



Ändring av detaljplan för del av
LUNDE 2:14 M.FL. (Djupängen) inom Lunde i Timrå kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2017-12-22

Antagen av kommunstyrelsen 2018-01-09 § 4

Laga kraft 2018-02-02

PLANBESKRIVNING

Planändringens huvuddrag och upplägg

I november 2008 antog kommunfullmäktige detaljplan för del av Lunde 2:14 m.fl, Djupängen, och som kommunalt benämns som detaljplan D166. För att stärka möjligheterna till att genomföra detaljplanen och försälja tomterna har kommunstyrelsen 2017-10-10 beslutat att lämna ett planuppdrag för att ändra detaljplanen D166. Anledningen till förslaget om planändring är att omvandla den idag på kvartersmark utlagda gatumarken till allmän platsmark för att inte belasta de tänkta bostadsfastigheterna inom området med driftsansvar. Till följd av att gatan föreslås bli allmän plats blir följden att ett antal andra planbestämmelser behöver förändras.

Planändringen utgår från detaljplan D166 och planbeskrivningen är därför i stort densamma. Där det gjorts uppdateringar i lagstiftningen har planbeskrivningen uppdaterats. Där det föreslås ändringar av befintliga planbestämmelser markeras det särskilt i planbeskrivningen.

Det är endast de förslag till nya planbestämmelser som ska prövas i planändringsprocessen.

De ändringar som föreslås, bedöms inrymmas i syftet med detaljplan D166.

Då genomförandetid fortfarande kvarstår på detaljplan D166 kommer ingen ny genomförandetid att tilläggas till förslaget om ändring av detaljplan.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- Gatumark på kvartersmark
- Minsta fastighetsstorlek om 1200 m²
- Endast en huvudbyggnad med en bostad per tomtplats
- Prickmark- marken får inte bebyggas
- Häck/staket/buskar ska placeras 2,0 m från bostadsgatas körbanekant
- g- marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u- marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x- marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- Tak ska vara belagda med röda takpannor
- Störningsskydd- riktvärden för vägtrafikbuller enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 får ej överskridas

Följande planbestämmelser föreslås införas:

- Allmän platsmark för VÄG inom planområdet
- Allmän plats för GATA inom planområdet
- Allmän platsmark för naturmark inom planområdet
- Minsta fastighetsstorlek om 1150 m²

