



Detaljplan för

Del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129

Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

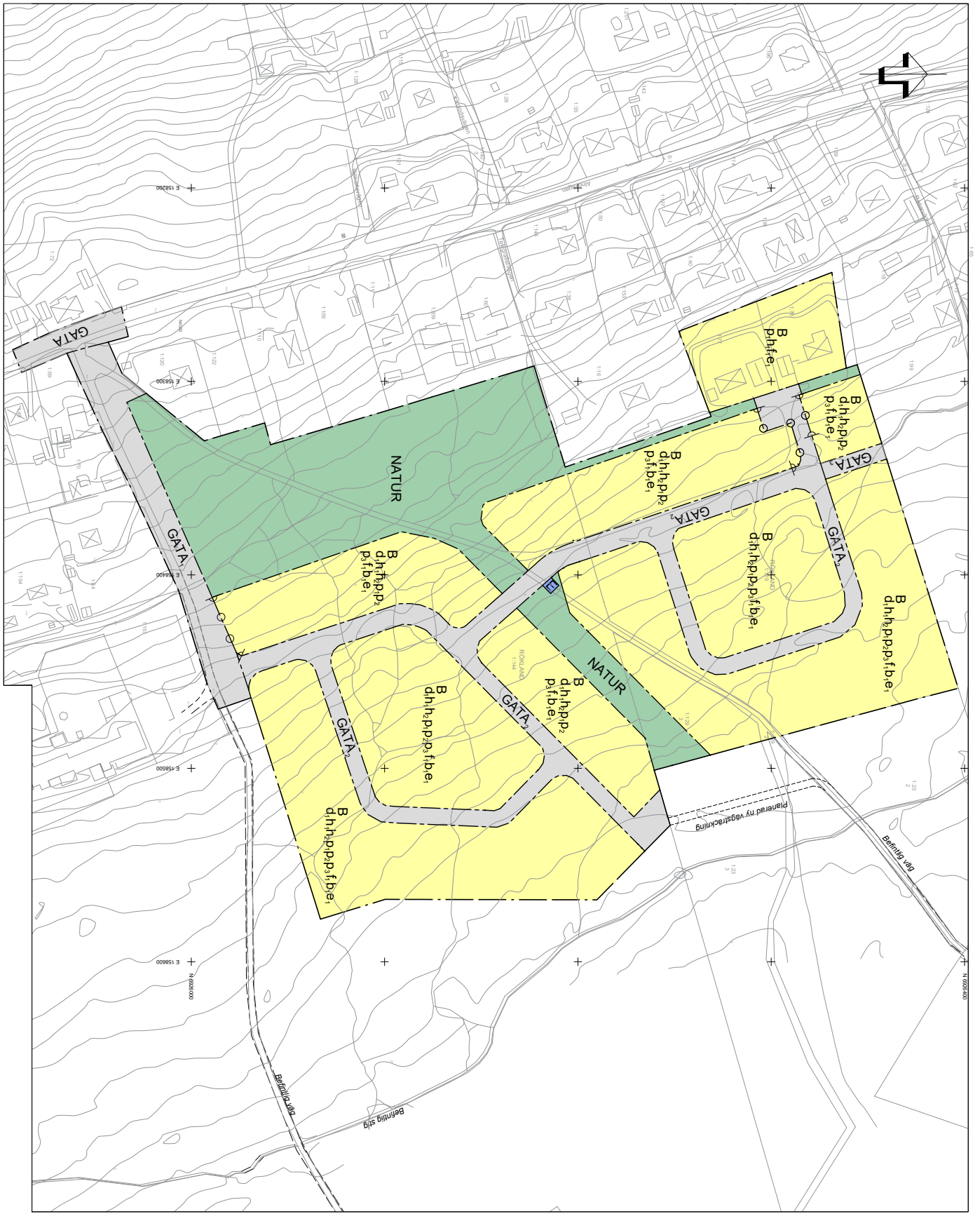
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 15 oktober 2024

Kontaktperson:

Filip Wikman, telefon 060-19 13 14

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se


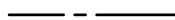

- Samråd t o m 4 juni 2024
- Granskning t o m 4 okt 2024
- Antagen av kommunfullmäktige 16 dec 2024
- Laga kraft # # 202



PLANBESTÄMMELSER





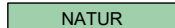
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	GATA	Huvudgata
	GATA ₁	Lokalgata
	GATA ₂	Lokalgata
	GATA ₃	Lokalgata
	NATUR	Natur

Kvartersmark

	B	Bostäder
	E	Teknisk anläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

			Utfartsförud
---	---	---	--------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 900 m².

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 8.5 meter.
h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p₂ Tillhörande komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.
p₃ Framför garageport ska minst 6 meter uppställningsyta finnas.

Utformning

f₁ Endast friliggande enbostadshus.

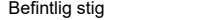

Utförande

b₁ Källare får inte finnas.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Illustration

	Illustrationstext
	Illustrationstext
	Illustrationstext
	Illustrationslinje

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BAKGRUND	3
PLANDATA	3
<i>Områdets läge och areal</i>	3
<i>Markägoförhållanden</i>	3
<i>Området idag</i>	4
PLANFÖRSLAG	5
PLANBESTÄMMELSER	7
<i>Bebyggelseområden</i>	10
<i>Barnkonventionen</i>	11
<i>Friytor</i>	12
<i>Natur</i>	12
<i>Vattenområden</i>	14
<i>Trafik</i>	15
RISKER/STÖRNINGAR	18
<i>Radon</i>	18
<i>Dagvatten och höga flöden</i>	18
<i>Buller</i>	19
<i>Historisk beskrivning</i>	19
<i>Förorenad mark</i>	19
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	20
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4, kap MB</i>	20
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	22
<i>Strandskydd 7 kap MB</i>	23
<i>Bedömning av miljöbedömning</i>	23
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	24
<i>Detaljplan</i>	24
<i>Översiktsplan</i>	24
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	24
<i>Konsekvenser inom planområdet</i>	24
<i>Konsekvenser utom planområdet</i>	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
<i>Vatten och avlopp</i>	26
<i>Brandpost</i>	26
<i>El</i>	26
<i>Elektronisk kommunikation</i>	26
<i>Värme</i>	26
<i>Avfall</i>	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26

ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
<i>Tidplan</i>	26
<i>Genomförandetid</i>	26
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	27
<i>Avtal</i>	27
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	27
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	30
EKONOMISKA FRÅGOR	30
<i>Planekonomi</i>	30
ÖVRIGT	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta****BILAGOR**

Bilagorna finns att ta del av på planens webbsida

<https://www.sundsvallvaxer.se/smahustomterrokländ>

Detaljplan för
Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småhusbebyggelse. Området trafikförsörjs via mindre lokalgator från Kompassvägen. Ett större grönstråk planläggs för att möjliggöra samt säkerställa tillgången till närliggande natur, för boende i det nya området samt för befintliga närboende.

BAKGRUND

Det finns en stor efterfrågan på småhustomter i stadsnära lägen i Sundsvall. Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning, har inkommit med en begäran om planläggning för bostäder inom del av fastigheterna Rökland 1:144 och 1:129. Planläggningen avser att tillmötesgå behovet av småhustomter som går i linje med Sundsvalls kommuns mål- och resursplan 2023–2024 som lyder ”*För att Sundsvall ska vara attraktivt för företagare att etablera sig så behöver det också finnas hållbara och attraktiva bostäder. Därför behöver arbetet med att ta fram detaljplaner för bostäder, med särskilt fokus på villor, fortsätta*”. Planläggningen stämmer väl överens med detta mål. Planområdet är även definierat i översiktsplan 2040 som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse.

Området har varit föremål för tidigare planläggning då ett samrådsförslag togs fram och skickats ut år 2014. Planarbetet lades därefter i träda på grund av trafiksituationen på Alnö. Trafikfrågan har utretts och kommunen har fått klartecken från Trafikverket att det finns möjlighet att åter pröva området för småhusbebyggelse (se bilaga 14).

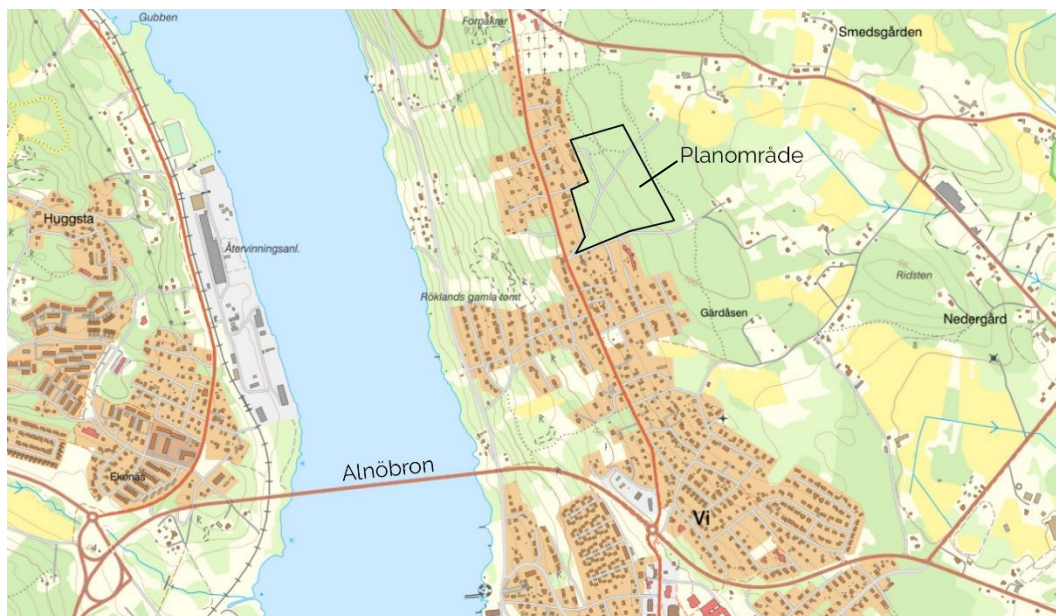
PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget på Alnö cirka en kilometer norr om Alnöbron och Vi centrum. Arealen är cirka 8,5 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av kommunägd mark.



Figur 1: Översiktskarta över planområdets läge på norra Alnö, cirka 10 kilometer nordöst om Sundsvalls centrum.

Området idag

Planområdet används som närreklamationsområde och genomkorsas av flera stigar. Marken inom området sluttar mot sydväst. I den norra delen av planområdet, Rökland 1:129, avverkades skogen för cirka tio år sedan. I den södra delen är det uppvuxen barr- och blandskog.

En befintlig grusbilväg löper diagonalt genom området. Den används idag för angöring till fastigheterna Rökland 1:61, Rökland 1:23, Rökland 1:76 och Rökland 1:77.

Planområdet är i direkt angränsning till villabebyggelse. I sydöst finns Rönnbackens förskola och i söder finns en scoutgård. Väganslutning till planområdet sker idag genom Kompassvägen. Områdets närhet till Alnövägen i sydväst bidrar till goda möjligheter att resa hållbart genom kollektivtrafikförbindelser till Sundsvalls centrum samt gång- och cykelväg till Vi.

Landskaps- och bebyggelsekaraktär

Rökland kännetecknas av ett kuperat landskap som sluttar jämnt mot väst-sydväst. Det domineras av blandskog, med en betydande andel tallskog samt en del sly. Markslaget är huvudsakligen skogsmark och det finns inga vattendrag inom

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

området. Två äldre vägar löper genom planområdet, en tillfartsväg till en fastighet nordost om planområdet (och två inom planområdet) samt en längre söderut, Kompassvägen, som utmed en sträcka nära Alnövägen fungerar som planområdets avgränsning mot söder. Omgivningen består av en varierande villabebyggelse. Längs Kompassvägen återfinns villor från perioden 1920–1960, med olika färgval och till mestadels branta takvinklar. Längs Alnövägen är bebyggelsen mycket blandad med olika takutformningar, byggnadsåldrar och färger.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget skapar förutsättningar för att bebygga skogsmark med friliggande småhusbebyggelse. Detaljplanen möjliggör en minsta fastighetsstorlek på 900 kvm med en byggrätt på 25 procent av fastighetsstorlek i byggnadsarea. 1–2 våningshus tillåts. Detta bidrar till att skapa cirka 47 tomter. Antalet tomter kan bli färre om större tomtstorlekar skapas. Planförslaget har för avsikt att förbättra angringen till området genom att omvandla Kompassvägen som infartsväg. Kompassvägen föreslås flyttas norrut/västerut för att skapa ett större avstånd från befintlig bebyggelse i söder samt för att skapa en bättre korsning mot Alnövägen. Kompassvägen förgrenar sig sedan till mindre lokalgator inom området. Detaljplanen möjliggör även en ny gång- och cykelväg utmed norra Kompassvägen. Detta syftar till att skapa en säkrare sträcka för barn till och från förskolan samt till området.

Ett naturområde bevaras mot befintlig bebyggelse till förmån för boende, förskolan och scoutverksamheten samt för att skapa ett respektavstånd till närboende.

Ett grönstråk anläggs i öst-västlig riktning i anslutning till detta område för att säkerställa allmänhetens fortsatta tillgång till rekreation samt för att ge scoutverksamheten möjlighet att lättare ta sig ut till natur. Planen är även utformad för att skapa strategiska öppningar i nordväst mellan tomter för att bevara naturliga kopplingar mellan planområdet och omgivande rekreationsområde samt stigsystem.

Planförslaget hanterar dag- och markvatten genom att vattnet fördröjs inom öppna diken samt nergrävda rörmagasin innan det når det kommunala VA-nätet. De valda åtgärderna har grundats på en bedömning av platsens specifika förutsättningar som till exempel topografen. Intention har varit att förhindra fortsatt spridning av ytvatten som negativt hade kunnat påverka närliggande bebyggelse.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Planförfarande

Detaljplanen behandlas med ett standardförfarande.



Figur 2: Perspektiv inom området på möjlig utformning

Källa: Sundsvalls kommun

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

	Planbestämmelser
Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
GATA (allmän plats)	<p>Huvudgata</p> <p><i>Huvudgata är en viktig kommunal gata som länkar samman mellan olika områden. Består här av Alnövägen och inbegrips i planen för att säkerställa angöringen till området. Vägområdet har en bredd på cirka 13 m.</i></p>
GATA ₁ (allmän plats)	<p>Lokalgata</p> <p><i>För att de nya tomterna ska kunna angöras så kommer en större kommunal lokalgata anläggas (uppsamlingsgata). Kompassvägen flyttas norrut/västerut, från existerande bebyggelse, och breddas för att skapa större tillgänglighet för planområdet. Längst med vägen i norr anläggs en gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa angöringen till tomterna. Vägområdet har en bredd på cirka 11 m. Dimensionering är anpassad för att möjliggöra för öppna dagvattendiken.</i></p>
GATA ₂ (allmän plats)	<p>Lokalgata</p> <p><i>Planen innehåller lokalgator (Bostadsgata – mindre kommunal lokalgata) för att ansluta de nya tomterna mot Kompassvägen. Lokalgatorna har utformats så att antalet vändplatser minimeras vilket är yteffektivt och trygghetskapande. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa angöringen till tomterna. Vägområdet är cirka 10,6 respektive 8,8 m brett. Dimensionering är anpassad för att möjliggöra för öppna dagvattendiken.</i></p>

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

GATA ₃ (allmän plats)	Lokalgata <i>Denna yta avser att fungera som koppling till existerande stigsystem till och från kyrkan samt fungera som snöupplag. På sikt kan denna yta även tänkas fungera som en länk till eventuell framtida utveckling norr om området. Vägområdet har en bredd på cirka 8,8 m. Dimensionering är anpassad för att möjliggöra för öppna dagvattendiken.</i>
NATUR (allmän plats)	Natur <i>Naturområdena syftar till att erbjuda gröna kopplingar mot rekreationsområdet för de närboende och scouterna, säkerställa infiltration av dagvatten från det nya bostadsområdet samt skapa ett respektavstånd till existerande bebyggelse.</i>
B (kvartersmark)	Bostäder <i>Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Ändamålet specificerar inte typ av bostad eller upplåtelseform.</i>
E (kvartersmark)	Teknisk anläggning <i>För att området ska kunna försörjas med el möjliggörs en yta för teknisk anläggning i form av en transformatorstation bestående av 6 x 6 meter i mitten av planområdet.</i>
p o d	Utfartsförbud <i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett effektivt och säkert trafikflöde samt skapa respektavstånd till sakägare.</i>

d ₁	<p>Minsta fastighetsstorlek är 900 m².</p> <p><i>Denna planbestämmelse syftar till att säkerställa antalet tomter men även för att harmonisera med befintliga närliggande omgivning (900 m²-1600 m²). Med fördel kan tomtstorlekarna variera.</i></p>
h ₁	<p>Högsta nockhöjd är 8,5 meter.</p> <p><i>Nockhöjden är satt så att de tvåvåningshus som finns på marknaden ska inrymmas, oavsett takutförning.</i></p>
h ₂	<p>Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter.</p> <p><i>För att säkerställa att komplementbyggnader såsom garage inte tar över och dominerar landskapsbilden, regleras den högsta tillåtna nockhöjden. Syftet är att dessa byggnader ska komplettera bostadshuset på ett harmoniskt sätt och integreras väl med den omgivande villabebyggelsens karaktär. Denna reglering syftar till att bevara enhetligheten och atmosfären i villabebyggelsen.</i></p>
p ₁	<p>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.</p> <p><i>Avståndet 4,0 meter syftar till att säkra ett skydd mot brandspridning samt för att skapa en luftighet mellan bebyggelsen.</i></p>
p ₂	<p>Tillhörande komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.</p> <p><i>Avståndet 1,5 meter syftar till att fastighetsägaren ska kunna ge underhåll för eventuella byggnader utan att behöva beträda grannfastigheten.</i></p>
p ₃	<p>Framför garageport ska minst 6 meter uppställningsyta finnas.</p> <p><i>Avståndet 6,0 meter avser att fastighetsägaren ska kunna parkera sin bil inom sin tomt.</i></p>

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

f ₁	<p>Endast friliggande enbostadshus.</p> <p><i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att enbart friliggande småhusbebyggelse (villor etc.) får finnas.</i></p>
b ₁	<p>Källare får inte finnas.</p> <p><i>Ett radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader enligt Boverkets byggregler. Markradonmätning bör ske i varje byggnad efter inflyttning. Då Alnö är en före detta vulkanö, rik på radon, säkras detaljplanen med en bestämmelse om att källare inte får finnas.</i></p>
e ₁	<p>Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.</p> <p><i>Byggnadsarea (BYA) är den area en byggnad upptar på marken (markavtrycket) inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark. Den procentuella regleringen möjliggör för olika byggrätter beroende på fastighetsstorlek (svensk standard SS 21054:2020).</i></p>

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom kvartersmarken möjliggörs bostäder i form av friliggande småhus. För fastigheten Rökland 1:144 möjliggör detaljplanen för cirka 27 friliggande enbostadsvillor i 1–2 våningar. Inom fastigheten Rökland 1:129 möjliggörs för cirka 20 enbostadsvillor i 1–2 våningar.

Tillgänglighet

Gång- och cykelbanans passage över Kompassvägen kommer tillgänglighetsanpassas. Busshållplatserna i närområdet är idag tillgänglighetsanpassade. I och med områdets lutning medges inte tillgänglighetsanpassning utmed alla vägar.

Byggnadskultur/kulturmiljö

En arkeologisk utredning inom Rökland 1:129, 1:144 och 1:157 togs fram av Arkeologacentrum AB i maj 2012 (bilaga 5) som visar att inga fasta fornlämningar finns inom planområdet, och då det inte heller finns några andra lämningar av antikvariskt intresse föreslås inga ytterligare antikvariska åtgärder med anledning

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

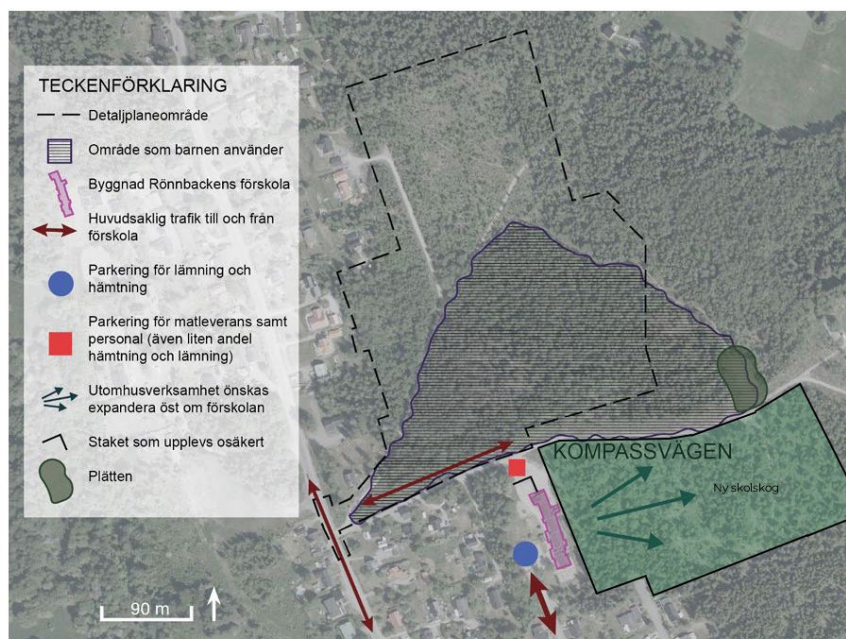
Planbeskrivning

av den aktuella detaljplanen. Planförslaget är inom Riksintresset kulturmiljövård, se mer under rubriken "Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB".

Barnkonventionen

En barnkonsekvensanalys har upprättats av WSP (bilaga 8). Denna togs fram då planförslaget påverkar Rönnbackens förskolas verksamhet samt Alnö scoutkår verksamhet då flera av de platser de regelbundet besöker kommer att bebyggas. Detta innebär att verksamheterna kommer behöva hitta nya områden med likvärdig funktion.

Trots att följderna för barnen blir negativa bedöms miljön kring Rönnbackens förskola gott och väl uppfylla Boverkets riktlinjer för att säkerställa att förskolemiljön främjar utveckling, lärande och kreativitet. Andel friyta/barn är god och då det fortfarande finns mycket naturmark i den direkta omgivningen upplevs det som att det finns möjlighet att hitta ett motsvarande område att vistas i. Trots en exploatering bedöms miljön för barnen på Rönnbackens förskola vara mycket god.



Figur 3: Visar nytt lämpligt utomhusområde för Rönnbackens förskola samt vilka ytor som de använder idag. Källa: WSP

För scoutverksamheten är tillgång till friluftsliv en grundpelare. För att verksamheten ska kunna fortsätta är det av yttersta vikt att det finns tillräckligt

Granskning

Del av Rökländ 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

med kvalitativ natur för detta ändamål även framåt. För att skapa förutsättningar för scouter i alla åldrar behövs nya samlingsplatser i närområdet som kan ersätta de som försvinner i samband med exploateringen (se figur 6). Några av dessa ligger utanför scouternas nuvarande fastighet. De resterande ligger inom fastigheten och kommer därför att finnas kvar.

