga anordningar på allmänna platser samt projektering av allt byggande på kvartersmark sker i samfällighetsföreningarnas respektive varje fastighetsägares regi.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är Arkitekt SAR/MSA Anders Nyquist, AN Arkitektkontor i samarbete med Arkitekt SAR/MSA Hans Gillgren, Gillark, Sundsvall. Uppdragsgivare och kommunala kontaktpersoner är Curt Andersson och Mats Stattin.

Underskrift

Anders Nyquist
Arkitekt SAR/ MSA

Hans Gillgren
Arkitekt SAR/ MSA