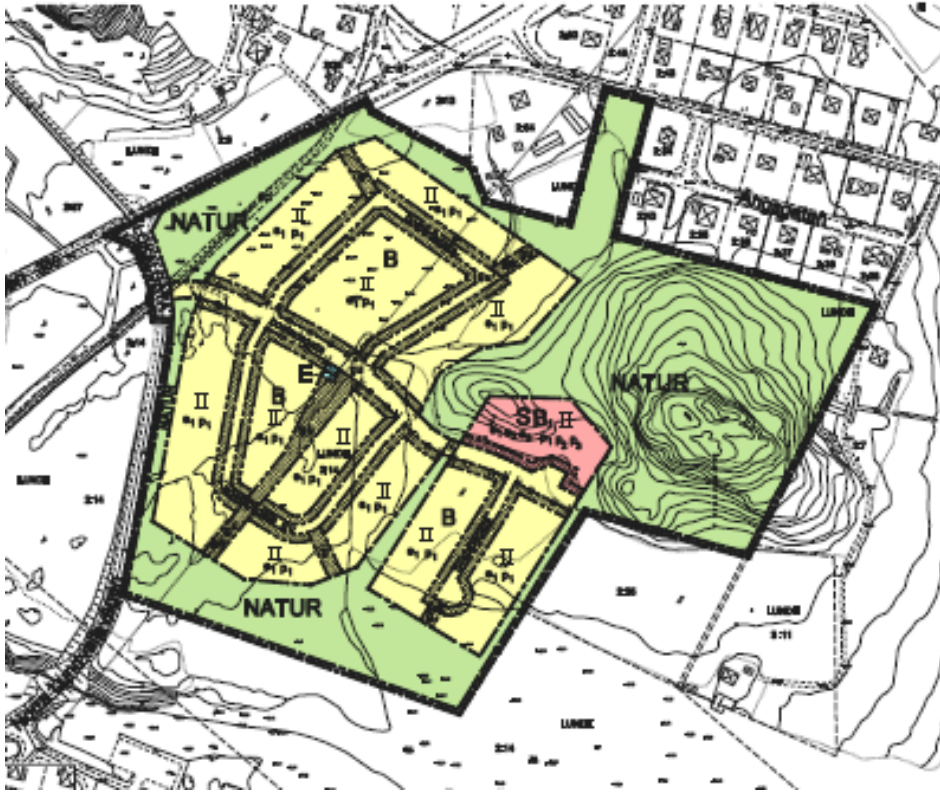


Bild över markanvändningen i detaljplan D166.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Detaljplaneekarta med bestämmelser, i skala 1:1000
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Planförslaget hanteras enligt reglerna för ett standardförfarande

Planens syfte

Syftet med att upprätta ny detaljplan är att pröva lämpligheten för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Lunde 2:14 m fl inom Lunde i Timrå kommun. Tanken är att området ska erbjuda hästnära boende. Timrå ridstadion ligger på några hundra meters avstånd från planområdet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Kommunen bedömer att genomförandet av planändringen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalkens (MB) grundläggande bestämmelser

Kapitel 3 i Miljöbalken. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalkens (MB) grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Rimlig hänsyn tas till kulturmiljövården samt till friluftslivet enligt Miljöbalken kapitel 3:6.

Planområdet berör inga riksintressen.

Kapitel 4 i Miljöbalken pekar ut särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten inom vissa områden som bör skyddas, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Planområdet berörs inte av dessa bestämmelser.

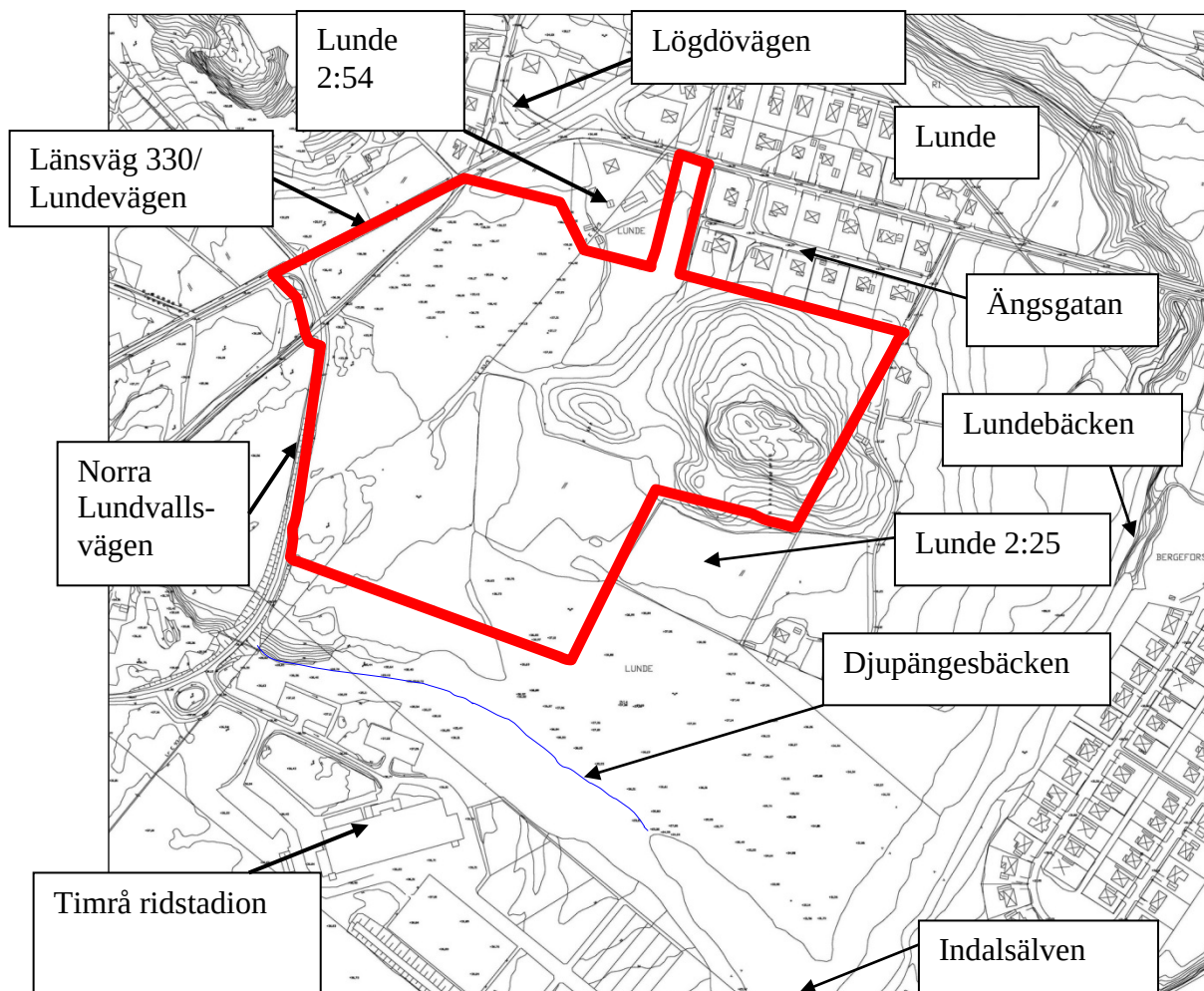
Kapitel 5 i Miljöbalken innehåller föreskrifter om miljö kvalitet och miljö kvalitetsnormer. Den befintliga detaljplanen D166 har sedan tidigare bedömts inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft eller buller. Sedan D166 antogs har även miljö kvalitetsnormer för vatten tillkommit till övriga miljö kvalitetsnormer. Planområdet är beläget ca 250 meter från vattenförekomsten Bergeforsens Dämningsomr (ID: SE693522-158149). För området gäller att en god ekologisk potential till 2027 ska uppnås och att en god kemisk ytvattenstatus ska uppnås till 2021.