Enligt barnkonsekvensanalysen kan detaljplanen på längre sikt generera positiva effekter i form av säkrare trafiklösningar och en större andel barn i området. Detta kan i sin tur utgöra argument för att bygga en lekplats i närområdet samt utveckla förskolegården. En större befolkning på Alnö skulle också kunna innebära en växande scoutkår och bättre förbindelser med kollektivtrafik.

Kommunen anser att hänsyn har tagits till befintliga verksamheter när förslaget för bebyggelse av det nya bostadsområdet i Rökland utformats. Majoriteten av de medverkande barnen och scouterna i dialogen uttrycker oro kring det nya bostadsområdet men detta ska vägas mot det allmänna intresset av nya bostadsområden på Alnö.

Friytor

Lek och rekreation

Planförslaget medför att det skogsparti som idag används för skogspromenader av närboende samt till aktiviteter av Rönbackens förskola och scoutverksamheten till viss del tas i anspråk.

Eftersom alla bostäder har egna tomter och rekreationsområde finns i nära anslutning säger kommunens grönytestrategiska underlag att det finns behov av en mindre, gemensam grönyta där de boende kan träffas. Därför kommer en mindre mötesplats att anläggas på ytan som är planlagd som allmän plats NATUR.

Närmaste lekpark ligger idag cirka 500 meter från planområdet. Arbete pågår inom kommunen för att hitta fler lämpliga platser för lek på norra Alnö framåt.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

För att bibehålla närhet till naturområdet skapas gröna stråk med gångpassager inom planområdet som leds ut i det omgivande naturområdet. Dessa ämnar till att knyta an till befintliga stigsystem (se bilaga 9). För att säkerställa dess användning kommer avgränsningar mellan kvartersmark och grönkorrider anläggas inom planområdet.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Naturvärden

Två naturvärdesinventeringar har tagits fram. Inventeringsområdet är något större än planområdet, i båda inventeringarna, för att angränsande värden som kan påverkas av förändringar inom planområdet ska vara med.

En inventering utfördes av Sweco, 2014-08-22 (bilaga 7) som speciellt eftersökte exemplar gällande smånunneört, scharlakansvårskål och mnemosynefjäril. De inventeringar som genomförts under vår och försommar 2014 visar att lämpliga livsmiljöer för smånunneört, scharlakansvårskål och mnemosynefjäril saknas inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Inför granskningsskedet har en ny naturvärdesinventering tagits fram av Väg och miljö, 2024-09-12, enligt gällande SIS-standard (SS199000:2023) (bilaga 16). Naturvärdesinventeringen visar att planområdet har två områden som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Dess värden är inte så stora att de är skyddade i Miljöbalken. Den lövdominerade skogen i områdets västra del utgör de högsta värdena (naturvärdesklass 3). De flesta fågelarter som nämns i bilaga 16 återfinns inom detta område. Därför planläggs ytan som NATUR i planförslaget och kommer följaktligen bevaras. Det andra området ligger i planområdets nordöstra del och sträcker sig delvis utanför planområdet. Det har något lägre värden (naturvärdesklass 4). Utifrån detta görs bedömningen att detaljplanen kan utformas på ett sätt som inte påverkar skyddade arter eller biotoper på ett förbjudet sätt.

Utifrån naturvärdesinventeringarna så bedöms planområdet vara lämpligt för bostadsändamål.

Avverkningarna inom planområdet bör ske under höst, utanför häckningssäsong och när ungarna har fötts upp, för att i enlighet med 4 § ASF inte avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningssperiod.

Blåsippor har påträffats i de centrala delarna av planområdet. Blåsippan är fridlyst i hela Sverige, men på olika sätt. I Västernorrland är det förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växten med rötterna, plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växten för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Den största förekomsten av blåsippor skyddas genom att platsen där de växer planläggs som NATUR. Mindre förekomster finns utanför NATUR-ytan men förändringarna anses inte påverka blåsipporna på populationsnivå, varken lokalt, regionalt eller nationellt. För ytterligare detaljer se den bifogade miljöbedömningen (bilaga 4).

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

En stenmur har anträffats inom planområdet (se bilaga 9) men bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet då ingen av sidorna angränsar till jordbruksmark. Planen ämnar ändå bevara stenmuren genom att planlägga ytan, som delvis angränsar till planområdet, som NATUR.

Enligt NVI:n, framtagen 2024-09-12, (bilaga 16) har den invasiva arten blomsterlupin återfunnits inom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga markundersökning som utfördes av Tyréns, 2011-05-16 (Bilaga 2), består marken huvudsakligen av morän som är fast till mycket fast lagrad. Utredningen visar även på att det inte bedöms finnas någon risk för stabilitetsproblem. Grundläggning föreslås generellt utföras med platta på mark eller plintsulor på ett kapillärbrytande skikt av grus- och krossmaterial.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

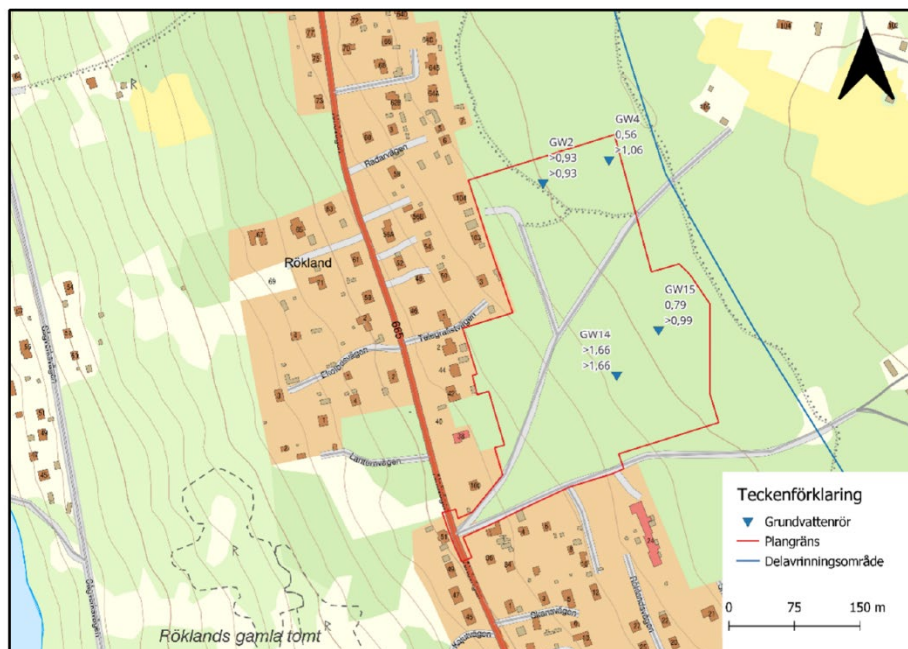
Planområdet ligger i en sluttning strax nedströms en vattendelare vid en flack höjdrygg som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Området utgörs av ett inströmningsområde för grundvatten där den allmänna flödesriktningen går ifrån öst till väst/sydväst, från mer höglänta till mer låglänta områden, ner mot Alnösundet.

Grundvattenmätningar i samband med Tyréns geotekniska undersökning (RH70) från 2011 visar på en grundvattenyta 0,6 m under markytan eller djupare. Mätningar utfördes endast vid två tillfällen och vid flertalet av mätningarna var grundvattenrören torrlagda (se figur 3).

ID	Marknivå [RH2000]	Rörets djup [m u my]	2011-04-19	2011-05-06
GW2	99,68	0,9	<98,75	<98,75
GW4	102,68	1,1	102,12	<101,62
GW14	96,20	1,6	<94,56	<94,56
GW15	101,47	1	100,68	<100,48

Figur 4: Uppmätta nivåer i samband med Tyréns geotekniska undersökning omvandlade från RH70 till RH2000. Vid torrlagda grundvattenrör har rörets spetsnivå angetts som högsta nivå.
Källa: Tyréns

Då grundvattennivån varierar över året och antalet mätningar är begränsade innebär det osäkerheter i fastställande av grundvattennivån, den ligger sannolikt djupare än 1 m under markytan vid torrare förhållanden. Med hänsyn till grundvattennivån föreslås en planbestämmelse om att byggnaderna inte ska ha källare (b₁).



Figur 5: Karta över grundvattenrörens placering i planområdet och uppmätta grundvattennivåer angivet i meter under markyta för mätningen Källa: Afry

Trafik

FORDONSTRAFIK

Tillfarten till planområdet sker från Alnövägen via Kompassvägen. Dessa vägar utgör också tillfart till angränsande bostadsfastigheter och förskola söder om planområdet (GATA).

Angränsande fastigheter söder om planområdet har idag sin tillfart från Kompassvägen. Kompassvägen (GATA) föreslås ingå i lokalgatans vägområde. Fastigheternas infarter kommer att ligga kvar i samma läge som idag. För att undvika att olägenhet skapas för fastigheterna söder om Kompassvägen flyttas vägen något norrut/västerut. Detta bidrar till att mer friyta skapas mellan

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

fastigheterna i syd så att vägen inte känns så påtaglig. Detta medför att biltrafiken inte kommer att gå så nära husen som idag.

En trafikutredning har tagits fram av Tyréns 2023-11-08 (bilaga 10) för att pröva lämpligheten gällande kapacitet och utrymmeskrav vid planområdets anslutning vid Kompassvägen mot Alnövägen i syfte att utveckla rubricerat planområde för bostäder. I utredningen har Tyréns räknat på att området inrymmer 27 friliggande villor samt 60 radhus. Notera att detta är fler hus än vad planförslaget avser. Detta skulle innebära ett trafiktillskott för Kompassvägen på 410 resor per dygn i ÅDT, årsdygnsmedeltrafik (mättet avser medeldygnstrafik under ett kalenderår). Enligt Tyréns (bilaga 10) är den skattade färdmedelsfördelningen idag 76 procent bil samt 24 procent kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Trafikutredningen visar att utformning av Kompassvägen och Alnövägen fungerar för tillkommande trafik. Maximalt nyttjas 25% av kapaciteten i korsningen under maxtimme trafik (maxtimmen anses vara den mest belastade timmen under den specifika tidsperioden). Det bedöms inte krävas några särskilda åtgärder inom planområdet för att förbättra framkomligheten och kapaciteten i vägnätet. Eftersom det anses vara viktigt att upprätthålla respektavstånd, föreslås Kompassvägen flyttas norrut.

I samband med exploateringen höjs standarden för Kompassvägen till en lokalgata som inkluderar utrymme för gång- och cykelbana samt möjlighet till belysning. Detaljplanen möjliggör därmed att Kompassvägen kan breddas från dagens ca 3,4 meter (genomsnittliga bredd) till 5,5 meter bred lokalgata samt en gång- och cykelbana på norra sida av vägen (se bilaga 10).

Fastigheterna, Rökland 1:76 och 1:77, som ligger nordväst om planområdet, har idag sin tillfartsväg via en provisorisk anlagd väg (grusväg), som går igenom planområdet. Den kortas ner i planförslaget, där resterande sträcka kommer fungera som gångväg i samband med detaljplanens genomförande. Rökland 1:76 och 1:77 får i stället en ny tillfart samt vändplan till fastigheterna via den västra lokalgatan (GATA₂), från fastigheten Rökland 1:129.



Figur 6: Karta över ny trafiksituation kopplat till Kompassvägens nya utformning. Källa: Sundsvalls kommun.

Fastigheterna Rökland 1:61, ligger nordöst om planområdet, samt Rökland 1:120, angränsar till planområdets sydvästra del och har sina tillfarter via grusvägen genom planområdet. Ny tillfart för Rökland 1:61 tillskapas via den sydöstra lokalgatan.

I och med Kompassvägens flytt norrut/västerut kommer den hamna närmare Rökland 1:120. Idag förbinds fastigheten till Kompassvägen via grusvägen. Grusvägen kommer att upphöra på den sträckan i samband med detaljplanens genomförande. I stället föreslås att den till viss del omvandlas till ett gångstråk som ansluter till den sydöstra lokalgatan. Dess koppling med Kompassvägen placeras längre upp än idag vilket medför att Rökland 1:120 bedöms få en förbättrad trafiksituation. Dessutom kommer en ny infart för denna fastighet

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

projekteras fram. Tillfart till Rökland 1:120 kommer att ligga kvar i samma läge som idag och ingå i den föreslagna lokalgatans vägområde.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats finns på Alnövägen (Laternvägen), ca 200 meter från planområdets södra del. Där går busslinje 74 (Vi – Alnö kyrkogård – Stornäset – Vi) med en turtäthet på varje timme under högtrafik. För en mer frekvent busstrafik är Brovägen, 1 km bort, den närmaste hållplatsen med flera avgångar i timmen. Avsnittet trafik har kompletterats med mer information om rådande kollektivtrafiksituation.

GÅNG OCH CYKEL

Det finns gång- och cykelväg till centrala Vi utmed Alnövägen. Planförslaget främjar gång- och cykeltrafik genom att binda samman området med Alnövägens gång- och cykelbana. Den löper längst med Kompassvägens norra sida och dimensioneras till 3,2 meter (se bilaga 10). Utöver cykelnätet medger planförslaget en koppling för gående genom planområdet mellan Kompassvägen och naturområdet öster om planområdet (gångstråk, se bilaga 9).

Snöupplag

Inom planområdet ska snön hanteras för att säkerställa säkerhet och tillgänglighet för de boende. Utrymme finns allokerade längst med vägar (se bilaga 12) för att förvara snö under vintern. Vid vändplatserna finns även möjlighet till snöupplag (se bilaga 9).

Risker/Störningar

Radon

Då Alnö är en före detta vulkanö som är rik på radon rekommenderas ett radonsäkert utförande enligt Boverkets byggregler. Markradonmätning bör ske i varje byggnad efter inflyttning.

Dagvatten och höga flöden

Markavvattning

Enligt dagvattenutredningen (Afry, 2024, bilaga 12) så krävs ej markavvattning.

Dagvatten

Planområdet bör anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Enligt dagvattenutredningen (Afry, 2024, bilaga 12) medför den aktuella platsens förutsättningar och syftet bakom planläggningen att det blir svårt att följa dagvattenplanens (Sundsvall kommun (2020-06-23)) rekommendationer om ett lokalt omhändertagande (LOD) av dagvatten. Ett av de möjliga alternativen för

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

området är en lösning där diken och rörmagasin fördröjer och avleder vattnet inom planområdet innan det når recipienten (se bilaga 12).

Det finns även en fördelaktig möjlighet att utnyttja mark som ägs av Sundsvalls kommun nedströms (mot recipienten se figur 5). Denna mark används för närvarande delvis för kommunala fördröjnings- och reningsanläggningar. Genom att utöka delar av denna yta till fördröjningsområden, innan vattnet släpps ned mot recipienten, kan hanteringen av vattnet från planområdet effektiviseras.

Buller

Planområdet har inte någon större bullerkälla i sin närhet. Den närmaste bullerkällan är Alnövägen som finns på en distans av cirka 150 m. Enligt trafikutredningen (bilaga 10) så är där ÅDT cirka 3530 resor per dygn. Det enda bullret som kan anses påverka bostäderna är det som uppstår av förbipasserande fordon på gatorna inom planområdet. Småhusbebyggelsens placering möjliggör för tyst sida. Antalet fordon och hastigheten anses så pass låg tack vare villastrukturen och dess trafikförordningar att bullerutredning inte anses behövligt för området (bilaga 10).

Längs Kompassvägen kommer bullersituationen inte nämnvärt förändras då vägen rustas upp och flyttas för att skapa ett längre avstånd till befintlig bebyggelse. Enligt lämplighetsutredningen för trafik (bilaga 10) så blir resor per dygn i ÅDT betydligt mindre än 410 st.

Historisk beskrivning

Enligt den arkeologiska utredningen (bilaga 5) så redovisar äldre kartorna och lantmäteriakterna utredningsområdet som utmark (skog som låg bortom den egna gårdens åkrar). I området har det vid olika tider funnits smärre åkerlyckor, men i huvudsak har det använts för skogsbete och andra utmarksaktiviteter som inte karterats vid de olika lantmäteriförrättningarna.

Förorenad mark

En lämplighetsbedömning har tagits fram 2023-10-06 (se bilaga 13). Den samlade bedömningen är att det inte finns något behov av saneringsåtgärd vid markanvändning och inte heller för den framtida användningen. Området bedöms därför vara lämpligt för den tänkta markanvändningen i detaljplanen.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

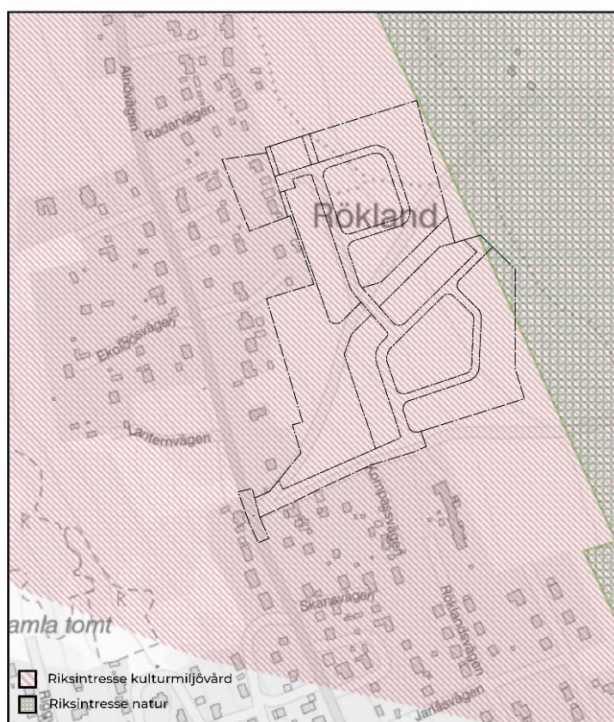
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN

Hushållningsbestämmelser 3, 4, kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet ligger inom den del av norra Alnö som utgör 3 kap riksintresse för kulturmiljövård (se figur 6). Enligt RAÄ (Riksantikvarieämbetet) är de utpekade värdena inom riksintresset ett agrart landskap där fornlämningar och bebyggelse talar för en lång kontinuitet av jordbruksbygd. Ett antal gravar från järnåldern i karaktäristiska lägen i landskapet och kyrkoplatsen som knutpunkt för socknen där de båda kyrkorna från 1200-talet respektive 1890-talet knyter ihop forntid, medeltid och historisk tid.

En arkeologisk utredning har utförts av Arkeologacentrum (bilaga 5). Den visar inte på några indikationer på fasta fornlämningar inom planområdet. Det tidigare markslaget är huvudsakligen skogsmark, men med smärre områden av före detta åkermark och ett litet avsnitt tomtmark. Planområdet påverkar inte koppling till kyrkan då grönstråk har skapats för att knyta an till existerande stigsystem som leder mot kyrkan. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset för *kulturmiljövård* eller dess funktion.



Figur 7: Karta över utpekade områden för riksintresse för kulturmiljövård samt riksintresse för natur. Källa: Sundsvalls kommun.

En liten del av planområdet är inom riksintresset 3 kap riksintresse för *naturvård* (se figur 6). Norra Alnös odlingslandskap är karakteristiskt för sin mångfald och rymmer en betydande del av hävdberoende biotoper och landskapselement. De främsta områdena av nationellt intresse inkluderar områden som utmärker sig genom sin variation av landskapstyper, naturtyper och ekologiska system, områden som huserar sällsynta eller hotade biotoper och arter, samt områden med en rik biologisk mångfald och diversifierad flora och fauna. Dessutom inkluderas områden av geovetenskapligt intresse med betydande bevarandevärde. Enligt den genomförda naturvärdesinventeringen, som redovisas i bilaga 7, och med hänsyn tagen till den storleken på planområdet som faller inom det nationella intresset, bedöms det föreslagna planförslaget inte ha någon påverkan på det nationella intresset för naturvård eller dess funktion.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnorm föroreningar i utomhusluft

Planen föreslår cirka 47 villatomter som bedöms ge en viss men acceptabel påverkan vad gäller trafikrörelser inom området (se bilaga 10). Planområdet ligger i nära anslutning till befintliga strukturer så som kollektivtrafik samt annan offentlig och kommersiell service vilket skapar förutsättningar för resande utan bil. Planförslaget bedöms inte påverka MKN luft negativt.

Miljö kvalitetsnorm buller

Planområdet berörs inte av några omkringliggande bullerkällor och planförslaget bedöms inte bidra med några nya bullerföroreningar.

Miljö kvalitetsnorm vatten

Vattnet från planområdet kommer att ledas till kommunalt dagvattensystem som är den primära recipienten för dagvatten. Efter kommunalt system leds vatten till recipient Alnösundet (ID:WA38927215) (se figur 5).

För dagvattnet från planområdet krävs ingen rening eftersom dagvattnet inte väntas vara särskilt belastat med föroreningar från ett villaområde (bilaga 12). Dagvattnet kommer passera genom kommunalt ledningssystem innan utsläpp sker till Alnösundet. Möjligheten att uppnå Alnösundets miljö kvalitetsnormer förväntas inte försvåras till följd av denna detaljplan.



Figur 8: Markerad flödesväg till recipienten samt utrymme för fortsatt fördröjning. Källa: Afry

Strandskydd 7 kap MB

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Bedömning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Kommunen bedömer att planen inte kan anses innebära någon betydande miljöpåverkan Till grund för miljöbedömningen för aktuellt planförslag ligger en utredning avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen (bilaga 4). Ett särskilt beslut har fattats, se bilaga 17.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Området är jungfrulig mark och för planområdet finns ingen detaljplan. Planområdet gränsar i den sydöstra delen mot detaljplan, S 4456, som medger allmänt ändamål.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade, 2023-08-22, § 36, att uppdra till stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för området.

Översiktsplan

Föreslaget exploateringsområde finns utpekad och stämmer väl överens med Sundsvalls kommuns översiktsplan, ÖP2040, som anger mångfunktionell bebyggelse – MBTä1. En mindre del av området utpekad som område för natur och friluftsliv. Övriga delar ingår i mångfunktionell bebyggelse. Området har även varit utpekad som bostadsområde i tidigare översiktsplaner. Baserat på intentionerna i översiktsplanen 2040 bedöms planförslaget vara i enlighet med den.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk och planläggs som bland annat kvartersmark för ny bostadsbebyggelse i form av småhustomter. Delar av västra skogen i planområdet, bestående av lövdominerad skog, utgör de högsta värdena och bevaras därför i planförslaget. Då området som planläggs är obebyggt idag kommer stads- och landskapsbilden förändras i samband med exploateringen. Hänsyn har tagits till närliggande bebyggelse, de topografiska förutsättningarna och funna naturvärden på platsen genom planbestämmelser och utformning.

Trafiken i allmänhet i området bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Däremot kan det i enskilda fall upplevas som en större skillnad gentemot dagens situation.

Egenskapsbestämmelser har föreslagits för att ta hänsyn till det bebyggda bostadsområdets karaktär samt för att begränsa nya byggnader i höjd från att bli dominerande. Utifrån dessa ställningstaganden bedöms planförslaget innebära en mindre, godtagbar påverkan på stads- och landskapsbilden samt knyta an till den angränsande villabebyggelsen.

Enligt information från scouterna och förskoleverksamheten utifrån BKA:n som gjorts så består området av några befintliga mötesplatser men det mesta består av rekreation med upptrampade stigar som leder allmänheten vidare upp till stigen

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

(se bilaga 13) samt vidare ut till rekreation. Planförslaget möjliggör grönstråk som kommer säkerställa närboendes fortsatta tillgång till detta samt har för avsikt att ersätta en av mötesplatserna.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att planområdet ska bebyggas med småhus (villor) som innebär att bostadstomter anläggs med viss grönska i form av privata planteringar och träd, vilket mildrar påverkan på miljön.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära förändrade vattenflöden i området. Planområdet består idag av skogsmark som utgör yta för hantering av markvatten som når området från öst. För att hantera vattenflödena inom planområdet på ett lämpligt sätt utan att innebära en negativ påverkan för närliggande fastigheter kommer vattnet att tas omhand och fördröjas inom planområdet i en betydande omfattning innan det transporteras vidare via det kommunala VA-nätet.

Kommunens ställningstagande om att skapa stadsnära småhustomter i attraktiva lägen kvarstår och förslaget bedöms som helhet lämpligt att genomföra trots dessa nämnda konsekvenser.

Konsekvenser utom planområdet

Genomförande av förslaget innebär att människor som vistas inom planområdet idag kommer att uppleva en förändring gällande tillgängligheten till områdets natur och stigar. För att försäkra en god tillgänglighet kommer grönstråk som knyter an till andra existerande stigar att anläggas.

Utifrån genomförandet av planförslaget kommer fler att flytta till området Rökland och en trafikökning att ske. En avvägning har gjorts utifrån planförslagets påverkan på trafiksituationen i närområdet och den uppskattade ökningen av antalet fastigheter som planförslaget förväntas innebära. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag inte kommer att medföra en uppenbart negativ trafikpåverkan i området. Kompassvägen ska göras om och uppdimensioneras med Gång- och cykelväg under genomförandet av planförslaget för att hantera förändringen i trafikflöden.

Som en del i genomförandet av detaljplanen behöver befintligt dagvattensystem uppdimensioneras. Se bifogad dagvattenutredning (bilaga 12).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att det aktuella området kommer att anslutas till kommunalt VA för alla tre vattentjänster.

Brandpost

Räddningstjänsten meddelade i den tidiga dialogen att en brandpost finns i närheten av planområdet men att den med fördel kan kompletteras med ytterligare en inom planområdet (se bilaga 9). Vid projekteringen ska samråd ske med räddningstjänsten för placering av brandpost.

El

Sundsvall Elnät har inga ledningar inom planområdet. Nya ledningar kommer att anläggas inom planområdets lokalgator. Även en ny transformatorstation kommer krävas inom planområdet för att kunna ansluta de nya fastigheterna till elnätet. Den nya transformatorstationen kommer att byggas i anslutning till naturstråket genom området.

Elektronisk kommunikation

Möjlighet finns att ansluta området till fiber då nya ledningar kommer att anläggas.

Värme

Det finns möjligheter till olika uppvärmningsformer bergvärme, solceller mm. Fjärrvärme är dock inte en av dem i dagsläget.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan (Avfallsplan 2020–2023 fastställd 2020-12-21). Området är planerat utifrån renhållningsfordons möjlighet att angöra utan backningsrörelse.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas sista kvartalet 2024.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen får laga kraft.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att beslut om att utvidga verksamhetsområdet kan fattas av kommunfullmäktige.

I och med detaljplanens genomförande ska området anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten (avseende både fastigheter och gata). En förutsättning för detaljplanens genomförande är att beslut om att utvidga verksamhetsområdet ska fattas av kommunfullmäktige. När ett detaljplanelagt område ingår i verksamhetsområdet har VA-huvudmannen enligt LAV (Lagen om allmänna vattentjänster) ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för området.

Avtal

Avtal kan komma att upprättas i ett senare skede av detaljplanen och under genomförandet för att förankra ansvarsfrågan gällande frågor som dag- och markvatten, markförsäljning, rekreationsområde med mera.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen.

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs dels av del av fastigheten Rökland 1:144 (NATUR, GATA, GATA₁ och GATA₂). Rökland 1:144 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas. Allmän platsmark utgörs även av del av Rökland 1:129 (NATUR, GATA₂ och GATA₃). Rökland 1:129 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Rökland 1:144 och 1:129. Mark för bostadsändamål (B) inom Rökland 1:129 och 1:144 kan genom fastighetsreglering överföras till styckningslotterna.

Del av Rökland 1:144 kan avstyckas för tekniska anläggningar (E).

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsåtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Hela rättigheten, 22-ALN-267.1, för väg, till förmån för Rökland 1:69 och 1:70 ska upphävas.

Hela rättigheten, 22-ALN-1356, för väg till förmån för Rökland 1:120 ska upphävas.

Del av rättigheten, 22-ALN-1218.1, för väg, till förmån för Rökland 1:45 ska upphävas.

Rättigheterna avser kommande allmän platsmark (GATA₁) belastande Rökland 1:144.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B) inom Rökland 1:129 och 1:144, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för bostadsändamål (B) inom Rökland 1:129 och 1:144 kan genom fastighetsreglering överföras till styckningslotterna.
3. Mark för tekniska anläggningar (E) inom Rökland 1:144, kan avstyckas till egen fastighet.
4. Hela rättigheten, 22-ALN-267.1, för väg, till förmån för Rökland 1:69 och 1:70 ska upphävas, belastande Rökland 1:144, allmän platsmark (GATA₁).
5. Hela rättigheten, 22-ALN-1356, för väg till förmån för Rökland 1:120 ska upphävas, belastande Rökland 1:144, allmän platsmark (GATA₁).
6. Del av rättigheten, 22-ALN-1218.1, för väg, till förmån för Rökland 1:45 ska upphävas, belastande Rökland 1:144, allmän platsmark (GATA₁).

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Sundsvalls kommun.

Den samlade bedömningen är att exploateringen initialt innebär en kostnad för kommunen för att säkerställa planens genomförande. Kostnaden bedöms rimlig sett ur helheten och de intäkter som kommer att ges vid försäljningen av kvartermarken.

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsgivning.

ÖVRIGT

Kommunen har inför planläggning genomfört ett antal utredningar:

Bilaga 1 – Förslag till platsspecifika riktvärden för Rökland Tyréns 2011-08-05 rev 2011-09-05

Bilaga 2 – Geo- och miljöteknik Rökland 2011-05-16

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Bilaga 3 – Perspektiv 2024-04-29
- Bilaga 4 – Undersökning om betydande Miljöpåverkan 2024-03-21
- Bilaga 5 – Arkeologisk utredning, Arkeologacentrum 2012
- Bilaga 6 - Landskapsplan för Mnemosynefjaril i Medelpads kustland 2010–11
- Bilaga 7 – PM naturvärden Rökland Sweco 2014-08-22
- Bilaga 8 – BKA WSP, 2024-03-20
- Bilaga 9 – Illustrationsplan Sundsvalls kommun 2024-09-04
- Bilaga 10 – PM trafiklämplighetsbedömning Rökland Tyréns 2023-11-20
- Bilaga 11 – Förprojektering vägsektion Sweco 2024-04-09
- Bilaga 12 – Dagvattenutredning Afry 2024-04-30
- Bilaga 13 – Lämplighetsbedömning 2023-10-06
- Bilaga 14 – Trafikutredning Alnö 2022-06-30
- Bilaga 15 – Checklista grönytestrategi 2024-05-02
- Bilaga 16 – Naturvärdesinventering Väg och miljö 2024-09-12
- Bilaga 17 – Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 2024-06-20

ÄNDRINGAR

Efter Samråd

Planhandling

- Bilaga 16 har lagts till (Naturvärdesinventering)
- Bilaga 17 har lagts till (Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan)
- Ett tydliggörande kring skogsbilvägen har lagts till i planbeskrivningen. Se Trafik.
- Information kring den existerande befintliga landskaps- och bebyggelsekaraktären har lagts till.
- Redaktionella ändringar under rubrikerna trafik, fastighetsrättsliga frågor, ekonomiska frågor och planförslag.
- Bilaga 4 och 9 uppdaterats samt bilaga 15 har bifogats.
- Diagrammen (s 17 och s 20) har uppdaterats med ny plangräns.
- Rubriken Natur har kompletterats med mer information.

Plankarta

- Koordinatkryss har lagts till
- Kvartersmark har tagits bort i sydväst
- Tillagd text som fallit bort i p₂ bestämmelsen.
- f₁ bestämmelsen har redigerats

Efter Granskning

Planbeskrivning

-Redaktionella ändringar under rubrikerna vatten och avlopp, planförslag.

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

- Avsnitten; Ekonomiska frågor samt Ansvarsfördelning och huvudmannaskap har reviderats.
- Text kring invasiva arter har lagts till, se rubriken NATUR.
- Planbestämmelsetabell i planbeskrivning har kompletterats med information kring dimensionering.
- Avsnittet trafik har kompletterats med mer information om rådande kollektivtrafiksituation.

Plankarta

- Utfartsförbud har lagts till mot Kompassvägen för att främja trafiksäkerhet.
- Planområdesgränsen har flyttats lite närmare fastighetsgräns för Rökland 1:129.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av:

Filip Wikman, Planarkitekt, Planavdelningen

Ann-Mari Lopez, Planeringsarkitekt, Planavdelningen

Malin Lingell, Projektledare, Mark- och exploateringsavdelningen

Mikael Persson, Projektledare, Mark- och exploateringsavdelningen

Mattias Strömbom, Mark- och exploateringsingenjör, Mark- och exploateringsavdelningen

Tuva Falk; Mark- och exploateringsingenjör, Mark- och exploateringsavdelningen

Stina Feil, Trafikplanerare, Gatuavdelningen

Johanna Bouvin, Trafikplanerare, Gatuavdelningen

Alena Repko, Landskapsarkitekt, Parkavdelningen

Anna Axling, Landskapsarkitekt, Planavdelningen

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Filip Wikman
Planarkitekt

Granskning

Del av Rökland 1:144 och 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för
Del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-09-16

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 13 maj till 4 juni. Ett samrådsmöte hölls vid Vibackeskolan på Alnö den 30 maj. På mötet kom cirka 20 personer som ställde frågor till kommunens representanter. Under samrådsperioden har det kommit in cirka 18 frågor/synpunkter, varav de flesta har syftat på trafiksituation och förlorad natur. Synpunkter nedan är till viss del sammanfattade och återfinns i sin helhet i diariet.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen bedömer att riksintresset för kulturmiljövård inte kommer att påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

Riksintresse för naturvård

En mindre del av det östra planområdet är ett utpekat riksintresse för naturvård. Länsstyrelsen är positiva till att kommunen behåller den naturyta som anges i planförslaget. Länsstyrelsen bedömer att naturområdet med fördel kan behandlas, så att det blir en lundartad lövskog. Detta för att främja det rika odlingslandskap och den goda biologiska mångfald som finns på Alnön.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen anser att Länsstyrelsens bedömning om att naturområdet med fördel bör bestå av lövskog är relevant. Ambitionen inom grönområdena kommer vara att bevara så mycket existerande skog som möjligt. Detta planeras skapa en varierad skogsmiljö där tallskog successivt övergår till lövskog.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen har noterat att den miljöbedömning som ligger till grund för planen innehåller en uppgift som sannolikt är felaktig och som under alla omständigheter inte stöds i övriga tillgängliga underlag. Uppgiften att vattenförekomsten Alnösundet har god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus överensstämmer inte med de uppgifter som redovisas i VISS. Om Sundsvalls kommun har data som styrker sin bedömning av Alnösundets status bör dessa tillföras planhandlingen. Om sådana dataunderlag saknas behöver uppgiften i Miljöbedömningen justeras. Länsstyrelsen bedömer dock att behovet av ovanstående justering inte bör påverka slutsatsen att planens genomförande inte påtagligt försvårar möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnorm för Alnösundet.

❖ **Kommentar:** *Uppgiften har nu korrigerats i utredningen. Se bilaga 4.*

Ras och skred

Länsstyrelsen har inhämtat yttrande från SGI som inte har några synpunkter på planförslaget utifrån geoteknisk säkerhetsynpunkt.

Markföroreningar

Av samrådshandlingarna framgår att det genomförts en historisk utredning genom att generalstabskartor, historiska flygfoton och bygglovsregister har granskats. Utredningen visar att området består av naturmark och ingen miljöstörande verksamhet har bedrivits i området. Efter kontroll mot EBH-stödet (databas för potentiellt förorenade områden) konstateras att det inte heller finns några punkter i aktuellt område. En miljöteknisk undersökning har genomförts där det i ett prov uppmättes halter över känslig markanvändning (KM) för krom, nickel och kobolt. Jämför man mot det statistiska måttet UCLM95 ligger halterna under KM. Det har även tidigare gjorts en beräkning av platsspecifika riktvärden som visade att det inte fanns någon risk för människans hälsa att bo och vistas i området.

Länsstyrelsen bedömer utifrån handlingarna i ärendet att området kan användas för det ändamål som detaljplanen avser

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden Artskydd

En naturvärdesinventering gjordes i området år 2014 då även smånunneört och mnemosynefjäril eftersöktes, samt scharlakansvårskål. Ingen bedömning har gjorts av eventuella förändringar i naturmiljö eller artförekomster som kan ha skett efter genomförd NVI. Motivering saknas också till varför inga ytterligare arter har eftersökts, exempelvis fåglar, fladdermöss, kärlväxter m.m. Funna arter har inte rapporterats till artportalen.

Artskyddet bör tas i beaktande i samband med antagande av detaljplanen. Artskyddet riskerar i annat fall att aktualiseras i ett senare skede. För att artskyddet ska anses beaktat krävs att detaljplanen tar tillräcklig hänsyn till skyddade arter så att inga arter påverkas på ett förbjudet sätt.

För att visa att tillräcklig hänsyn tas behövs relevanta naturvärdes- och artinventeringar genomföras, en motivering till val av gjorda inventeringar, en bedömning av detaljplanens påverkan på skyddade arter och genomförande av eventuella artskyddsutredningar. Utifrån detta kan detaljplanen utformas på ett sätt som inte påverkar skyddade på ett förbjudet sätt.

I nuläget kan ingen bedömning av artskyddet göras då motivering saknas till varför genomförd NVI fortsatt är aktuell och till varför inga fördjupade artinventeringar (utöver mnemosyne, smånunneört och scharlakansvårskål) är genomförda. Om det saknas skäl att bedöma NVI:n som fortsatt aktuell och det saknas skäl till att inga fördjupade artinventeringar genomförts, behövs ytterligare inventeringar göras för att kunna bedöma påverkan på skyddade arter, exempelvis häckfågel, fladdermöss, kärlväxter eller andra artgrupper som för området bedöms relevanta.

- ❖ **Kommentar:** *Den bifogade utredningen vid samrådet konstaterade att förutsättningar för mnemosynefjäl, smånunneört eller scharlakansvårskål saknades, vilket gjorde en artinventering onödig. Eftersom den kvarvarande skogen är 50 år gammal och området har avverkats, bedömdes naturen ha låga naturvärden då det tar lång tid för skog att bli artrik. En översiktlig bild saknades, men en NVI på medelnivå med inventering av naturvärdesklass 4 skulle indikera om andra arter kan finnas i området.*

Därför togs en ny naturvärdesinventering fram inför granskningsskedet fram av Väg och miljö, 2024-09-12, enligt gällande SIS-standard (SS199000:2023) (bilaga 16). Den visade att planområdet har två områden som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Se mer i planhandlingen.

Invasiva främmande arter

I NVI:n framgår att den invasiva främmande arten lupin (omnämns bara som lupin, men Länsstyrelsen förutsätter blomsterlupin) förekommer längs med Kompassvägen. NVI:n är genomförd år 2014 och bedöms av Länsstyrelsen inte vara aktuellt för bedömning av förekomster av invasiva främmande arter (IAS). Fynden har inte heller rapporterats till artportalen. Utöver de från NVI:n kända förekomsterna av blomsterlupin förekommer jättebalsamin tämligen utbredd på Alnön. Vid genomförande av detaljplanen behöver IAS beaktas för att inte sprida IAS och bryta mot förbuden i EU-förordningen rörande invasiva främmande arter. I närheten av detaljplanen finns både naturvärdesobjekt och skyddade arter inrapporterade och spridning av IAS till dessa kan få stora negativa konsekvenser för biologisk mångfald. IAS behöver beaktas när detaljplanen ska genomföras för att ingen spridning ska ske. Bland annat kan IAS behöva beaktas i samband med hantering av jordmassor vid anläggandet, men även på andra sätt.

- ❖ **Kommentar:** *Vid genomförandet kommer kommunen att ta hänsyn till förekomsten av blomsterlupin och jättebalsamin för att minimera risken för spridning.*

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen gör bedömningen att detaljplanen inte har någon påverkan på fornlämningar eller andra viktiga kulturmiljöer. Länsstyrelsen har därmed inga synpunkter utifrån kulturmiljölagen.

Landskapsbild och gestaltning

Av planförslaget framgår att aktuellt planområde idag är oexploaterat och består av skogsmark. Som en konsekvens av detta beskriver kommunen att planens genomförande kan antas förändra den omgivande stads- och landskapsbilden. I plankartan regleras bebyggelsen genom egenskapsbestämmelser som b.l.a. anger högsta byggnadshöjd, placering, minsta fastighetstorlek och att området endast får bebyggas med friliggande småhus. Kommunen gör bedömningen att området genom dessa bestämmelser antas få en förändrad men godtagbar påverkan på stads- och landskapsbilden samt befintlig villabebyggelse.

I översiktsplanen för Sundsvall 2040 framgår av de lokala riktlinjerna för området, att stor vikt bör läggas på gestaltning av byggnader och intilliggande mark med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövård.

I planförslaget saknar Länsstyrelsen en beskrivning av hur den omkringliggande miljön och bebyggelsen ser ut idag. Utifrån det är det också svårt att se på vilket sätt planförslaget är anpassat till stads- och landskapsbilden i området. Kommunen bör överväga om det kan finnas anledning till ytterligare utformningsbestämmelser?

Länsstyrelsen ser med fördel på att planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av den befintliga landskaps och bebyggelsekaraktären i området. Detta för att ytterligare stärka förståelsen för planförslaget och de avvägningar som kommunen har gjort enligt 2 kap. 6 § PBL.

❖ **Kommentar:** *Kommunen har kompletterat planhandlingen med information kring beskrivning av den befintliga landskaps och bebyggelsekaraktären (se planbeskrivning). Utifrån denna beskrivning anser inte kommunen att det finns något behov för ytterligare bestämmelser.*

Social hållbarhet – Barnkonsekvensanalys

Som underlag till detaljplanen har en barnkonsekvensanalys tagits fram.

Det är viktigt att barnen får en uppfattning om i vilken utsträckning deras behov och uppfattningar fått vara vägledande i beslut som tagits. Länsstyrelsen rekommenderar därför att kommunen återkopplar kring hur fortsatta beslut om detaljplanen också ska ske till dom barn och ungdomar som medverkat på ett sätt dom kan förstå och inte enbart till de medverkande vuxna.

Länsstyrelsen ser det också som positivt att en åtskillnad i analysen har gjorts vad gäller yngre och äldre barn och deras olika behov. Dock hade barnkonsekvensanalysen ytterligare kunnat stärkas genom att också beakta

vilka andra grupper av barn som har olika behov, så som barn med funktionsvariationer.

Länsstyrelsen vill även lyfta fram betydelsen av närhet till naturen, trygga transportvägar till skola och fritidsaktiviteter samt förekomsten av rekreations- och lekmiljöer för de barn och ungdomar som kan komma att bosätta sig i området.

- ❖ **Kommentar:** *I samband med samrådet mejlades BKA:n samt planhandlingen ut till scoutgården samt förskolan. Även ett samrådsmöte hölls där ambitionen var att få in fler perspektiv till planprocessen. Kommunen kommer under planprocessens gång att successivt informera dessa om planprocessen samt meddela vart handlingar och bilagor finns att tillgå.*

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att E, teknisk anläggning preciseras till transformatorstation i plankartan. Beskrivningen av egenskapsbestämmelsen p2 har delvis fallit bort och behöver kompletteras.

- ❖ **Kommentar:** *Bestämmelsen följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan - 5 kap 5 § angående tekniska anläggningar. Kommunen bedömer att en transformatorstation i detta läge inte kan innebära en så pass stor områdespåverkan att den behövs preciseras. Ny plankarta har kompletterats med en korrekt bestämmelse p2.*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen bedömer att planen inte kan anses innebära någon betydande miljöpåverkan. Till grund för miljöbedömningen för aktuellt planförslag ligger en utredning avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen (bilaga 4). Ett särskilt beslut har fattats över betydande miljöpåverkan (se bilaga 17).*

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärende ”Samråd gällande detaljplan för del av Rökländ 1:144 och Rökländ 1:129, Alnö, Sundsvalls kommun”, där vi ser positivt på att kommunen planlägger mark för bostadsändamål på del av Rökländ 1.144 och 1.129.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inget att invända mot detaljplaneförslaget

Kommunstyrelsekontoret

Översiktsplanering

Planförslaget stämmer väl överens med Översiktsplan Sundsvall 2040. Befintliga stigar inom planområdet försvinner men kommunstyrelse-kontoret anser att stadsbyggnadskontoret har planlagt naturstråket i öst-västlig riktning på ett bra sätt som ansluter till närliggande stigar.

Social hållbarhet

Skola

Planförslaget innebär att skapa förutsättningar för att bebygga skogsmark med friliggande småhus. Småhus bebos ofta av barnfamiljer. Om det i området flyttar in 49 barnfamiljer med 1–2 barn per familj krävs det förskoleplatser och utrymme på skolan för detta.

- ❖ **Kommentar:** Enligt SCB består i genomsnitt ett svenskt hushåll av cirka 2,6 personer. Förslaget har kommunicerats med Barn och ungdomsförvaltningen (BOU), som inte har framfört några invändningar.

Hälsa

Skogsområdet som ska bebyggas används flitigt av både förskolan och scoutkåren i området. Barn, pedagoger och ledare sätter oerhört stort värde på närheten till skogen och de möjligheter som den vilda naturen ger. I den barnkonsekvensanalys som WSP gjort vittnar barn och vuxna om naturvärdenas betydelse för deras verksamhet. I Sveriges kommuners och regioners (SKR:s) stödmaterial till fördjupad bedömning av barnets bästa beskrivs att efter att alla relevanta faktorer som behövs för bedömningen av barnets bästa har identifierats och viktats, ska den bästa möjliga lösningen identifieras och beskrivas. Om barnets bästa inte blir utslagsgivande bör vi göra vad vi kan för att beslutet ändå ska bli så bra som möjligt för barnet/barnen. Sådana kompensatoriska åtgärder är bra för att i möjligaste mån säkerställa barnets rättigheter. I rapporten föreslår WSP ett stort antal åtgärder för att kompensera förskolan och scoutkåren för de negativa konsekvenser som planförslaget innebär. Dessa bör tas i beaktande. Dessa åtgärder är inte bara bra för de som ingått i WSP:s konsekvensanalys utan även för de barn som kommer att flytta in i området. Orörd, icke tillrättalagd natur är det som motiverar och stimulerar barns rörelserikedom och kreativitet.

- ❖ **Kommentar:** Området angränsar till annan naturmark som barnen kan nyttja. De föreslagna åtgärderna i planförslaget kommer hanteras och genomföras i projekteringen av området. Naturen som försvinner måste bedömas i relation till målet om fler villatomter i Mål och resursplanen (2023-2024) samt områdets status som utvecklingsområde i översiktsplan 2040.

Boende och närmiljö

Förutom att det som tidigare beskrivits behöver finnas förskole- och skolplatser så behöver samhällsservicen och framkomligheten vara eller bli utvecklad för en kapacitetsökning.

Vi-centrum utgörs av diverse butiker och näringsidkare, bland annat matbutik, apotek, gym, café, pizzerior, florist med mera. Raholmsvägen, den centrala

gatan genom Vi-centrum, upplevs inte vara dimensionerad för dagens trafikflöde. Vid en utbyggnad av ett nytt större bostadsområde bör möjligheterna till service och framkomlighet ses över även om det ligger utanför aktuell detaljplan.

- ❖ **Kommentar:** *Ett nytt större bostadsområde är en möjlighet för utökad service på Alnö. Vägsträckan genom Vi centrum kan tidvis upplevas högt belastad, framför allt då det är mycket kunder som ska till och från handelsverksamheterna. Vid låga hastigheter finns ändå en fortsatt god kapacitet på vägen. Därför finns inga planer på att bygga om vägen för att öka kapaciteten. Hastigheten genom Vi ska fortsatt vara låg, då det bidrar till en trygg och säker miljö för fotgängare, som i sin tur skapar ett mer levande centrum. Dessutom finns det idag goda förutsättningar för gång och cykel väg för att ta sig till centrum på annat sätt.*

Bostadsförsörjning

Kommunen har ett generellt ökat bostadsbehov kopplat till prognostiserad tillväxt. Planförslaget är därför att betrakta som positivt ur bostadsförsörjningssynpunkt på en övergripande nivå. Att skapa förutsättningar för fler småhus går också i linje med kommunens riktlinjer och handlingsplan för bostadsförsörjning.

Planförslaget strider dock mot följande av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning:

- En analys av bostadsområdets upplåtelseformer ska alltid finnas med när bostadsområden och nya bostadsprojekt detaljplaneras. Hänsyn ska tas till sammansättning av bostäder i stadsdelen och kommunen i stort.
- För att minska segregationen ska kommunen sträva efter en blandad bebyggelse när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och boendekostnader.

Småhus med äganderätt är den dominerande boendeformen i närområdet. Planförslaget innebär att den homogeniteten och ensidigheten förstärks ytterligare. Detta motverkar en uppfyllelse av kommunens inriktningsmål om social hållbarhet, att utjämna skillnader och verka för ett Sundsvall som håller ihop.

Samtidigt har kommunstyrelsekontortet förståelse för att det är en privat aktör som äger en del av marken inom planområdet och att aktören står för ett visst bostadskoncept som planförslaget är tänkt att skapa förutsättningar för. Att i sådant läge ställa kommunala krav på andra bostadsformer kan eventuellt omöjliggöra ett bostadsbyggande med den aktören och att nyproduktionen kanske då inte blir genomförd. Kommunen behöver därför göra en avvägning mellan att å ena sidan skapa förutsättningar för en produktion som blir genomförd och som bidrar till det generella och allmänna bostadsbyggnadsbehovet. Å andra sidan ställa krav och verka för en socialt hållbar samhällsplanering och bostadsförsörjning i alla kommundelar.

Kommunstyrelsekontoret förstår också att det kan finnas inbyggda svårigheter och utmaningar i att tillåta en högre exploateringsgrad "innanför" den befintliga bostadsbebyggelsen längs Alnövägen. Flerbostadshus innebär fler bostäder på begränsad yta med en högre trafikbelastning som följd. Eftersom all trafik är tänkt att ledas via Kompassvägen kan det leda till större störningar i närheten av korsningen Alnövägen/Kompassvägen. Kommunstyrelsekontorets sammanvägda rekommendation är ändå att inom den del av planområdet där kommunen äger mark, så långt möjligt, pröva förutsättningarna att åstadkomma en variation i nyproduktionen genom att överväga inslag även av flerbostadshus.

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen är medveten om att skapandet av en blandad bebyggelse bidrar till en mer varierad socioekonomisk struktur. Precis som kommunstyrelsekontoret nämner finns det inbyggda svårigheter och utmaningar i att tillåta en högre exploateringsgrad. Särskilt med tanke på den ökade trafikbelastning som flerbostadshus skulle medföra (bilaga 14) samt i relation till målet om fler villatomter (Mål och resursplan 2023–2024). Kommunen anser att planförslaget är den lämpligaste avvägningen utifrån förutsättningarna.*

Kollektivtrafik

Det verkar inte finnas några andra möjligheter att anlägga gång- och cykelstråk från planområdet till Alnövägen annat än via Kompassvägen. Det innebär att närmaste hållplats är "Lantenvägen" som är belägen omedelbart norr om korsningen Alnövägen/Kompassvägen. Hållplatsen är dubbelsidig och utformad med kantsten och taktila ledstråk. Det finns även belysning på och vid hållplatsen och en gång- och cykelbana som ansluter till den. Förutsättningarna för hållbart resande med kollektivtrafik är därmed goda. Det rekommenderade maximala gångavståndet till närmaste busshållplats är 400 meter. För att inte det ska överskridas blir det viktigt att i fortsatta planarbetet, så långt möjligt, planera för att åstadkomma det gena gång- och cykelstråk inom området.

- ❖ **Kommentar:** *Gång- och cykelstråk kommer finnas längst med Kompassvägen. Resterande vägar kommer samutnyttjas.*

Vatten och avlopp

-

Klimatanpassning

Inga synpunkter. I området runt omkring bostäderna finns skogsmark som kan dämpa potentiella värmeböljor samt dämpa mängden vatten som leds mot hårdgjorda ytor. Kommunstyrelsekontoret anser även att det förståndigt att begränsa möjligheten till källare med tanke på de är osäkra grundvattennivåerna.

Kultur & Fritid

Synpunkter

Det är positivt att scouternas verksamhet fortsatt inryms i det naturområde som lämnas öster om scoutstugan. Bra också att det området kan användas för att

skapa en naturlig mötesplats i skogen. Det är bra att förskolans friytor är tillräckliga och att deras behov av närnatur tillgodoses öster om skolgården. Vi föreslår att förskolans tillgång till skolskog säkerställs genom att planlägga delar av grönytan öster om förskolan som natur samt upprätta avtal om skolskog. Det är viktigt att grönstråket som leder genom området blir framkomligt, med tydlig avgränsning mot tomtmarken, så att det inte privatiseras, utan upplevs som tillgängligt för allmänheten.

Som bilaga 9 redovisar är det mycket lämpligt att anlägga en enklare stig genom stråket, så blir det tydligt att man kan röra sig där. Det är också viktigt att stigen ansluts till den väg som planeras att omläggas utanför området.

- ❖ **Kommentar:** *Då skolskog inte är en bygglovspliktig åtgärd går det därför inte att planlägga den som det. Däremot kommer ett avtal upprättas med mark- och exploateringsavdelningen för att säkra upp områden för skolskog.*

Grönstråket som leder genom området ska tydligt avgränsas mot tomtmarken. Åtgärder kommer att identifieras och utföras under projekteringen/utbyggnadsfasen av gator och villabebyggelse. Planerad stig i stråket är tänkt att ansluta till befintligt stigsystem utanför planområdet.

Kulturmiljö

Aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Norra Alnön [Y11]. Det ligger också inom det kommunalt utpekade område Norra Alnön, med ungefär samma värdegrunder som riksintresset. Området utgörs till största del av skogsmark med flera väl använda stigar. Då lantmäteriets historiska kartor är nere för tekniskt underhåll har det inte funnits möjlighet att undersöka områdets historik och det är därmed svårt att konstatera stigarnas ålder och kulturhistoriska värde. Längs med stigarna i södra delarna av utredningsområdet finns stenar parallellt uppradade. I den arkeologiska utredningen från 2012 nämns inte dessa. Det bör fastställas att stenpartierna inte är stengärdesgårdar eller odlingsrösen, då dessa är en viktig del av riksintressets värden. Utdrag ur riksintressebeskrivningen från 2015:

Uttryck för riksintresset:

”Lämningar efter bebyggelse och odling från historisk tid i form av till exempel äldre husgrunder, jordkällare och röjningsrösen”.

”Runt om i landskapet finns stengärdesgårdar, odlingsrösen, jordkällare invid åkermark och åkersholmar vilka är karaktärsgivande inslag i det agrara landskapet som berättar om äldre tiders jordbruk.”

Sundsvalls museum bedömer att planområdet eventuellt har kulturvärden som kommer att tas bort enligt föreslagen detaljplan. Det bör utredas om ovan nämnda stenpartier är gamla odlingsrösen eller stengärdesgårdar. Om så är fallet bör planen omarbetas för att ta tillvara dessa värden och minimera påverkan på riksintresset och kulturmiljön.

- ❖ **Kommentar:** *Enligt indikationer från närboende så är enbart stenarna till för att markera en mountainbike led som anlades för cirka 20 år sedan. Då inte några*

stengärdesgårdar eller odlingsrösen återfunnits i den heltäckande arkeologiska utredning anser kommunen att ingen vidare utredning bör utföras.

Trygghet
Inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har några synpunkter.

Planbeskrivningen:

Under Allmän Plats

....Rökland 1:144 (NATUR, GATA, GATA1 och GATA2), nedsänkt 1 och 2.

...Rökland 1:129 (NATUR, GATA2 och GATA3), nedsänkt 2 och 3

Under Fastighetskonsekvenser...

1. Mark för allmän plats (GATA2, GATA3 och NATUR), nedsänkt 2 och 3.

Plankarta:

Koordinatkryss med besiffring

Utöver detta har Lantmäterimyndigheten inga synpunkter.

❖ **Kommentar:** *Planhandlingen samt plankarta är nu kompletterade med ovan nämnda synpunkter.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av de redovisade handlingarna i ärendet och har inga nya synpunkter att lämna utöver den som redan lämnats om behovet av ytterligare en brandpost inom planområdet.

❖ **Kommentar:** *En ytterligare brandpost kommer att placeras inom området i samråd med räddningstjänsten i projekteringen och genomförandet.*

Miljöförvaltningen

Föreordnade områden

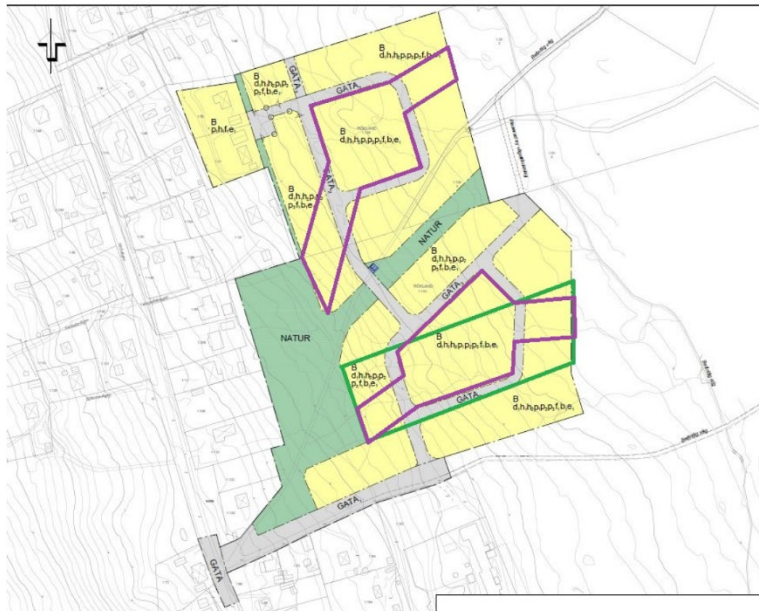
Miljökontoret delar mark- och exploateringsavdelningens bedömning om att det inte finns ett behov av sanering för den framtida markanvändningen.

Bedömningen grundas i den historiska beskrivningen och påträffade halter utifrån bedömd risk för hälsa. Den genomförda markundersökningen visar också att det inte förekommer fyllnadsmassor i området. Miljökontoret har inte tagit ställning till SBK:s statistiska beräkning.

Naturvärden

Miljökontoret var på platsbesök den 21 maj 2024 och gör bedömningen att det behöver göras en naturvärdesinventering enligt SIS-standard. Även om redan utförd inventering visade att det inte finns lämpliga livsmiljöer för specifikt smånunneört, scharlakansvårskål och mnemosynefjäril kan det finnas andra naturvärden som detaljplanen behöver anpassas efter. Enligt länsstyrelsens Artsök har det i planområdets västra del, öster om befintlig grusväg observerats till exempel slätterfibbla och backruta som båda är rödlistade i kategorin nära hotad. Dess växtplatser idag är ofta restbiotoper från tidigare markanvändningen i form av slätter.

Det är positivt att naturområdet närmast scoutstugan planläggs som natur och att det sparas ett grönt stråk genom planområdet. Enligt planbeskrivningen syftar det utpekade grönstråket till att bibehålla närheten till natur och för att knyta an till befintliga stigsystem. Miljökontoret bedömer att grönstråket lämpligare bör gå längs befintliga gamla stigar som finns längre söderut så att dessa kan sparas, samt att bredden ökas, till fördel för både djur, natur och människor, se grönmarkering på bild nedan. Dessa stigar leder fram till två olika grillplatser som förmodligen nyttjas av scouter, förskolan och allmänhet. Dessa strukturer är viktiga att behålla då de är kulturella ekosystemtjänster som ger oss upplevelserikedom och livskvalitet i form av friluftsliv och naturupplevelser. Alternativt att spara två gröna stråk genom området, med två naturområden mitt i villabebyggelsen, se lila markering. Detta skulle innebära fördelar för boende i form av naturliga mötesplatser, bevarade lekmiljöer för barnen, förskolan och scouterna samt att befintliga naturvärden värnas.



Det framgår inte hur befintlig grusväg genom området kommer att användas, om den ska tas bort, anpassas eller om det fortsatt ska gå att åka bil på.

- ❖ **Kommentar:** I en detaljplan görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, där mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL kap 2 2§).

Planområdet är i sin helhet utpekat i Översiktsplanen 2040 och bidrar till kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024. En avvägning har skett i planprocessen där bedömningen gjorts att planförslaget utformning är den mest lämpliga.

Ett tydliggörande kring grusvägens användning har lagts till i planbeskrivningen. Se planhandlingen; Trafik.

Ekosystemtjänster

Området är idag oexploaterad skogsmark och har enligt flygfoton varit så sedan minst 1960-talet, med undantag för en öppen hagmark i västra delen av området. Planområdet innehåller flertalet ekosystemtjänster så som biologisk mångfald, naturliga kretslopp, pollinering och upplevelsevärden.

I miljöbalken nämns inte ekosystemtjänster som begrepp men kan tolkas in i bland annat särskilda hänsynsregler i 2 kapitlet och hushållningsbestämmelserna i 3 kapitlet. Enligt Miljöbalken ska:

- människors hälsa och miljön skyddas mot skador och problem orsakade av föroreningar eller annan påverkan.
- värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas.
- den biologiska mångfalden bevaras.
- mark, vatten och fysisk miljö i övrigt ska användas på ett långsiktigt hållbart sätt.
- återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas för att uppnå ett kretslopp.

Enligt lokaliseringsprincipen, 2 kap. 6 § ska platsen för en verksamhet eller åtgärd väljas utifrån vad som är lämpligt för ändamålet såväl som för människors hälsa och miljön. I generationsmålets sju så kallade strecksatser nämns ekosystemtjänster. ”Ekosystemen har återhämtat sig, eller är på väg att återhämta sig, och deras förmåga att långsiktigt generera ekosystemtjänster är säkrad.” Flera av miljökvalitetsmålen omfattar ekosystemtjänster, till exempel God bebyggd miljö och Ett rikt växt- och djurliv.

Miljökontoret efterfrågar en analys och ett resonemang kring hur en exploatering kommer att påverka ekosystemtjänster, hur detta kan kompenseras samt hur det rimmar med ovan nämnda mål och lagstiftning.

- ❖ **Kommentar:** Som nämnt ovan så är planområdet är i sin helhet utpekad i Översiktsplanen 2040 och överensstämmer med mål och resursplan (2023–2024). En avvägning har skett i planprocessen där bedömningen gjort att planförslaget utformning är den mest lämpliga.

Det finns en traditionell skogsbruksplan över området som är på kommunal mark. Detta är ett verktyg för att beskriva och arbeta med skogsskötsel. Denna kommer ligga till grund för fortsatt arbete.

Invasiva främmande arter

Längs Kompassvägen finns den invasiva och främmande arten blomsterlupin, i diket på båda sidor om vägen. En invasiv främmande art är en växt- och djurart som etablerat sig i Sverige och som är skadlig för vår natur. Med människans hjälp, avsiktligt eller oavsiktligt, har de kommit till Sverige från andra delar av världen. De sprider sig lätt och kan konkurrera ut inhemska arter. Det kan resultera i att balansen i ekosystemen rubbas och deras utbredning är därför ett hot mot ursprunglig natur och den biologiska mångfalden.

Naturvårdsverket har sammanställt sex nycklar för långsiktigt arbete mot invasiva främmande växter där en av de handlar om ansvarsfull planering.

Kommunens arbete mot invasiva främmande arter bör starta redan på planeringsstadiet. Information om invasiva växter bör finnas med när olika planer tas fram och när kommunen köper och säljer mark.

Fastighetsägare är skyldiga att bekämpa spridningen av de invasiva främmande arter som är med på EU-förteckningen enligt EU-förordning nr (1143/2014) om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter, som till exempel jättebalsamin och jätteloka. Blomsterlupin är i dagsläget inte med på EU-förteckningen men bedöms som problematisk och bör bekämpas utifrån hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken.

Det är viktigt att planområdet undersöks med avseende på förekomst av invasiva främmande arter och att bekämpning sker, innan grävarbeten påbörjas. Annars riskerar man att förvärra situationen och att arterna får ytterligare spridning.

- ❖ **Kommentar:** *I arbetet med planområdet kommer kommunen att säkerställa att åtgärder att vidtas i enlighet med miljöbalkens hänsynsregler och Naturvårdsverkets rekommendationer för att minimera spridning och skydda den inhemska naturen från ytterligare spridning.*

Snöhantering

På kartan i bilaga nio finns markerat platser för snöupplag. Dessa bör säkerställas i plankartan.

- ❖ **Kommentar:** *Dessa platser säkerställs som allmän plats mark (GATA) det innebär att marken reserveras för allmänna ändamål och blir en del av den offentliga infrastrukturen. Detta garanterar att områdena kan användas för snöupplag och är skyddade från annan användning som skulle kunna hindra deras avsedda funktion.*

VOF Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen har i detta läge ingen åsikt kring detaljplan rörande Rökland 1:144 och 1:129 (SBN-00514).

Sundsvall Energi AB, Servanet

Fiberoptiska ledningar finns inom området. Ett önskemål är att vi blir kontaktade så snart som möjligt om ni bedömer att någon ledning behöver flyttas. I övrigt inga kommentarer.

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

TS Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

- ❖ **Kommentar:** *PTS allmänna råd som träder i kraft i april 2023 bedöms inte föreskriva lådsamlingar. Föreskriften gör det tydligt att utdelning av postförsändelser ska ske i postmottagrens postanordning. Vidare kan tillhandahållaren anvisa en ny plats för postanordning om det uppfyller vissa krav enligt 6 § (PTSFS 2022:20). Går inte det så ska utdelningen ske enligt 4 § (PTSFS 2022:20).*

För tänkta småhusområden som Rökland finns det möjligheter att skapa lådsamlingar för bostäder där också skötseln för en sådan plats kan regleras via en anläggningsförrättning. För villor bedöms det svårt att skapa förutsättningar för en gemensam lådsamling och där bör utdelning ske i individuella postanordningar.

Privatpersoner:

Okänd från samrådsmöte

Rapporter om vad Alnöbron klarar har ej rätt verklighetsanknytning.

Attraktivt att bo på Alnö. Jasså inte länge till! Det är välkänt att det är köer på bron. Bedrövligt att det ej görs riktig gång/cykelbana på bron!
Extra avfart mot centrum, varför åka i rondell och stoppa upp! Kommer ej bli fler som åker mot centrum.
40-vägen, Alnövägen har redan hög belastning! Trafiken ökar med dessa 49 hushåll.
Byggs även på södra ön.
Skogsområdet är mycket använt idag av scoutes, hästar, människor. Behövs gröna närtillgängliga områden!
Avbryt detta nu!

- ❖ **Kommentar:** *Tack för dina synpunkter och ditt engagemang i denna fråga. Kommunen är väl medveten om trafiksituationen på Alnöbron. En trafikutredning från 2022 (bilaga 14) visade att bron kan hantera cirka 900-1000 nya invånare på ön. Behovet av förbättrade gång- och cykelmöjligheter har framförts till Trafikverket, som är ansvarig för bron. Frågor kring drift och underhåll av bron hänvisas till Trafikverket.*

De planerade nya bostäderna, inklusive de 49 hushåll (nu 47) som nämnts i samrådet, ryms inom den kapacitet som utretts. För att säkerställa att trafiksituationen inte förvärras, kommer ytterligare trafikstudier att genomföras för att noga analysera påverkan på både Alnövägen och bron.

Kommunen delar uppfattningen om vikten av att bevara gröna ytor. Samtidigt måste dessa behov balanseras mot det ökande bostadsbehovet, särskilt med tanke på områdets utpekande i översiktsplan 2040 och kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024. Kommunen anser att planförslaget är lämpligt.

Alnö Scoutkår RÖKLAND 1:110 och RÖKLAND 1:109

Alnö scoutkår bedriver barn- och ungdomsverksamhet på scoutgården Rökland 1:110 och 1:109 som gränsar till det planerade bostadsområdet. Utifrån kårens ledord friluftsliv, gemenskap och ansvar får våra barn och ungdomar utveckla sina förmågor att samarbeta och ta ansvar för sig själva och andra genom den unika scoutpedagogiken. Vår verksamhet genomförs utomhus året runt och vi har haft förmånen att ha tillgång till skogen som gränsar till scoutkåren. Den föreslagna detaljplanen kommer att påverka vår verksamhet negativt jämfört med dagens gynnade läge men vi har förståelse för kommunens skäl till exploateringen och bakgrunden till detaljplanen. Vi skriver alltså våra synpunkter med utgångspunkt att det nya området skall skapas.

Kårens övergripande synpunkt på förslaget är att detaljplanen är balanserad. Vi upplever att kommunen uppmärksammat scoutkåren och att man försökt skapa en detaljplan som tar hänsyn vår verksamhet på ett nyanserat sätt. Det finns kvaliteter i förslaget som har avgörande betydelse för vår verksamhet och vi önskar betona dessa nedan.

Vi bedriver barn- och ungdomsverksamhet från sju års ålder. Våra yngsta scouter har mycket av sin verksamhet i skogen bredvid scoutkåren. Den skogsridå som finns i förslaget är därför mycket viktig för vår verksamhet och

vi är angelägna om att den delen av förslaget genomförs utan inskränkningar. Detaljplanen förslår den nuvarande vägen blir ett gångstråk och att biltrafiken leds in i området högre upp. För scoutkåren är denna del av förslaget viktig eftersom det innebär att vår verksamhet blir skild från biltrafiken på ett bra sätt. Att det nu även finns ett naturstråk med tänkt gångväg/stig genom hela området ser vi som en förbättring mot förslaget 2014. Detta ger oss en trygg och bra väg för våra äldre scouter att nå naturområden på centrala delen av Alnö.

Det vi vill poängtera extra som även pratades om på samrådet den 30 maj är att de nya tomterna/husägarna inte annekterar naturområdet som egen tomt som tyvärr sker i många villaområden. Avvattningsdiken dammar bör ej heller inskränka för mycket på naturmarken då det skulle minska möjligheten till ett bra friluftsliv och verksamhet för scouting.

- ❖ **Kommentar:** *Synpunkten om att förhindra att de nya tomterna inte ska annektera naturmarken och att avvattningsdiken inte får inskränka på naturmarken är något som kommunen tar med sig in i projekteringsprocessen. För att säkerställa den större grönkorridoren kommer förslag arbetas fram i projekteringen. Ambitionen är att påverkan på scoutkårens verksamhet blir så liten som möjligt.*

RÖKLAND 1:23

Vi deltog i förra veckans samrådsmöte gällande byggplanerna i Rökland och fick rådet att komma med lite synpunkter angående planerna.

Trafiken.

Denna inte helt oviktiga detalj för alla som lever och bor på Alnö. Vi har redan en bro som känns som ett vågspel. Ena året fungerar den, nästa år måste den lagas, men den är emellertid alltid smal och stundtals farlig för de som vågar gå eller cykla över bron.

Fler boende på Alnö kommer inte att göra den detaljen mindre svår.

Trafiksituationen i Wi är en annan svag punkt som redan är underdimensionerad och inte kommer att bli bättre av att fler flyttar till ön.

En enkel sak att göra läget lite bättre är att omgående bygga en fil till från brofästet upp till rondellen vid Circle K. Plats finns för det och ett arbete som inte behöver ta lång tid att göra.

- ❖ **Kommentar:** *En trafikutredning har gjorts i samband med detaljplanen för Rökland. Den utredningen, tillsammans med utredningen som Sundsvalls kommun och Trafikverket gjorde gemensamt (2022) visar att det inte finns något behov av att bygga om cirkulationen i samband med exploateringen av som möjliggörs av detaljplanen för Rökland. Dessutom skulle en fil som underlättar för biltrafik in till Vi medföra att köerna flyttas in till centrum och skapar en sämre trafikmiljö i centrum.*

Vad det gäller bron har kommunen uttryckt ett behov av förbättrade gång- och cykelmöjligheter till Trafikverket, som är väghållare för bron. Frågor gällande drift och underhåll av bron hänvisas till Trafikverket.

Vad händer med marknadsvärdet på de befintliga närliggande gårdarna till området? Att det byggs 50 nya hus kommer inte att gagna värdet på de hus som redan finns i området. I ekonomiskt kärva tider är det inget att se fram emot. Ökat tryck i intilliggande skogsområden.

- ❖ **Kommentar:** *Baserat på andra liknande bostadsprojekt finns det inget som tyder på att en ny bostadsexploatering skulle innebära sänkta fastighetsvärden för befintliga bostäder.*

Vi markägare intill det nya området upplever redan nu besvär med strövande människor som har svårt att veta skillnad på vilka tomtgränser som är okej att korsa och inte. Hur kan vi freda våra privata gårdar från nyfikna, och undvika ett alltför högt tryck på stigar som inte borde finnas?

- ❖ **Kommentar:** *Relevant synpunkt. Denna fråga besvaras lämpligast i dialog samt i projektering. Därför förs den vidare till projektgruppen.*

Jakten. Med nya hus i området finns risk att vi med mark som ingår i jaktvårdsområdet inte längre får ta del av det. Har man tänkt på den saken?

- ❖ **Kommentar:** *Jakten är idag begränsad i området. Vissa privatägda, fastigheter, i närheten som kan påverkas av detaljplanen är Rökland 1:22 och din fastighet 1:23. Jakt på dessa fastigheter blir i viss mån kringskuren av planförslaget. Detta kommer tas i beaktande och eventuella åtgärder kommer övervägas.*

Djuren. Med mindre mark för exempelvis älg och rådjur, finns risk för ännu fler viltolyckor då djuren trycks ut på vägarna. Det är redan i dag nästan dagligen tillbud i trafiken.

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen inser att minskad mark för älg och rådjur kan öka risken för olyckor på vägarna. Detta kommer att tas i beaktande och åtgärder kommer övervägas för att minska påverkan på djurlivet.*

Exploateringen på Rökland måste vägas mot faktumet att området är utpekad som utvecklingsområde för mångfunktionell bebyggelse i översiktsplan 2040 samt målet om att öka antalet planlagda villatomter (Sundsvalls kommuns mål och resursplan 2023-2024).

RÖKLAND 1:84

1. Finansieringen av detta område känns väldigt otydlig. Det står att bygget ska finansieras av försäljning av tomter. Vad menas med detta? Hur många tomter behöver säljas för att täcka kostnaderna? Räcker det med ett fåtal eller behöver en majoritet av tomterna säljas innan bygget startar?

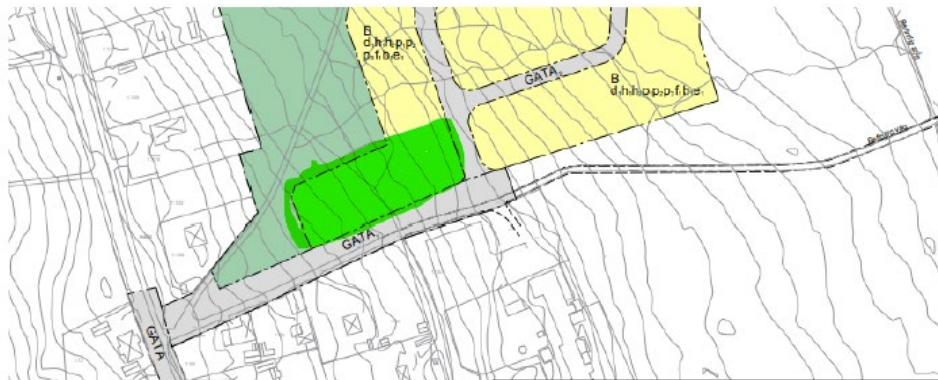
En följdfråga blir även att med tanke på konjunkturläget och där bostadsmarknaden vad gäller nyproduktioner i princip står still så känns detta överoptimistiskt från Sundsvalls kommun att tro att de ska sälja 49 tomter i Rökland. Detta med tanke på att det redan finns och har funnits under flera år tomter i flera år till salu på Alnö utan att någon köpt dem. Krokviksberget, Ankarsvik, Tomter vid Smedsgården, mm. Att tro att batterifabriken i

Torsboda ska leda till att så många väljer att flytta till Alnö känns också överoptimistiskt.

- ❖ **Kommentar:** *Intäkterna från försäljning av villatomterna ska täcka kostnaderna för utbyggnaden av områdets ledningar så som vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber samt den mark som kommunen ska äga i framtiden d.v.s. gator och natur. Området planeras för cirka 49 tomter och intäkterna från dessa beräknas täcka utbyggnadskostnaden. Tomterna behöver inte säljas innan byggstart av områdets ledningar och gator.*

Området är utpekad i Sundsvalls kommuns översiktsplan som är en plan för långsiktig planering av kommunens mark. Detaljplanen gäller från den dag att den antas och för framtiden tills den ev. skulle upphöra eller ändras. I vilken takt villatomterna kommer att säljas påverkas som nämnt ovan av konjunkturläget och efterfrågan på villatomter. Detta är inget som kommunen kan påverka. Med ökade arbetstillfällena behövs också fler bostäder och detta område är en del i att långsiktigt skapa mer mark för bostäder för att möta ett växande behov.

2. Redan 2014 då detta projekt var aktuellt framfördes önskemål från de boende att spara en bit av skogen för att skapa en naturlig avgränsning mellan det gamla området och det nya området. Detta önskemål har inte tillmötesgått. Förslag ändring av detaljplan. Område markerat grönt nedan bibehålls i nuvarande skick med skog som naturlig avgränsning mot det nya området. På detta sätt avgränsas området mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse. Den befintliga detaljplanens utformning påverkar de boende på största möjliga sätt. De första nya husen planeras mitt emot infarten till Rökland 1:84.



- ❖ **Kommentar:** *Plankartan är förändrad för att till viss del tillgodose önskemålet. Kvartersmarken minskas med cirka två tomter. Detta syftar till att behålla mer natur, som nyttjas av förskolan, samtidigt som det bidrar till att skapa ett större avstånd till existerande bebyggelse. Se planhandling och plankarta.*

3. Ett annat alternativ är även att man drar den planerade vägen längre in enligt bild nedan.



Bild ovan visar en skiss på ett alternativ dragning av infartsväg till det nya området. Med en annan dragning än detaljplanens nuvarande så minskas trafiken för de nuvarande boende längs Kompassvägen.

- ❖ **Kommentar:** *Den alternativa dragningen som ritats ovan har undersökts som möjligt alternativ tidigare i planprocessen. Bedömningen blev slutgiltigen att påfrestan på fastighet Rökland 1:120 blev för stor samt att förskolan oundvikligen behöver en infart för godstransport samt hämta- och lämnatransporter. Därför anses kommunen att Kompassvägen är den lämpligaste vägen för angöring till området.*

Trafiksituation Alnö generellt. Boende på Alnö upplever trafiksituationen genom Wii samt över Alnöbron som riktigt uselt. den värsta hittills. Rusningstider har i alla år varit besvärlig över bron med långa köer. I och med explosionen av antalet mopedbilar samt epa-bilar så är problemen nu inte bara koncentrerad till morgon- eller eftermiddagsrusning. Även under tider då bron inte är under reparation så är köerna på fastlandet ofta ända till rondellen i Tunadal. Trafikverkets utredning att det i dagsläget inte tar speciellt mycket längre tid att åka över bron kan enligt vår dagliga erfarenhet helt enkelt inte stämma. Även av-respektive påfarter till bron, rondeller vid bensinstationen samt utanför ICA är underdimensionerad för dagens trafikmängd och leder till långa köer och frustration.

- ❖ **Kommentar:** *Upplevelsen av att mopedbilar och epa-bilar skapar köer delas av många runt om i Sundsvalls kommun, då användandet av dessa fordon ökat under de senaste åren.*

Dessa fordon var redan 2022 (bilaga 14), då de mätningarna ni hänvisar till genomfördes, väl representerade på bron. Det finns ingenting som tyder på att Trafikverkets mätresultat ska vara missvisande. Kommunen kommer fortsätta att följa upp trafiksituationen och restider. Vägsträckan genom Vi centrum kan tidvis upplevas högt belastad, framför allt då det är mycket kunder som ska till och från handelsverksamheterna.

Kommunen anser att det ändå vid låga hastigheter finns en fortsatt god kapacitet på vägen. Därför finns inga planer på att bygga om vägen för att öka kapaciteten. Hastigheten genom Vi ska fortsatt vara låg, då det bidrar till en trygg och säker miljö för fotgängare, som i sin tur skapar ett mer levande centrum.

5. Populärt rekreationsområde. Området nyttjas väldigt omfattande idag av motionärer, hundägare, cyklister mm som ett populärt område. Scoutföreningen har idag verksamhet i skogen. De fina stigarna samt grillplatserna i den öppna tallskogen försvinner.

Den skog som planförslaget ämnar spara består idag av outnyttjad slyskog. Den skog som används försvinner. Hur motiveras den aktuella detaljplanens utformning vad gäller sparande av befintlig skog?

- ❖ **Kommentar:** Området är utpekade i Sundsvalls kommuns Översiktsplan 2040: "Att bygga i Rökland kan bidra till önskemålet om fler småhustomter. Hänsyn har tagits till riksintressena genom områdets avgränsning. Ingen bebyggelse föreslås på jordbruksmark, ängar och hagar. För att säkerställa att ingen värdefull mark tas i anspråk för bebyggelse som riksintressena ger uttryck för, behöver området inventeras" (se bilagor i planhandling) "Gröna släpp är viktigt både för växt- och djurliv och rekreation." Planförslaget består av gröna släpp som är ämnade att leda folk ut till den resterande naturen, dessutom lämnas en större naturyta mellan befintlig bebyggelse (sydväst) och det nya området.

"Ett större grönstråk planläggs för att möjliggöra samt säkerställa tillgången till närliggande natur, för boende i det nya området samt för befintliga närboende" Var är det? Förslaget spara skog ej lämplig för ändamålet. Den skog som idag nyttjas försvinner.

"Det kommer att bli ett mindre grönstråk som leder genom hela planområdet i öst-västlig riktning med en ny stig."

<https://sundsvall.se/4.2b49f86518ecb777ac8409.html>

Här talas det om ett mindre grönstråk.

- ❖ **Kommentar:** Planförslaget har sparat områden natur. Både ett grönstråk genom hela området samt en grön yta till existerande bebyggelse. Med det sagt så innebär planförslaget en förändring gentemot dagens markanvändning. Detta ska ställas mot områdets utpekande i översiktsplan 2040 samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024.

Länken som det hänvisas till är en FAQ kopplat till projektet och inte planhandling. Synpunkten är återkopplad till projektet och det står nu likadant där som i planhandling.

"Vi kommer att planera transporter och byggtrafik så att störningen på omgivningen blir så liten som möjligt."

Hur då? Är detta ens möjligt?

- ❖ **Kommentar:** Att bygga i närhet till befintlig bebyggelse kan innebära att närboende, verksamheter och personer som rör sig i området påverkas. Att bygga

gator och ledningar går inte att göra obemärkt, det kan innebära buller, vibrationer, damning och byggtrafik, det kan också innebära provisoriska lösningar för post- och sophantering samt omledningsvägar under vissa perioder.

I planeringen ska hänsyn tas till omgivningen i så stor mån som möjligt. Det kan innebära att man planerar arbeten i etapper, stänger av arbetsområdet i delar för att under byggtiden ha delar av befintligt område tillgängligt så länge som möjligt mm. Arbetena bedrivs under dagtid och åtgärder görs för att minimera störande damm som exempel på åtgärder som planeras att vidtas.

RÖKLAND 1:154

1. Bilagorna 4 och 15 saknas i samrådsmaterialet som har gjorts tillgängligt!

❖ **Kommentar:** *Bilagorna bifogas i granskningshandlingen.*

2. Under rubriken "Naturvärden", på sidan 12 och framåt, hänvisas till att området inte innehåller något skyddsvärt enligt Bilaga 7. Denna bilaga är från 2014. För två år sedan, våren 2022 så avverkade kommunen skog längs hela kompassvägen. Då informerades det att det gjordes för att Mnemosynfjärilen hittats i området. Trots att kommunen hittat denna senare, och genomfört insatser för att den ska sprida sig, hänvisas till en 10 år gammal utredning som säger att den inte finns. Jag anser att denna saknade bilaga är av stor vikt för samrådet.

❖ **Kommentar:** *Utredningen (Bilaga 7) slutsats är att Mnemosynfjärilen inte återfinns inom planområdet. En ny NVI har även tagits fram för området som bekräftar detta (se bilaga 16).*

De insatser som nämnts ovan var "kopplade till att främja Mnemosynfjärilen" pågick i en annan fastighet än vad detta planförslag berör (inte inom planområdet). För mer information om detta kontakta Länsstyrelsen De båda områdena skiljer sig dramatiskt i naturtyper, åkermark/betesmark kontra skogsmark (se bilaga 6).

Avverkningen längst med Kompassvägen var inte kopplat till att främja fjärilen utan enbart för att förbättra förutsättningar för vägens yta (dvs vägunderhåll).

3. Under hösten 2023 informerade jag en av de kontaktpersoner som gick att hitta via kommunens sida för projektet om åtgärden som gjorts inom tänkt planområde. Trots detta så tas det inte upp i huvuddokumentet. Det hänvisas till bilaga 4 - Miljöbedömning. Denna bilaga är daterad 2024-04-16 enligt huvuddokumentet. Återigen så är denna bilaga viktigt för samrådet.

❖ **Kommentar:** *Bilaga 4 - Miljöbedömning har bifogats i handlingarna.*

4. Underlaget för beslutet att göra insatser längs Kompassvägen, inom tänkt planområde, skulle behövas i samrådsunderlaget.

❖ **Kommentar:** *Insatserna längst Kompassvägen var ett samråd mellan vägfogde och de som företräder markägaren (markavdelningen) och avsåg förbättringsåtgärder. Främjandet av fjärilen utgjorde huvudprojektet för närvaron 2022 (utom planområdet). Under tidens gång växte frågan om vägsäkerhet och vägunderhåll då maskiner fanns på plats.*

5. Har insatsen längs Kompassvägen någon planerad uppföljningstid? Hur lång tid behöver gå för att denna insats ska kunna bedömas som lyckad eller misslyckad? Eftersom området för insatsen är samma område som Kompassvägen ska flyttas till borde detta inte ske före insatsen har kunnat utvärderas.

- ❖ **Kommentar:** *Det finns ingen uppföljningstid på förbättringsåtgärder av Kompassvägen. Kompassvägen är inte en kommunal väg därför finns inget löpande kommunalt ansvar att drifva vägen.*

Angående insatserna som utfördes för att främja Mnemosynefjäril utanför planområdet finns det inte någon planerad uppföljningstid. Detta arbete är inte något som är kopplat till denna planprocess. För mer information kontakta Länsstyrelsen.

6. Enligt bilaga 6 - Landskapsplan för Mnemosynefjäril i Medelpads kustland - är det extra viktigt med vindskydd för fjärilen. Vore det då inte lämpligt att lämna en skärm med träd längs kompassvägen och inte ha villatomter hela vägen ut mot vägen.

- ❖ **Kommentar:** *Enligt utredning (bilaga 7) så finns det inte några lämpliga livsmiljöer för Mnemosynefjäril inom detaljplaneområdet. Därför anses inte skapandet av vindskydd för Mnemosynefjäril behövligt inom planförslaget.*

7. Alternativa infartsvägar till området borde undersökas. Eftersom det i underlaget nämns framtida expansion av området och i prognosen för trafik till området nämns 60 radhus utöver villor. Med tanke på områdets utformning, med två cirklar av hus, borde en infartsväg som gick väst-öst mellan dessa cirklar vara bättre. Det blir då ingen genomfartstrafik bland de planerade husen som då ligger norr och söder om genomfartsvägen. T.ex. så skulle en utbyggnad av Telegrafistvägen, eller annan parallelgata, ge detta.

- ❖ **Kommentar:** *Alternativa infartsvägar har undersökt i planprocessen. I trafikutredningen togs höjd för tätare bebyggelse än vad planförslaget föreslår. Då kommunen inte äger den mark som kopplar ann mellan "cirkelarna" så kan inte "en infartsväg som gick väst-öst" skapas. Med trafikutredningen som grund (bilaga 10) anser kommunen att Kompassvägen är det lämpligaste alternativet för en infartsväg till området.*

8. Tomterna som föreslås ligga närmast öster om scoutgården borde förskjutas mer österut. Scouterna använder idag även området öster om befintlig väg. Jag tror varken scouter eller boende tycker det är en bra lösning att scouterna ska behöva ha sin verksamhet precis vid en villatomt.

- ❖ **Kommentar:** *Se synpunkt från Alnö scoutgård ovan. Scouterna har idag viss verksamhet bredvid sin egen fastighet samt befintliga villabebyggelse. I planprocessen har en BKA tagits fram (bilaga 8) för att ta hänsyn till bland annat scouternas behov. Utifrån den anser kommunen att scouternas behov har tagits hänsyn till i planförslaget.*

9. Idag är det många som använder området för rekreation. T.ex. så är det många hästar som rör sig genom området. Det borde anläggas ridstigar som gör att dessa kan fortsätta ta sig genom området på ett bra sätt.

❖ **Kommentar:** *Den stora stigen i nordöst, som enligt lokalkännedom används frekvent av hästar idag, kommer finnas kvar och det finns möjlighet att samutnyttja både existerande och blivande infrastruktur i området så länge ingen skada görs. Därför anses en specifik ridstig obehövlig i planförslaget.*

10. Det vore bra med en gångväg som kom ut i sydöst från området. Detta gör det lättare för de boende att ta sig till rekreationsområdet öster om dagiset. Om infarten till området flyttas från Kompassvägen, då behövs det ytterligare en gångväg för att de boende lätt ska kunna ta sig till dagiset.

❖ **Kommentar:** *Kommunen hänvisar till svar ovan. Infartsvägen bedöms ligga på lämpligaste möjliga plats i planförslaget enligt utförda utredningar. Därför krävs ingen ny gångväg till förskolan utöver den gc-väg som planeras anläggas längst med Kompassvägen.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-10-16

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade detaljplaneförslaget har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under perioden 18 sep – 4 okt 2024. Planförslaget var på samråd mellan den 13 maj – 4 juni 2024. Ett samrådsmöte hölls vid Vibackeskolan på Alnö den 30 maj. På mötet kom cirka 20 personer som ställde frågor till kommunens representanter. Under både samråd och granskning har information om möjligheten att delta i planprocessen skickats ut till sakägare samt berörda företag och myndigheter. Under granskningsperioden har det inkommit cirka 25 yttranden, varav de flesta har handlat om trafik och förlorad natur. Synpunkterna nedan är delvis sammanfattade och återfinns i sin helhet i diariet.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga frågor

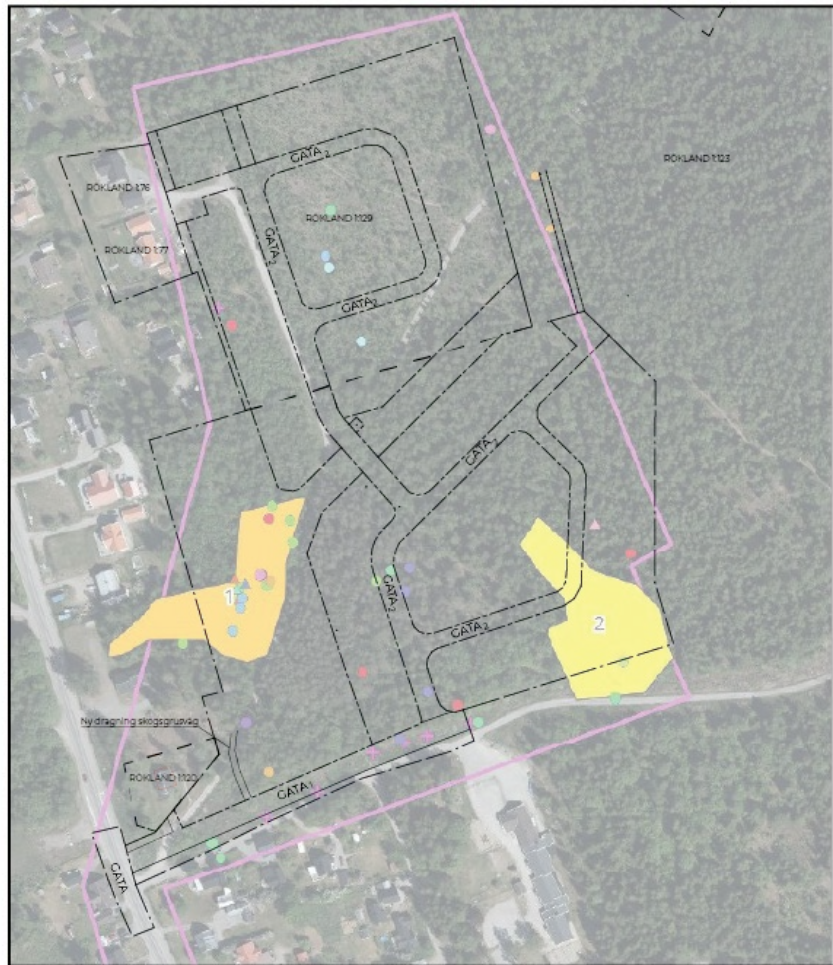
Länsstyrelsen har inga synpunkter på den naturvärdesinventering (NVI) i fält som utförts under juni 2024, enligt Svensk Standard SS 199000:2023.

Däremot saknas en fågelinventering, som också utföraren av NVI:n rekommenderar behöver göras. Vidare har heller ingen bedömning gjorts avseende fladdermusfaunan i området och eventuell påverkan på denna.

För att kunna göra en bedömning av huruvida fridlysta arter riskerar påverkas av detaljplanen behövs kompletterande artinventeringar. Om man anser att inventeringar för vissa artgrupper inte behövs, behöver kommunen motivera varför.

Länsstyrelsen kan därmed utifrån befintligt underlag inte utesluta att fridlysta arter kan vara berörda av planen. Länsstyrelsen bedömer att planhandlingen bör kompletteras på denna punkt.

- ❖ **Kommentar:** En naturvärdesinventering togs fram inför granskningskedet av Väg och miljö, 2024-09-12, enligt gällande SIS-standard (SS199000:2023) (bilaga 16). Den visade att den lövdominerade skogen i områdets västra del utgör de högsta värdena (naturvärdesklass 3).



De flesta fågelarter som nämns i bilaga 16 återfinns inom detta område. Denna yta är planlagd som NATUR i planförslaget och kommer följaktligen bevaras. Det finns inga indikationer (artportalen och återkommande platsbesök) på några fler skyddade fågelarter inom området. Därför anser kommunen att det inte behövs någon ytterligare inventering av fåglar inom ramen för detaljplanen.

Sundsvalls kommun har utfört en fladdermushabitatkartering. I den har Alnö och andra öar som ligger utanför kusten inom kommunen inte genererat några indexvärden. Detta beror dels på att det inte finns tillräckligt stora vattenytor på öarna för att generera "AreasCloseToNutritiousLakes" i modellen, dels på grund utav att avstånden från fastlandet till öarna (över 250 meter) tolkas i analysprogrammet som spridningsbarriärer. Detta betyder inte nödvändigtvis att det inte finns några fladdermushabitater på Alnö. Naturvärdesinventeringen (bilaga 14) visar inte på några observationer av hålträd som skulle kunna tänkas vara en viktig struktur för fladdermöss. Baserat på fladdermushabitatkartering som genomförts samt

resultatet av naturvärdesinventeringen bedöms det inte för detaljplanen vara nödvändigt för vidare bedömning avseende fladdermusfaunan i området.

Invasiva främmande arter

Kommunen har svarat på länsstyrelsen och Miljökontorets synpunkter angående den invasiva arten blomsterlupin och anger att hänsyn kommer att tas till förekomsten av blomsterlupin och jättebalsamin för att minimera risken för spridning. Länsstyrelsen vill ändå förtydliga att skyddsåtgärder ska tas som förhindrar spridning som kan ske i masshanteringen, men även genom tex maskiner (skopor och däck). Skyddsåtgärderna ska tydligt förmedlas till den som utför arbetet.

Övrigt medskick

Då vi ett antal gånger sett att man väljer att göra arkeologiska utredningar eller andra markingrepp innan man gjort naturvärdes- och artbedömningar vill vi påminna om att alla slags grävningsarbeten som kan påverka natur- och artvärden alltid ska utföras efter man utrett naturmiljön.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärende ”*Granskning gällande detaljplan för del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129, Alnö, Sundsvalls kommun*”.

Trafikverket har lämnat synpunkter i tidig dialog och i samrådsskedet i aktuell detaljplaneprocess och har inget ytterligare att erinra i granskningskedet.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet. Vi har tidigare lämnat kommentarer om hur bostadsbyggandet kan komma att påverka förskoleverksamheten på närliggande tomt.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inget att invända mot detaljplaneförslaget.

Drakfastigheter

Inga synpunkter från Drakfastigheter.

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsen har beslutat att chef för avdelning Samhällsutveckling och hållbarhet ansvarar för att besvara remisser om detaljplaner som upprättas inom Sundsvalls kommun. Vi vill därför lämna följande synpunkter.

Kommunstyrelsen har yttrat sig i tidig dialog och i samråd, och anser att kommunstyrelsens synpunkter har beaktats på ett bra sätt. Kommunstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Kultur&Fritid

Kultur och fritid har tagit del av remissen angående Granskning gällande detaljplan för del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129 (SBN-2023-00514) och vår friluftsstrateg Anders Erlandsson vill lämna följande yttrande:

Tack för att Kultur- och fritidsnämndens tidigare synpunkter angående skolskog, avgränsning mellan privat mark och natur samt anslutning av nyanlagd stig finns inplanerat i det fortsatta arbetet med exploateringen, efter planen antagits.

Detta yttrande är taget med stöd av punkt 5.13 i kultur- och fritidsnämndens delegationsordning.

Miljöförvaltningen

Naturvärden

Naturvärdesinventeringen

I naturvärdesinventeringen framgår följande: Den fladdermushabitatkartering som Sundsvalls kommun låtit genomföra pekar inte på att Alnön skulle utgöra viktiga miljöer för fladdermöss varför det med grund i den aktuella analysen. Detta är felaktigt. Alnön och andra öar som ligger utanför kusten inom kommunen har inte genererat några indexvärden i analysen, utan visas endast som blåa områden med låga värden. Detta beror dels på att det inte finns tillräckligt stora vattenytor på öarna för att generera ”AreasCloseToNutritiousLakes” i modellen (se avsnitt 2.3.2), dels på att avstånden från fastlandet till öarna (över 250 meter) tolkas i analysprogrammet som spridningsbarriärer. Detta betyder inte nödvändigtvis att det inte finns några fladdermushabitat på Alnön, som är väldigt stor till ytan. Habitatkvalitetskartan visar till exempel att det finns flera platser med hög insektsproduktion på Alnön (Figur 10). (Detta GIS-skikt är dessvärre inte ännu upplagd i kommunens internkarta.) Detta är en bra påminnelse om att modeller av naturliga system är användbara verktyg för beslutsfattande, men alltid har vissa brister.

Miljökontoret bedömer att det behöver göras en fladdermusinventering i planarbetet. Området har potential att hysa fladdermöss utifrån närhet till öppet jordbrukslandskap, närhet till vatten, natur- och kulturmiljön i närområdet, kring kyrkan, öppen yta kring scoutstugan samt förekomst av äldre träd.

- ❖ **Kommentar:** Se svar ovan till Länsstyrelsen. Scoutstugan ligger bortom planområdet. Planområdet består inte av några större helt öppna ytor. Inget jordbruk ligger inom planområdet. Kyrkan ligger 500 meter från planområdet. Utifrån habitatskvalitetskartan bedöms inte området vara av den karaktären att det har hög insektsproduktion vilket kan förklaras med att det inte ligger nära något intilliggande vattendrag. Naturvärdesinventeringen (bilaga 14) visar inte på några observationer av hålträd eller andra strukturer för koloniplatser för fladdermöss.

Invasiva främmande arter

Det är positivt att kommunen kommer att säkerställa att åtgärder vidtas i enlighet med miljöbalkens hänsynsregler och Naturvårdsverkets rekommendationer för att minimera spridning av invasiva främmande arter och skydda den inhemska naturen från ytterligare spridning. Det framgår dock inte hur det ska säkerställas. Miljökontoret anser att det ska finnas en underrubrik till rubriken Natur i planbeskrivningen som heter Invasiva främmande arter. Där ska det framgå vilka invasiva främmande arter som finns registrerat inom och i anslutning till planområdet, vilka risker det kan innebära, vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas osv. För att minska risken för vidare spridning av invasiva arter är det viktigt att verksamhetsutövaren/exploatören har kunskap om vilka invasiva främmande arter som finns i det aktuella området samt vilket ursprung massorna som används för återfyllnad har. Försiktighetsåtgärder behöver vidtas för att förhindra spridning. Massor får inte flyttas och grävning i områden med invasiva främmande arter ska undvikas för att rotdeklar eller frön inte ska spridas vidare. Exploatören ska få kännedom om detta från planbeskrivningen så att det i förlängningen hanteras på rätt sätt.

- ❖ **Kommentar:** Text om vilka invasiva arter som återfunnits i området har lagts till i planhandlingen (se planbeskrivning NATUR). Utifrån verktygen som finns i plan- och bygglagen bedöms det inte gå att göra så mycket mer än att beskriva förutsättningarna vid platsen. Det är vid ett genomförande som invasiva arter hanteras.

Formalia

I planbeskrivningen står det att ett naturområde skapas mot befintlig bebyggelse till förmån för boende, förskolan och scoutverksamheten samt för att skapa ett respektavstånd till närboende. Detta borde ändras till att ett befintligt naturområde sparas.

- ❖ **Kommentar:** Planhandlingen har nu reviderats enligt ovan (se planbeskrivning).

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Vatten har lämnat synpunkter i tidigt samråd samt haft dialog med planhandläggaren och SBKs projektledare i olika frågor. Vi saknar dock en del av den information vi bidragit med i granskningshandlingen. Med anledning av ovanstående vill Sundsvall Vatten AB betona följande:

Plankartan

I förslaget till plankarta finns en egenskapsbestämmelse om största byggnadsarea (25%). Alla beräkningar i dagvattenutredningen bygger på ett antagande om att maximalt 40% av ytan för villatomterna utgörs av hårdgjorda ytor (se bilaga 12, avsnitt 4.4. Plankartan behöver därför kompletteras med en egenskapsbestämmelse som anger att maximalt 40% av marken inom kvarteretsmark får utgöras av hårdgjorda ytor.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen anser att redan existerande bestämmelse om största byggnadsarea (25 %) begränsar indirekt hur mycket mark som kan vara hårdgjord (uppfart, altan, etc.). För markanvändningen bostäder friliggande villor ter sig det osannolikt att stora ytor hårdgörs. Därför anses en ytterligare bestämmelse om hårdgjorda ytor överflödig.

I plankartan finns utpekade naturområden. Det framgår dock inte att naturområdena också till del ska användas för dagvattenavledning. Det behöver finnas en egenskapsbestämmelse för naturområdena som tydliggör att syftet även är att avleda dagvatten. Särskilt tydligt blir detta för den smala remsan naturmark i väster, som bildar gräns mot befintlig bebyggelse. Denna naturmark syftar helt till att avleda dagvatten, och möjligen även skyfallsvatten.

Sundsvall vatten anser att den smala remsan naturmark behöver bräddas. En jämförelse med bredden på Gata3, som enligt planhandlingen ska vara knappt 9 m visar att denna remsa ser ut att vara maximalt 4 m. För att kunna underhålla ett dike måste tillräckligt med utrymme finnas. Om Sundsvall vatten ska ta ansvara för underhåll av detta dike måste utrymmet vara minst 6 m och då ryms inga träd på ytan, utan den kommer att bestå av ett dike samt öppen yta längs med diket. Se figur 5-6 från dagvattenutredningen.

- ❖ **Kommentar:** Inom naturmarken finns möjligheter att dimensionera dagvattenavledning i form av öppna dagvattendiken. Det finns inget i planen som hindrar detta. En vidare specifikation kan försvåra projekteringen samt eventuella framtida användningsområden.

Naturremsan i plankartan är 3 meter bred. Men den tilltänkta naturremsan för diket involverar inte bara denna planlagd yta, utan även 3 meter icke-planlagd yta. Denna yta ägs av Sundsvalls kommun och kan användas för att inrymma diket. Planområdesgränsen har nu flyttats för att inrymma mer av denna yta.

Sidan 7, Planbestämmelser, syfte med planbestämmelser
Dagvattenutredningen (bilaga 12) redovisar fyra alternativ till dagvattenhantering. I planförslaget föreslås att dag- och markvatten ska hanteras genom fördröjning i öppna diken samt nedgrävda rörmagasin. Sundsvall Vatten anser att det är mycket positivt att avledning av dagvatten ska ske genom öppna diken, men anser att det i planhandlingen tydligt ska framgå att dikeslösningarna ryms inom den föreslagna vägbredden på respektive gata. Detta görs exempelvis genom att planbestämmelsernas syfte utvecklas. Exempelvis så här:

”Vägområdet har en bredd på cirka 13 m för att inrymma svackdiken med en bredd av 1,8 m.”

- ❖ **Kommentar:** Den exakt dimensionen för eventuella svackdiken är inte bekräftat utan det får projekteringen utvisa i senare skedet. Dimensioneringen av gaturummet har dock utgått ifrån att behovet är maximalt 1,8 m (se dagvattenutredning, bilaga 12). Detta har nu förtydligats i planhandlingen (se planbeskrivning).

Sidan 24, Avvägningar och konsekvenser, konsekvenser utom planområdet
För att kunna försörja det tänkta planområdet med kommunalt vatten krävs ombyggnation av en befintlig tryckstegringsstation. Detta saknas i avsnittet om konsekvenser av planen.

En konsekvens av planen utanför planområdet som redovisas är att befintligt dagvattensystem behöver dimensioneras upp. Dagvattenanläggningarna

nedströms Alnövägen har dock inte kapacitet för att ta emot mer vatten. En förutsättning för att kunna dimensionera upp befintligt dagvattensystem är att Sundsvalls kommun upplåter mark i tillräcklig omfattning på fastigheten Rökland 1:140. Detta ska tydligt framgå vid antagandet av detaljplanen. Sundsvall vatten saknar beskrivning av vilka konsekvenser som ett skyfall kan få utanför planområdet. Vid regn som överstiger 10-års regn kommer dagvattensystemen inte att kunna avleda allt vatten, utan det kommer att rinna på markytan. Dagvattenutredningen belyser översiktligt skyfallsfrågan inom planområdet, men inte vad som händer nedströms. I avsnitt 7.2 i dagvattenutredningen skriver man: Gatorna bör fungera som skyfallsstråk och därför är det viktigt att höjdsätta gatorna så att lutning fås hela vägen till utloppspunkten. Sundsvall vatten konstaterar att "utsläppspunkten" kommer att vara vid spetsen av den röda pilen (se bild nedan). Okontrollerade vattenflöden i denna punkt kan skada såväl Alnövägen, som nedströms liggande fastigheter och Sundsvall vattens dagvattenanläggning (övre gröna ledningen). Sundsvall vatten anser att planhandlingen ska innehålla en beskrivning av hur kommunen avser att avleda skyfallsvatten på ett för nedströms liggande områden säkert sätt.

- ❖ **Kommentar:** *Detaljplanen skapar förutsättningar att samla upp och leda bort vatten (se dagvattenutredning 12). Bortledning kan antingen ske via dagvattennätet efter uppdimensionering eller i separata ledningar. Slutlig lösning och kostnadsreglering hanteras vidare i exploateringsprojektets genomförandefas.*

Sidan 25, Teknisk försörjning, Vatten och avlopp

Texten följer inte formen för de andra försörjningsområdena och är märkligt uttryckt. Texten bör vara:

"Planområdet ska försörjas med allmän VA-försörjning."

- ❖ **Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret kommer att justera texten inför antagande genom att tillmötesgå förslaget till formulering. Ytterligare information för att beskriva bakgrunden kortfattat (VA-förutsättningarna på platsen idag) samt vad som föreslås ske/förändras i samband med detaljplanens antagande har lagts till.*

Sidan 26, Genomförandefrågor, Organisatoriska frågor, Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.

Texten i andra stycket följer inte de principer som Sundsvalls kommun och Sundsvall Vatten följer för denna typ av exploateringar: Texten bör vara: "Planområdet ska anslutas till allmän VA-försörjning. Ett VA-exploateringsavtal upprättas mellan Sundsvall Vatten och exploatören. Exploatören svarar för byggnation av VA-systemet inom planområdet utifrån VA-huvudmannens material- och utförandestandard och anslutning sker till befintlig Va-anläggning i den punkt som Sundsvall Vatten anvisar. Efter godkänd slutbesiktning tar Sundsvall Vatten över ansvaret för VA-systemet i enlighet med avtalet. Planområdet beslutas därefter ingå i VA-verksamhetsområde i enlighet med den ordinarie revideringsrutinen (beslut vartannat år)."

Det finns flera skäl till att arbetssättet med VA-exploateringsavtal etablerats i Sundsvalls kommun för denna typ av utbyggnader. En av de viktigaste anledningarna är att alla förberedande markarbeten inom planområdet (schaktning, vägar, VA etc.) kan ske samordnat av en och samma entreprenör. Detta innebär att exploitören äger tidplanen för genomförandet och arbetet kommer att kunna ske mycket mer tids- och resurseffektivt än om Sundsvall Vatten ska genomföra VA-utbyggnaden.

- ❖ **Kommentar:** För detaljplanen i Rökland har utredningar visat att en förutsättning för planens genomförande är att allmänt VA ordnas vilket förutsätter beslut om verksamhetsområde för de tre vattentjänsterna. Stadsbyggnadskontorets avsikt är därför att hantera frågan om verksamhetsområde i kommunfullmäktige enligt praxis.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att fördelning av kostnader genom exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 39 p. 1 inte är en fråga att reglera i detaljplanen då exploitörsbestämmelserna inte bedöms vara tillämpliga på utbyggnad av mark som ägs av kommunen. Se definitionen av exploateringsavtal enligt PBL 1 kap. § 4. Det är stadsbyggnadskontorets tolkning av lagstiftningen att exploateringsavtal tecknas när privat markägare vill exploatera sin fastighet.

Kommunen ställer sig positiva till en samordning men ser inte att exploateringsavtal är en förutsättning för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

Sundsvall Energi AB, elnät

Vi har inga synpunkter efter den tillkomna E-rutan för transformatorstationen i Plankarta Rökland 2024-09-16.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Fiberoptiska ledningar finns inom området, se bifogad bild på ledningar. Ledningskarta måste behandlas konfidentiellt och får inte delas eller läggas till allmänna handlingar utan godkännande då det är särskilt känslig information. Bilaga med ledningar och site ska hanteras enligt OSL(2009:400) 18 Kap 8§

Krävs någon form av flytt av ledningar så måste detta ske i mycket god tid då det är tidskrävande att flytta dessa ledningar. Ett önskemål är att vi blir kontaktade så snart som möjligt om ni bedömer att någon ledning behöver flyttas.

I övrigt inga kommentarer.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av de redovisade granskningshandlingar i ärendet och har inga nya synpunkter att lämna utöver de som redan lämnats i tidigare remisser.

Företag:

Din tur

I granskningshandlingen pekas ut, mycket riktigt, att det finns en hållplats precis norr om detaljplaneområdet vid korsningen Alnövägen/Kompassvägen. Dock har det letat sig in ett stavfel då hållplatsen heter ”Laternvägen” och inte ”Latenvägen” som det står i dokumentet.

Beskrivningen av kollektivtrafiken kan kompletteras med att det är linje 74 som idag trafikerar hållplatsen Laternvägen och norra sidan av Alnö i en slinga Vi – Alnö kyrkogård – Stornäset – Vi. Linjen utförs idag av en stadsbuss vilket betyder att bussen har låggolventré. Ur tillgänglighetsaspekten är det viktigt att även fordonen som trafikerar hållplatsen är tillgänglighetsanpassade och att det finns anpassad infrastruktur till/från hållplatsen.

❖ *Kommentar: Planbeskrivningen har nu justerats och kompletterats med information från ovan (se planbeskrivning).*

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

❖ *Kommentar: PostNord har lämnat samma yttrande som under samrådet. Kommunen hänvisar därför till sitt svar i samrådsredogörelsen (se samrådsredogörelsen).*

Privatpersoner:

Privatperson 1

Juni 2024 skickade vi in våra synpunkter på detaljplanen för Rökland. Det vi då tyckte var otydligt var hur finansieringen samt hur byggprojektet skulle löpa under byggtiden. Dessa frågor kvarstår till stor del fortfarande.

Finansieringen av detta område känns väldigt otydlig. Det står att bygget ska finansieras av försäljning av tomter. Vad menas med detta? Hur många tomter behöver säljas för att täcka kostnaderna? Räcker det med ett fåtal eller behöver en majoritet av tomterna säljas innan bygget startar?

En följdfråga blir även att med tanke på konjunkturläget och där bostadsmarknaden vad gäller nyproduktioner i princip står still så känns detta överoptimistiskt från Sundsvalls kommun att tro att de ska sälja 47 tomter i

Rökland. Detta med tanke på att det redan finns och har funnits under flera år tomter i flera år till salu på Alnö utan att någon köpt dem. Krokviksberget, Ankarsvik, Tomter vid Smedsgården, mm. 200 meter längre norrut längs Alnövägen har det under denna sommar byggts vägar för att sedan bebyggas med tomter. Detta är på nersidan av Alnövägen. Behovet av 47 tomter till kan omöjliggen finnas.

Det finns även lämpligare ställen på Alnö om man måste utöka de boende på ön. Räbbmoskogen är ett utmärkt ställe att utöka. Det är mer centralt och omkringliggande område som skulle behövas tas i anspråk används i dagsläget inte då det mest består av slyskog.

- ❖ **Kommentar:** *Intäkterna från försäljning av villatomterna ska täcka kostnaderna för utbyggnaden av områdets ledningar så som vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber samt den mark som kommunen ska äga i framtiden d.v.s. gator och natur. Området planeras för cirka 47 tomter och intäkterna från dessa beräknas täcka utbyggnadskostnaden. Tomterna behöver inte säljas innan byggstart av områdets ledningar och gator.*

Området är utpekad i Sundsvalls kommuns översiktsplan 2040 som utvecklingsområde. I vilken takt villatomterna kommer att säljas påverkas, som nämnt ovan, av konjunkturen och efterfrågan på villatomter. Detta är inget som kommunen kan påverka. Med ökade arbetstillfällen behövs också fler bostäder och detta område är en del i att långsiktigt skapa mer mark för bostäder för att möta ett växande behov.

En sak som också kommer påverka de nuvarande bofasta i området på ett mycket negativt sätt är frågan om hur projektet kommer att utföras vad gäller avverkningar mm. Kommer det att avverkas hela området på en gång eller kommer det brytas gator och sedan kommer avverkning mm ske tomt för tomt som säljs? Bägge scenarion är för oss boende mycket negativa. Vid en stor avverkning vid projektstart kommer området vara en stor avverkad yta ända tills sista tomt sålts och bebyggs. Kommer avverkning ske tomt för tomt kommer det innebära årtal med byggtrafik med tillhörande buller och föroreningar innan alla tomter sålts.

- ❖ **Kommentar:** *Hänsyn kommer tas till omgivningen som finns inom och intill området i så stor mån som möjligt. När vi bygger gator och drar ledningar uppstår buller, vibrationer och damning. Arbetet kommer planeras så att störningen på omgivningen blir så liten som möjligt och i enlighet med gällande lagstiftning. Avverkning kan ske samlat innan försäljningen för hela eller delar av området för villatomter eller i takt med att villatomterna säljs där tomtköparna själva står för avverkningen.*

I detaljplanens dokument står det att hänsyn kommer tas för att minska buller och störningar på bästa möjliga sätt. Hur då?

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen är osäker på exakt vad detta hänvisar till (finner inget i granskningshandlingen). Att bygga i närhet till befintlig bebyggelse kan dock innebära att närboende, verksamheter och personer som rör sig i området påverkas. Att bygga gator och ledningar går inte att göra obemärkt, det kan innebära buller, vibrationer, damning och byggtrafik. Det kan också innebära provisoriska lösningar för post- och sophertering samt omledningsvägar under vissa perioder.*

Hänsyn under byggskedet kommer att tas till omgivningen i så stor mån som möjligt. Det kan innebära att man planerar arbeten i etapper, stänger av arbetsområdet i delar för att under byggtiden ha delar av befintligt område tillgängligt så länge som möjligt mm. Arbetena bedrivs under dagtid och åtgärder görs för att minimera störande damm som exempel på åtgärder som planeras att vidtas.

Redan 2014 då detta projekt var aktuellt framfördes önskemål från de boende att spara en bit av skogen för att skapa en naturlig avgränsning mellan det gamla området och det nya området. Detta önskemål har inte tillmötesgått.

Förslag ändring av detaljplan: Behåll skogen längs med Kompassvägen som en avgränsning mot det nya området. På detta sätt avgränsas området mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse. Den befintliga detaljplanens utformning påverkar de boende på största möjliga sätt. Dra den planerade vägen längre in enligt bild nedan.

- ❖ **Kommentar:** Sedan samrådsförslaget har två tomter lokaliserade mot Kompassvägen tagits bort, vilket bidrar till en större grön yta mot vägen. I resten av planförslaget angränsar det mesta av den nya bebyggelsen till grönska (se plankarta).



Bild ovan visar en skiss på ett alternativ dragning av infartsväg till det nya området. Med en annan dragning än detaljplanens nuvarande så minskas trafiken för de nuvarande boende längs Kompassvägen.

- ❖ **Kommentar:** Den alternativa dragningen som ritats ovan har undersökts som möjligt alternativ tidigare i planprocessen. Bedömningen blev slutgiltigen att påfrestan på fastighet Rökland 1:120 blev för stor samt att förskolan oundvikligen behöver en infart för godstransport samt hämta- och lämnatransporter. Därför anses kommunen att Kompassvägen är den lämpligaste vägen för angöring till området. Trafikutredningen (bilaga 10) visar även på att denna lösning är lämplig.

Varför har man inte projekterat fler infarter till detta område? Nuvarande detaljplan leder all inkommande samt utgående trafik via Kompassvägen. Mängden trafik kommer öka väldigt mycket och måste anses vara en kraftig försämring för de boende längs Kompassvägen. Mängden trafik är i dagsläget bedömt till ca 170 resor / dygn via Kompassvägen. Beräknad trafik för det nya området är närmare 600 resor / dygn. 600 resor / dygn känns även det som en rejäl underdrift. Med stor sannolikhet kommer majoriteten av de nyinflyttade bestå av barnfamiljer som reser betydligt mer än genomsnittet med tanke på barnaktiviteter mm.

- ❖ *Kommentar: Som nämnts har alternativa dragningar av infartsvägar undersökts under planprocessen. Slutsatsen blev att Kompassvägen är mest lämplig, vilket trafikutredningen bekräftar (bilaga 10). Kompassvägen kommer att rustas upp i sin helhet, få en gång- och cykelväg samt flyttas ett antal meter från nuvarande läge vid befintlig bebyggelse. Kommunen anser att detta kommer leda till en bättre trafiksituation än den som råder idag, trots den trafikökning som förväntas ske.*

Inget underlag har tagits fram som pekar på att området skulle medföra 600 resor/dygn. Enligt trafikutredningen (bilaga 10) där betydligt fler bostäder utreddes (60 radhus och 27 villor) så gav området 410 resor per dygn i årsdygsmedeltrafik (ÅDT).

Detaljplanen innebär också en försämring för de befintliga verksamheterna i området som idag utnyttjar den närliggande skogen.

Rönbackens förskolas Ur & Skur-verksamhet får en betydlig försämring för att bedriva deras verksamhet vilket även påpekats av de intervjuade pedagogerna på förskolan. I detaljplanen görs ett försök att utreda hur man skall kompensera denna försämring för dem men förslagen kan knappast anses vara likvärdiga med dagens förhållanden. De intervjuade barnen är även de negativa till att det skall byggas hus där de idag har verksamheten ute i skogen.

Scouterna som håller till i skogen är än mer negativa till planerna då de inser att deras idag fina förutsättningar för att bedriva scoutverksamhet kraftigt kommer försämrats. Förslag har gjorts att gångstråk skall planeras för att underlätta för dem att ta sig till de platser de idag utnyttjar varje vecka. Klart är dock att friluftskänslan kommer försvinna med tanke på trafik, gatubelysning med mera som projektet innebär.

- ❖ *Kommentar: Se synpunkt från Alnö scoutgård i samrådsredogörelsen. Scouterna har idag viss verksamhet bredvid deras egna fastigheter samt befintliga villabebyggelse. I planprocessen har en BKA tagits fram (bilaga 8) för att ta hänsyn till både scouternas- och förskolans behov. Utifrån den anser kommunen att deras behov har tagits hänsyn till i planförslaget (se planbeskrivning; Barnkonventionen, samt BKA).*

Området idag är även ett mycket populärt rekreationsområde. Det nyttjas väldigt omfattande idag av motionärer, hundägare, cyklister mm som ett populärt område. De fina stigarna samt grillplatserna i den öppna tallskogen försvinner. Den skog som planförslaget ämnar spara består idag av outnyttjad slyskog. Den skog som används försvinner. Hur motiveras den aktuella detaljplanens utformning vad gäller sparande av befintlig skog?

- ❖ **Kommentar:** Planförslaget har sparat områden med natur (NATUR i plankartan). Både ett grönstråk genom hela området samt en grön yta till existerande bebyggelse i sydväst. Sedan samrådet har ytterligare naturmark sparats på bekostnad av två tomter. Med det sagt så innebär planförslaget en förändring gentemot dagens markanvändning. Detta ska ställas mot områdets utpekande i översiktsplan 2040 som utvecklingsområde samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024.

Boende på Alnö upplever trafiksituationen genom Wii samt över Alnöbron som riktigt uselt. Vi flyttade in 2006 och situation är just nu den sämsta hittills. Rusningstider har i alla år varit besvärlig över bron med långa köer. I och med explosionen av antalet mopedbilar samt epa-bilar så är problemen nu inte bara koncentrerad till morgon- eller eftermiddagsrusning. Trafikverkets utredning att det i dagsläget inte tar speciellt mycket längre tid att åka över bron kan enligt vår dagliga erfarenhet helt enkelt inte stämma. Deras beräkning av restid över bron är mätta i princip från brofäste till brofäste. Ingen hänsyn har tagits att den största delen av restiden är fram till dessa punkter. Även under tider då bron inte är under reparation så är köerna på fastlandet ofta ända till rondellen i Tunadal.

Nu under reparationstiden har det hänt att det tagit 1,5 h för bilar att ta sig över bron. Även av-respektive påfarter till bron, rondeller vid bensinstationen samt utanför ICA är underdimensionerad för dagens trafikmängd och leder till långa köer och frustration.

- ❖ **Kommentar:** Upplevelsen av att mopedbilar och epa-bilar skapar köer delas av många runt om i Sundsvalls kommun, då användandet av dessa fordon ökat under de senaste åren.

Dessa fordon var redan 2022 (bilaga 14), då utredningen genomfördes, väl representerade på bron. Det finns ingenting som tyder på att Trafikverkets mätresultat ska vara missvisande. Kommunen kommer fortsätta att följa upp trafiksituationen och restider. Vägsträckan genom Vi centrum kan tidvis upplevas högt belastad, framför allt då det är mycket kunder som ska till och från handelsverksamheterna.

Kommunen anser att det ändå vid låga hastigheter finns en fortsatt god kapacitet på vägarna. Därför finns inga planer på att bygga om vägar för att öka kapaciteten. Hastigheten genom Vi ska fortsatt vara låg, då det bidrar till en trygg och säker miljö för fotgängare, som i sin tur skapar ett mer levande centrum.

Noterbart är även att i dokumentet om Naturvärdesinventering så rekommenderas en fördjupad inventering av fåglar i området som är skyddade av 4 artskyddsförordningen. Denna inventering krävs för att det ska vara möjligt att göra en bedömning av konsekvenser av detaljplanen. Denna inventering kan inte vi se har gjorts vilket innebär att en naturvärdesinventering inte kan anses vara genomförd.

- ❖ **Kommentar:** En naturvärdesinventering är genomförd enligt gällande SIS-standard (SSI99000:2023) (bilaga 16). I inventeringen bedömdes att ett område anses vara av högre betydelse (klass 3) och utgöra värdegrund för vissa skyddsvärda fåglar. Den marken är tryggad genom att den i planförslaget är planlagd som naturmark. Kommunen bedömer att rekommendationen inte kan anses vara ett krav då det inte

finns indikationer (artportalen) på att området skulle utgöra ett särskilt habitat för ytterligare fågelarter.

Privatperson 2

>> Hej

>> Jag motsätter mig detta förslag på byggnation av 47 tomter/ villor på rökland.

>>

>> Grunden är ohållbar, bron är redan nu (i normalfallet när det ej är renovering av bron) en stor flaskhals, och enda sättet att komma till o från Alnö. Satsa istället på en lösning så vi får en vettig gång o cykelbana så fler vågar gå eller cykla! Det vore bra för alla, både människor o miljön.

>>

>> Rondellen på ön!!! Varför inte göra en bredare och en direktfil mot centrum, utrymme finns ju! Istället vill ni bygga fler hus!

>> Det byggs även på södra delen av ön flertalet villor o på flera andra ställen enstak villor. Lägg ihop allt, det blir för mkt som det är just nu!!!

>>

>> Underlaget är missvisande, använt bilars GPS för att mäta antal resor över bron, inte min bil o inte många andras heller som inte är så ny att de har den funktionen.

>

> 2014 tills nu har ju inget gjorts för att trafiksituationen ska bli bättre !!

>>

>> Den aktuella skogen som skulle försvinna i ert förslag är otroligt viktig för alla vi som bor här. Vårt andningshål! Vi går, rastar hundar, plockar bär osv. Scouter har mkt aktiviteter i denna skog! Finns grillplatser mm. Finns inte något likande område här. Denna skog är fantastisk att promenera i, många stigar.

> Varför inte låta detta grönområde vara kvar och fungera som rekreation och bra mot skyfall, ljudabsorberade tex!

>

>> Vilt har oxå stor nytta av denna skog då det är så många hus i området redan!

>>

>> Alnövägen ska inte belastas mer, ökat buller o avgaser inte bara under byggtiden utan för evigt!

>>

>> De som skulle flytta hit skulle ha ca 125 bilar inkl epor. Det är en stor stor ökning!!! Många barn o vuxna rör sig längs vägen, större risk för alla!

>>

>> Stoppa detta nu o jobba med att lösa problem med bron o rondellen tex. Ni bygger ett korthus utan bra grund! Och med stor negativ inverkan för oss på ön!

>

> Är inte attraktiv att bo på ön, alla känner till problemen vi har just nu. Vad händer med oss som redan bor här och har hus, vem ersätter oss när våra hus tappar i värde pga det jag tagit upp i detta brev?!

- ❖ **Kommentar:** Tack för dina synpunkter och ditt engagemang. En trafikutredning från 2022 (bilaga 14) visade att bron kan hantera cirka 900–1000 nya invånare på ön. Det finns ingenting som tyder på att Trafikverkets mätresultat ska vara missvisande. Eventuella frågor kring renovering av den existerande bron hänvisas till Trafikverket.

De planerade nya bostäderna, inklusive de 47 hushållen, ryms inom den kapacitet som utretts. För att säkerställa att trafiksituationen inte förvärras, kommer ytterligare trafikstudier att genomföras för att analysera påverkan på både Alnövägen och bron.

Angående naturen, så har planförslaget sparat områden med natur (NATUR i plankartan). Både ett grönstråk genom hela området (som leder ut till natur) samt en grön yta till existerande bebyggelse. Sedan samrådet har ytterligare naturmark sparats på bekostnad av två tomter. Med det sagt så innebär planförslaget en förändring gentemot dagens markanvändning. Detta ska ställas mot områdets utpekande i översiktsplan 2040 samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024. För mer information se planhandlingen.

Privatperson 3

Jag protesterar starkt på förslaget att exploatera/ bygga 47 hus i närområdet till min bostad. Använder grönområdet dagligen för promenader/ rider, plockar bär och svamp. Enda grönområdet att vistas i närheten till bostaden. Alnövägen är redan hårt trafikerad för att inte tala om bron som är enda förbindelsen till fastlandet.

- ❖ **Kommentar:** Då synpunkterna är snarlika. Se svar till privatperson 2.

Privatperson 4

Jag önskar härmed överklaga kommunens beslut att anta detaljplan för del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129. Jag anser att beslutet är olämpligt av följande skäl:

Bristande miljökonsekvensbeskrivning (MKB): Den miljökonsekvensbeskrivning som har utförts i samband med detaljplanen är enligt min mening otillräcklig. Viktiga aspekter som påverkan på lokala ekosystem, buller från byggverksamheten och eventuell påverkan på grundvattnet har inte utretts på ett tillfredsställande sätt. Observationer av fladdermöss har gjorts i området, vilket indikerar förekomsten av skyddade arter enligt artskyddsförordningen. Detta borde ha beaktats i planens miljöbedömning. Jag anser att ytterligare utredningar och kompletteringar krävs för att kunna fatta ett välgrundat beslut.

- ❖ **Kommentar:** En formell miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats inom ramen för detaljplanen. En utredning om en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalk (1998:808) 6 kap. 6 § och Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 11, 11a § har utförts. Detta har samrått med LST vilket i sin tur innebär att en MKB inte behöver upprättas.

Åtgärder har tagits för att minimera påverkan på grundvatten, som planbestämmelsen b1 " Källare får inte finnas. "Eventuellt buller under byggnadsskeden är inget som detaljplanen styr. Det har inte funnits några indikationer eller observationer på/av fladdermöss (artportalen) i området. Fladdermuskarteringen (habitatskarteringen) indikerar inte heller att någon vidare fladdermuskartering anses nödvändig.

2. Brist på naturvärdsinventering: Området som omfattas av detaljplanen är rikt på naturliga värden, vilket inkluderar skyddsvärda träd och viktiga livsmiljöer för en rad djurarter, inklusive fladdermöss och vissa fågelarter. En naturvärdsinventering borde ha genomförts för att kartlägga och dokumentera förekomsten av skyddade arter och biotoper. Jag anser att detta är nödvändigt för att säkerställa att detaljplanen inte orsakar oåterkalleliga skador på områdets biologiska mångfald.

- ❖ **Kommentar:** För att komplettera den naturvärdesinventering som gjorde 2014 har en ny naturvärdesinventering tagits fram inför granskningsskedet av Väg och miljö, 2024-09-12, enligt gällande SIS-standard (SSI99000:2023) (bilaga 16). Den har genomförts för att kartlägga och dokumentera förekomsten av skyddade arter och biotoper. Den visar inga indikationer på till exempel skyddsvärda träd.

3. Negativ påverkan på befintlig boendemiljö: Den föreslagna detaljplanen innebär en ökad exploatering i ett område som idag har en lugn och naturnära karaktär. En sådan förändring kommer påverka nuvarande boendes livskvalitet negativt genom ökad trafik, buller och förändrad landskapsbild. Jag anser att planen i sin nuvarande form inte tar tillräcklig hänsyn till de boendes behov och önskemål.

- ❖ **Kommentar:** Ett nytt bostadsområde kan inte antas medföra några ytterligare större bullerkällor (utöver själva byggnadsskedet). En viss trafikökning kommer ske på Kompassvägen som uppgraderas och Alnövägen. Mot befintliga bebyggelse skapas avstånd genom planbestämmelser och ytor med användningsområdet NATUR. Planprocessen är byggd på ett sådant sätt att närboende ska få chans att höras, därför uppskattas dina synpunkter.

4. Planens överensstämmelse med översiktsplanen: Jag vill påpeka att detaljplanen inte följer intentionerna i kommunens gällande översiktsplan, där området anges som lågexploaterat med fokus på bevarande av det öppna landskapet och de gröna ytorna. Den föreslagna förtätningen är oförenlig med översiktsplanens riktlinjer och riskerar att försämra områdets karaktär.

- ❖ **Kommentar:** Både kommunen och Länsstyrelsen anser att planen överensstämmer med översiktsplanen. Planen möjliggör för maximalt en byggnadsarea på 25 procent med minsta fastighetsstorlek på 900 kvm. Kommunen anser att detta är ett lågexploaterat område. Detaljplaneområdet tar också höjd för betydliga gröna ytor. Området återfinns även i ÖP 2021 som utvecklingsområde. Detaljplaneområdet består idag av "huvudsakligen skog", samt "smärre områden med f.d. åkermark" och inte öppna landskap (se den arkeologiska utredningen bilaga 5)

5. Brister i hanteringen av framtida risker: Detaljplanen innehåller inga tydliga riktlinjer för hur framtida risker, såsom översvämningar eller markrörelser, ska hanteras. Området ligger i en riskzon för översvämningar vid extrema väderhändelser, och jag anser att en tydligare plan för att hantera sådana risker bör ingå i detaljplanen.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen anser att riskmomenten nämnda ovan; översvämningar, geoteknik har hanterats i planförslaget. Se framtagna utredningar bifogade handlingen, för dagvatten (bilaga 12), geoteknik (bilaga 2) och arkeologi (bilaga 5).

6. Bristande hänsyn till trafiksituationen på Alnö:

Trafikverket har nyligen genomfört en utredning av trafiksituationen på Alnö, men denna utredning är enligt min mening bristfällig och speglar inte de faktiska trafikproblemen i området. Den har inte tagit tillräcklig hänsyn till de nuvarande trafikflödena under rusningstid, och saknar en realistisk analys av kapaciteten på de anslutande vägarna, särskilt Alnöbron och vägarna till och från E4. Vidare tar den inte hänsyn till säsongsvariationer eller den framtida trafikökningen som kommer att uppstå vid ytterligare exploatering. Eftersom den föreslagna detaljplanen för del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129 kommer att innebära en betydande ökning av både befolkning och trafikvolym i ett redan överbelastat område, borde Trafikverkets utredning ha inkluderats i kommunens beslutsunderlag och granskats i samband med detaljplanen. Det är min bestämda uppfattning att trafiksituationen måste analyseras djupare och att trafiksäkerhetsåtgärder måste presenteras innan någon ytterligare exploatering tillåts. På grund av dessa skäl yrkar jag på att beslutet att anta detaljplanen upphävs och att en förnyad utredning, inklusive en komplett miljökonsekvensbeskrivning och naturvårdsinventering, genomförs innan ett nytt beslut fattas.

- ❖ **Kommentar:** En trafikutredning från 2022 (bilaga 14) visade att bron kan hantera cirka 900–1000 nya invånare på ön. Det finns ingenting som tyder på att Trafikverkets mätresultat ska vara missvisande. Kommunen är inte väghållare för bron, därför hänvisas eventuella frågor kring renovering av den existerande bron till Trafikverket.

De planerade nya bostäderna, inklusive de 47 hushållen, ryms inom den kapacitet som utretts. För att säkerställa att trafiksituationen inte förvärras, kommer ytterligare trafikstudier att genomföras för att noga analysera påverkan på både Alnövägen och bron. Angående NVT och MKB se ovan svar.

Privatperson 5

Jag vill härmed skicka in mina synpunkter gällande det planerade villabygget i Rökland.

Jag anser att grönområdet är otroligt viktigt för de närboende och nyttjas varje dag, året om. Många av oss boende har valt att bosätta sig här och bilda familj här av just den anledningen. Hästar, hundar, barn, vuxna, rådjur, älg, harar, fåglar, katter m.m. Vistas ofta i området och då har vi inte ens kommit in på de mindre varelserna som bor i detta område. Upplevelsen blir att kommunen drar undan mattan under fötterna för oss.

I dagsläget är det fortfarande fullt åtkomligt att kunna bosätta sig på Alnö i en mängd olika prisklasser och lägen i olika färg och form. Därav anser jag att man bör ta de redan boendes intressen i första hand.

Extra tydligt blir det också med den trafiksituation vi upplevt till och från Alnö sedan i våras. Beslutet av den trafikutredning som gjorts 2022 visar en helt annan bild än den som otroligt många Alnöbor har av trafiksituationen som vi lever med dagligen, oavsett reparation av bro eller ej.

Att man tagit bort två planerade bostadstomter från den tidigare planen känns som mer som ett skämt än att man faktiskt lyssnat på de åsikter som inkommit. Om Sundsvalls Kommun anser att två tomter gör stor skillnad hade man inte kommit med förslag på att bygga närmare 50 hus. Då hade man istället satsat på ett projekt i mindre skala, om nu två tomter har så stor betydelse som Sundsvalls Kommun vill få det att framstå.

Därför ogillas planförslaget av mig.

- ❖ **Kommentar:** Planförslaget har sparat områden med natur (NATUR i plankartan). Både ett grönstråk genom hela området (som leder ut till natur) samt gröna ytor till existerande bebyggelse. Sedan samrådet har ytterligare naturmark sparats på bekostnad av två tomter. Med det sagt så innebär planförslaget en förändring gentemot dagens markanvändning. Detta ska ställas mot områdets utpekande i översiktsplan 2040 samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024.

Angående trafikutredningen så togs den fram 2022 (bilaga 14) och visade att bron kan hantera cirka 900–1000 nya invånare på ön. Det finns ingenting som tyder på att Trafikverkets mätresultat ska vara missvisande. Eventuella frågor kring renovering av den existerande bron hänvisas till Trafikverket.

De planerade nya bostäderna, inklusive de 47 hushållen, ryms inom den kapacitet som utretts. För att säkerställa att trafiksituationen inte förvärras, kommer ytterligare trafikstudier att genomföras för att noga analysera påverkan på både Alnövägen och bron.

Privatperson 6

Vi vill härmed framföra våra synpunkter på den planerade byggnationen av 47 småhus i området norr om Kompassvägen på Alnö. Vi motsätter oss detaljplanens genomförande av följande anledningar. Trots att vi är bosatta i princip i direkt närhet av var den tänkta nybyggnationen skall ske och därför kommer att drabbas av både först byggtrafik och därefter av den byggnation som planerats, har vi inte fått ta del av brev avseende granskning av detaljplanen. Vi anser att vi har ett väsentligt intresse av förslaget och vill därför framföra följande synpunkter.

- ❖ **Kommentar:** Inför varje planprocess sker en uppskattning av vilka som kan anses vara påverkade av en detaljplan. I detta specifika fall bedömdes ni inte direkt berörda av detaljplanen. Kommunen har förståelse för att er individuella bild av påverkan inte överensstämmer med Kommunens bild. Ni kommer få ta del av granskningsutlåtandet och vidare information och planprocessen.

1. Trafiksituationen

Då vi själva är bosatta efter Alnövägen anser vi att vi kommer att drabbas av en betydande ökning av trafikintensiteten till följd av en sådan byggnation. Numera råder visserligen en hastighetsbegränsning av 40 km/h på vägen men den respekteras endast av ca 20% av de fordon som åker här, inklusive buss och annan tung trafik. Merparten av fordonen framförs i 60 km/h eller mer, varför det vid en tänkt nybyggnation i sådana fall bör införas hastighetsbegränsande åtgärder utmed Alnövägen från rondellen till kyrkan. Morgontid är det problematiskt att ta sig ut från bostadsparkeringen till följd av

den trafik som redan i dag finns, vilket kommer bli betydligt värre med ytterligare i vart fall 47 fordon (lågt räknat med ett per hushåll).

- ❖ **Kommentar:** Hastighetsregleringar hanteras i annan lagstiftning. Det är inget som planhandlingen kan reglera. Kommunen anser att Alnövägen är dimensionerad för att hantera det ökade trafikflödet från planförslaget (se trafikutredning bilaga 10). Kompassvägen samt korsning mot Alnövägen kommer uppgraderas vid genomförandet.

2. Avsaknaden av behov

Det saknas behov av ytterligare 47 fastigheter på Alnö och i synnerhet i detta område. För ett antal år sedan byggdes två villor utmed den grusväg som går upp i det tänkta detaljområdet men där fanns redan då planer på fler tomter, vilka inte gått att sälja. Vi kan därför inte se att intresset nu skulle vara större. Därtill finns redan ett flertal befintliga fastigheter till salu på Alnö och utbudet synes ligga på en stabil nivå. Idagsläget finns ett 70-tal hus till salu på Hemnet, både äldre och nybyggda. Det råder därför ingen bostadsbrist på ön utan snarare tvärtom. Utöver det så finns ytterligare nybyggnationer och lediga tomter på olika delar av ön. En exploatering av detta skogsområde riskerar därför att resultera i samma slut som tidigare, dvs endast med några få byggnationer och en förstörd natur.

- ❖ **Kommentar:** Området är utpekade i Sundsvalls kommuns översiktsplan 2040 som utvecklingsområde samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024. I vilken takt villatomterna kommer att säljas påverkas som nämnt ovan av konjunkturläget och efterfrågan på villatomter. Detta är inget som kommunen kan påverka. Med ökade arbetstillfällen behövs också fler bostäder och detta område är en del i att långsiktigt skapa mer mark för bostäder för att möta ett växande behov.

3. Förstörd skog och rekreationsområde

I skogen finns naturstigar som nyttjas och har nyttjats sedan urminnes tid av många gående och ridande personer och som sträcker sig från Kyrkogårdsområdet ända till grusvägen vid vattentornet. Genom att utöka vägar och bygga den mängden fastigheter i detta skogsområde förstörs den möjligheten till naturområde för många människor som bor i dess närhet och dagligen nyttjar skogen till rekreation, inte enbart scouter och förskolebarn.

- ❖ **Kommentar:** Kyrkstigen, som leder mot kyrkan och vattentornet, går utanför området och anses inte påverkas av planförslaget (se plankarta). Planförslaget har sparade områden med natur (NATUR i plankartan). Både ett grönstråk genom hela området (som leder ut till natur) samt en grön yta intill existerande bebyggelse. Dessa knyter an till det bevarade existerande stigsystem. Sedan samrådet har ytterligare naturmark sparats på bekostnad av två tomter. Med det sagt så innebär planförslaget en förändring gentemot dagens markanvändning. Detta ska ställas mot områdets utpekande i översiktsplan 2040 som utvecklingsområde samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024.

4. Trafiksituationen med Alnöbron

Slutligen har vi den begränsade framkomligheten som utgörs av den smala ålderstigna Alnöbron och som blir värre ju fler fastigheter med

permanentboende som byggs på ön. Även om bron just nu restaureras så kommer en ökad mängd personbilar att slita ytterligare på bron, för att inte säga de tyngre fordon som kommer att behövas vid nybyggnation av fastigheter. I det långsiktiga perspektivet kan det inte bo hur många som helst permanentboende på ön med den bro som finns i dagsläget och någon ny bro verkar inte vara planerad inom de närmaste åren.

Med förhoppning om att den här detaljplanen stoppas i tid.

- ❖ **Kommentar:** En trafikutredning från 2022 (bilaga 14) visade att Alnöbron kan hantera en befolkningstillväxt motsvarande cirka 900–1000 nya invånare på ön. Eventuella frågor kring renovering av den existerande bron hänvisas till Trafikverket.

Privatperson 7

Detta då jag själv relativt nyligen (år 2018) byggde mitt hus i Rökland 1:209 och fick uppleva vilka mängder vatten som kommer ner mot min fastighet i form grundvatten och smältvatten som i princip bildade en sjö på baksidan av mitt hus.

Jag har nu löst min utmaning genom dränering men blir självklart orolig när man nu planerar ett stort område ovanför min fastighet och jag har studerat underlaget för granskning och speciellt Bilaga 12 Dagvattenutredning.

Men då jag inte besitter den tekniska kunskapen för att helt kunna tillgodogöra mig informationen så vill jag med detta mejl göra er uppmärksamma på att vara **noga** med att hantera avrinning och avledningen av vatten från planområdet så det inte drabbar oss som bor nedanför.

- ❖ **Kommentar:** Tack för din synpunkt och för att du delar med dig av din erfarenhet. Vidare projektering av området kommer att ta hänsyn till de hydrologiska förhållandena. Dagvattenutredningen (bilaga 12) utgör enbart en grund för detta arbete (lämplighetsbedömning). Arbetet kommer att fortsätta för att säkerställa god avrinning och att vatten från planområdet leds bort på ett kontrollerat sätt.

Privatperson 8

Här kommer lite synpunkter på diarenr SBN-2023-00514

I dessa tider när vi vet att biologisk mångfald och miljö / grön struktur är så viktig, för alla levande varelser, både människor och djur, undrar man hur det kan komma att det ska byggas flertalet småhus på centrala Alnö Med 47 planerade småhus kan man räkna med att det innebär drygt 100 fordon till på ön. I och med att de flesta har 2 bil/hushåll + att säkert ca hälften av hushållen dessutom kommer ha en moppebil/ epatraktor påverkas både miljö och trafiksituationen negativt.

Alnöbron vet vi redan idag är högt belastad och ingen annan väg finns till och från ön.

Att tro att folk vill cykla alt gå över bron; när den är så hårt trafikerad och det knappt finns nån gång/cykelbana är nästintill otänkbart. I dess närområde där det tänker byggas, finns det dessutom både förskola, scouter och

ridskoleverksamhet; alltså många barn och ungdomar som är beroende av denna lilla gröna skogsoas med tillhörande stigar och grillplatser. Jag undrar även hur ni tänker kompensera för skogen ni avverkar, då vi vet att unga träd inte alls har samma positiva effekt på klimat och hälsa som äldre och större träd har.

Det blir ju tyvärr inget bättre klimat med fler bilar och mindre träd på Alnö och dess närmiljö.

Dessutom får vi inte glömma de boende i dess närområde som tar sina dagliga promenader på stigarna bla med sina fyrbenta vänner.

- ❖ **Kommentar:** Planområdet är i sin helhet utpekade i Översiktsplanen 2040 som utvecklingsområde och bidrar till kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024.

Planområdet består idag till en del av yngre skog som avverkades för 10 år sedan. Dessutom bevaras ytor av natur i planförslaget, bland annat all lövskogen inom området.

En trafikutredning från 2022 (bilaga 14) visade att Alnöbron kan hantera en befolkningstillväxt motsvarande cirka 900–1000 nya invånare på ön. Samtidigt har behovet av förbättrade gång- och cykelmöjligheter identifierats och framfört till Trafikverket, som är den ansvariga myndigheten för bron. Eventuella frågor kring drift och underhåll av bron, samt framtida kapacitetsutbyggnader, ligger också under Trafikverkets ansvar. Kommunen vill även påminna att det finns andra möjligheter att ta sig till och från ön, utöver bil och gång/cykel, det vill säga med kollektivtrafik.

Privatperson 9

jag ifrågasätter utbyggnaden av 47 villor i Rökland innan bro frågan är löst. Den pågående renoveringen löser inte kapacitetsproblemet på tillfartvägarna till Alnö.

- ❖ **Kommentar:** Då synpunkterna är snarlika se svar ovan (privatperson 8).

Privatperson 10

Med anledning av tanken på byggnation vid Rökland Alnö vill jag framför att det är idiotiskt att ens fundera på byggnation. Finns många områden, tex norra o nordöstra Alnö med många orörda områden som passar bättre. Med tanke på Alnö bron kapacitet, skolor o förskolor är det högst olämpligt med nybyggnation på Alnö innan en ny bro finns

- ❖ **Kommentar:** Då synpunkterna är snarlika se svar ovan (privatperson 8).

Privatperson 11

Det är fel av Sundsvall kommun att planera och låta nya småhus byggas på Alnö; speciellt när det gäller ett sådant stort antal som 47 stycken småhus. Sundsvall kommun bör ha eller bör kunna införskaffa mark för nybyggnation på annan bra plats med samma avstånd till Sundsvall centrum.

Det finns många fina områden på dessa avstånd från Sundsvall centrum.

Alnö har varit ett populärt område att bo i. Populariteten har sjunkit med antalet invånare som ökat och kommer så att fortsätta. Främst beror det på att bron över till Alnö är en flaskhals i trafiken. Jag får ofta höra att Alnö inte är ett alternativ för boende på grund av att Alnöbron är en flaskhals och ger störningsmoment i trafiken. Nu bortser jag från tiden idag när bron renoveras.

De som har bestämt att ett bostadsområde ska byggas på Alnö borde själva bosätta sig på Alnö och ha ett heltidsjobb mellan kl 08:00 till 17:00, så att de förstår trafikstörningarna som uppstår på grund av bron. För många arbeten måste arbetstiderna följas och det finns inte möjlighet att välja tidpunkt när bron ska passeras.

❖ **Kommentar:** Då synpunkterna är snarlika se svar ovan (privatperson 8).

Privatperson 12

med detta mejl önskar jag inlämna synpunkter gällande detaljplan för Del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129.

I fall detaljplanen i verksätts kommer det inte bara ha negativa konsekvenser för barnen som Sundsvalls kommun själv lyfter i granskningshandlingar utan det kommer också påverka livskvalitet för dem som redan bor i närheten tydligt genom massiv minskning av dagens natur. I det befintliga skogsområdet som måste avverkas för att realisera detaljplanen finns det enda lättillgängliga stigsystem i norra Alnö centrala del. Dessa stigar är av högt fritidsvärde för de intillboenden och används intensivt. Skulle detaljplanen realiseras kommer detta stigsystem samt den omgivande skogen att försvinna. De planerade nya stigar kommer inte att ha samma fritidsvärde.

Utöver fritidsvärdet påverkas djur och natur i området negativt. Detta område används av många djur och ge plats för plantor som kommer att bortträngas. Vilket innebär att deras levnadsområden kommer att minska. Med tanken på hållbarhet och en värld där biodiversitet minskas allt mer tycker jag att det inte längre är acceptabelt. Snarare skulle det vara så att den befintliga naturen ska skyddas och värnjas.

Ett annat problem är att trafiken i området kommer att öka beträktligt. I fall att 47 villor byggs kan det antas att det innebär en tillväxt av minst 80 bilar, förmodligen mer. Traffiksituationen till och från Alnö är redan idag ansträngd. Med en sådan stor ökning av biltraffiken kommer situationen att förvärras.

❖ **Kommentar:** Kyrkstigen bevaras i sin helhet då den är utom planområdet. Planförslaget föreslår att bevara natur för att leda människor ut till den. Sedan samrådet har ytterligare naturmark sparats på bekostnad av två tomter. Med det sagt innebär planförslaget en förändring jämfört med dagens markanvändning. Detta måste vägas mot områdets utpekande i översiktsplan 2040 som utvecklingsområde samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024. Se naturvärdesinventeringen för mer information om påverkan på djurlivet (bilaga 16).

Vänligen se trafikutredningen (bilaga 10). Enligt den kan existerande vägnät hantera det ökade trafikflödet.

Privatperson 13

Jag är boende på Alnö sedan 20 år och bor med min familj i närheten av det område som nu planeras för smahustomter - nära 40 stycken. Jag bor längs Alnövägen, på väg till det planerade området.

Härmed vill jag lämna mina synpunkter över den planerade detaljplanen.

1. Trafik

Trots trafikutredningar, är Alnö väldigt trafikerat. Det är köer både på morgon och eftermiddag, kaos på Ica Supermarket. Detta är även utan pågående broreparationer. Det har varit byggstopp på Alnö under flera år och helt plötsligt så öppnar ni upp för nära 40 nya villaägare som var och en kommer att ha minst 2 bilar per hushåll" nära 80 fler bilar (även moppebilar/moped). Alnövägen är högt trafikerad och jag bor i anslutning till den på Barkbåtsvägen. Morgon är det svårt att komma ut på vägen på grund av hög trafik. Med ytterligare boende som ska nyttja Alnövägen och Kompassvägen, kommer det att bli kaos. Det kommer att bli kaos i rondellen vid Circle K.

- ❖ **Kommentar:** Planområdet är i sin helhet utpekade i Översiktsplanen 2040 som ett utvecklingsområde och bidrar till kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024. En trafikutredning från 2022 (bilaga 14) visade att Alnöbron kan hantera en befolkningstillväxt motsvarande cirka 900–1000 nya invånare på ön. Trafikverket är väghållare för bron. Eventuella frågor kring drift och underhåll av bron, samt framtida kapacitetsutbyggnader, ligger under Trafikverkets ansvar.

Upplevelsen av att mopedbilar och epa-bilar skapar köer delas av många runt om i Sundsvalls kommun, då användandet av dessa fordon ökat under de senaste åren. Dessa fordon var redan 2022 (bilaga 14), då trafikutredningen togs fram, väl representerade på bron. Det finns ingenting som tyder på att Trafikverkets mätresultat ska vara missvisande.

2. Naturområden försvinner

Jag är hundägare och det grönområde som nu planeras att delvis försvinna, är det enda närliggande grönområde som finns centrala Vi. Skogen används av hundägare, hästägare, scouter och förskolebarn. Det plockas svamp och bär, byggs kojor och är en rekreationsplats. Det närmaste området för oss är annars Hovberget, vilket betyder att vi behöver ta bilen tid som inte är bra för miljön. Att ha så många boende i centrala Vi som inte har nära till skog och natur, måste vara ett regelbrott mot "Sundsvalls friluftskommun". Jag är så frustrerad att man gör verklighet av planerna. Vi som bor på Alnö undrar hur Sundsvalls kommun tänker att Alnö utvecklas? Enligt planerna, dessvärre till det sämre för både boende, djur, miljö och natur.

- ❖ **Kommentar:** Planförslaget har sparade områden med natur (NATUR i plankartan). Både ett grönstråk genom hela området (som leder ut till natur) samt en grön yta till existerande bebyggelse. Dessa knyter an till bevarade existerande stigsystem. Sedan samrådet har ytterligare naturmark sparats på bekostnad av två tomter. Med det sagt så innebär planförslaget en förändring gentemot dagens markanvändning. Detta ska ställas mot områdets utpekande i översiktsplan 2040 som utvecklingsområde samt kommunens mål om att planlägga fler villatomter enligt mål- och resursplanen för 2023–2024.

Privatperson 14

Jag vill skicka in min åsikt gällande era planer att bygga 47 småhus på området Rökland.

Jag anser för det första att infrastrukturen till och från Alnö inte klarar mer. Det är redan nu problem med tex bron som är det enda sättet att ta sig till och från ön. Det blir bl.a. snabbt stopp i rondellen vid Cirkle K och ska den då belastas med ytterligare nya boende med 1-3 bilar /hushåll så ser jag inte att problemet blir mindre.

Sedan anser jag att det är helt fel att ta bort den delen av skogen som används av så många. Vi hundägare promenerar gärna där, hästar tar sig till och från ridklubben, det anordnas Scoutträffar där, förskolan använder skogen, mountainbikes cyklar där, många löptränar, det plockas svamp och bär. Bedrövt om ni beslutar att jämna detta till marken! Det räcker med nyhusbyggen på Alnö, börja med att se över infrastrukturen innan ni tar beslut om nya bostadsområden.

Jag hoppas att fler än jag kommunicerar sitt missnöje kring detta vansinniga beslut att bygga ytterligare innan ni löst den viktigaste frågan!

❖ *Kommentar: Då synpunkterna är snarlika se svar ovan (privatperson 8).*

Underrättelse om granskningsutlåtande kommer skickas ut till följande privatperson/företagare:

Från granskning:

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Privatperson 9

Privatperson 10

Privatperson 11

Privatperson 12

Privatperson 13

Privatperson 14

Från samråd:

RÖKLAND 1:84

RÖKLAND 1:154

RÖKLAND 1:23

Alnö Scoutkår RÖKLAND 1:110 och RÖKLAND 1:109

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Rökland 1:144 och Rökland 1:129
Bostäder norr om Kompassvägen
Alnö, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

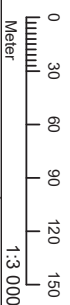
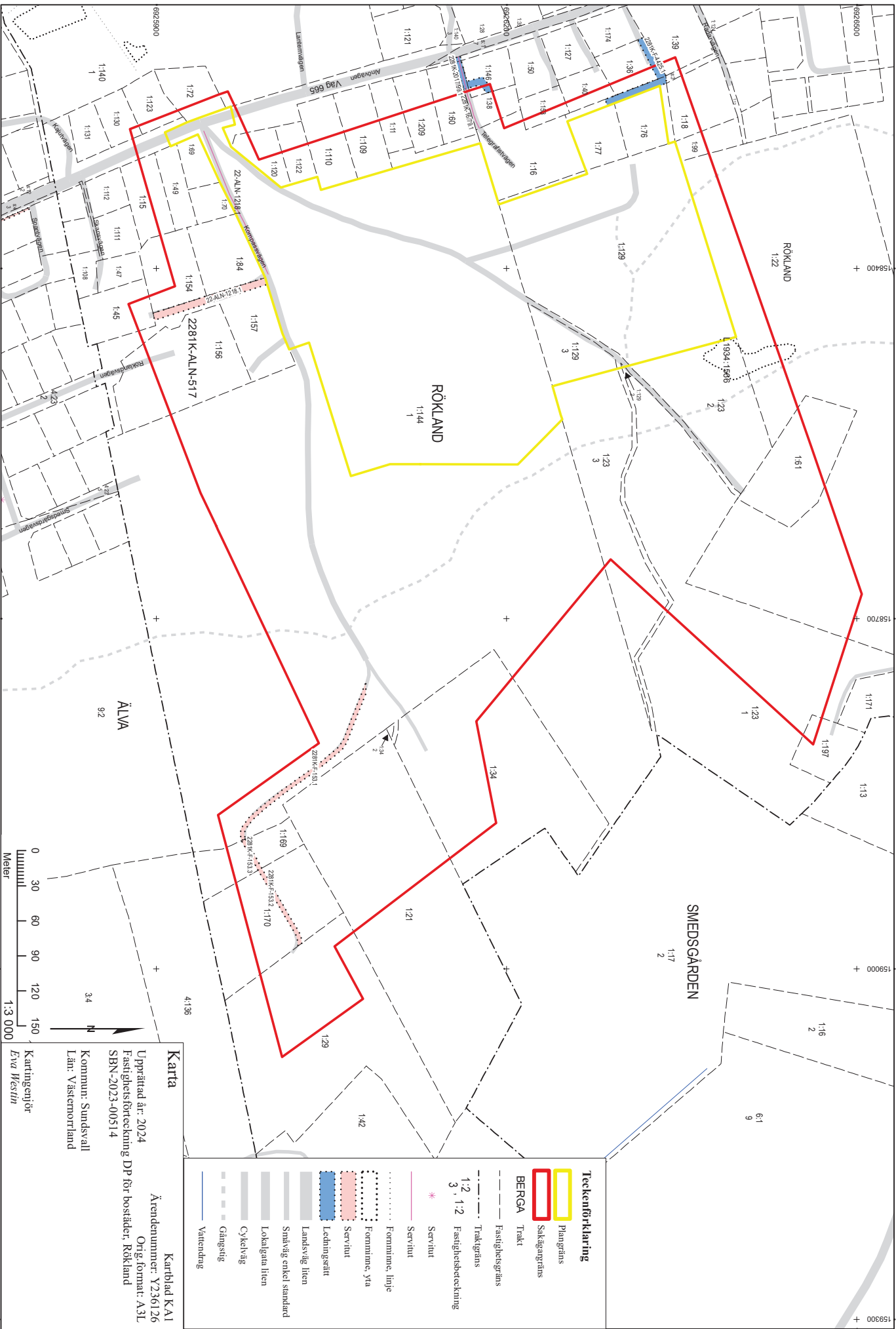
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86
FARSTA Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret

- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och
exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
- MittSverige Vatten&Avfall 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.



Karta
 Upprättad år: 2024
 Ärendenummer: Y236126
 Örig förmat: A3L
 Fastighetsförteckning DP för bostäder, Rökland
 SBN -2023-00514

Kommun: Sundsvall
 Län: Västermorrland

Kartläggare:
 Eiv Westin

- Teckenförklaring**
- Plangräns
 - Sakgränslinje
 - BERGA**
 - Trakt
 - Fastighetsgräns
 - Traktgräns
 - 1:2, 1:2 Fastighetsförteckning
 - * Servitut
 - Servitut
 - Servitut
 - Femminne linje
 - Femminne yta
 - Servitut
 - Ledningsrätt
 - Landsväg län
 - Småväg enkel standard
 - Lokalgräns län
 - Cykelsväg
 - Gångsväg
 - Vattendrag

Kartblad KAI
 Ärendenummer: Y236126
 Örig förmat: A3L