Idag har vattenförekomsten otillfredsställande ekologisk potential och för sjöar kemisk status utan överallt överskridande ämnen är den oklassad. Förslaget till planändring innebär inga större förändringar av planområdet. Den stora skillnaden är att kommunen föreslås bli huvudman för gatorna i området. Samma hantering av dagvatten från bostäderna och gatorna med dikeslösning är också tänkt. Timrå kommun bedömer att planförslaget inte bidrar till någon försämring av statusen idag och motverkar inte heller de uppsatta miljö kvalitetsnormerna för 2016-2021.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet begränsas i nordväst av Lundevägen, i nordost av bostäder i samhället Lunde, i sydväst av Norra Lundvallsvägen, i öster av fastigheten Lunde 2:25 och i söder ca 100 m från Djupängesbäckens ravin. Se bild nedan.



Planområdet inom rödmarkerat område

Areal

Planområdet omfattar cirka 14 ha.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Lunde 2:14, vilken ägs av kommunen. Även en samfällighet parallellt med Lundevägen berörs.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 1990 för Timrå kommun redovisas planområdet, som *Ny Tätort, Område med ny användning, förändring 1990-2010*.

Detaljplaner, mm

Området omfattas av detaljplan D166 som föreslår markanvändning för bostäder och skola.

Förordnanden

Inget riksintresseområde eller Natura 2000-område berörs.

Strandskydd om 100 m gäller utmed Indalsälven och Djupängesbäcken som rinner mellan planområdet och ridstadion.

Ingen känd fornlämning finns inom det aktuella detaljplaneområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden

Planområdet består till stor del av skog, främst tallskog, men även en hel del granskog och inslag av björk. Öppen odlingsmark finns i den sydöstra delen samt norra mellersta delen. Dessa är kantade av blandlövskog, såsom björk, al och asp.

Planområdet är i huvudsak plant. I den östra delen finns ett par höjder med delvis berg i dagen. Strax utanför planområdet mot ridstadion rinner Djupängesbäcken, vilken omges med en markant ravin. Bäckens rinner ut i Indalsälven sydost om planområdet. Mot älven sträcker sig en markant brant. Älvens vattennivå i detta avsnitt bedöms ligga på ca + 24 m ö h och planområdet ligger till stora delar på ca + 35-36 m ö h.

Området kring ravinen och mot älven är enligt länsstyrelsen ett välformat sk "nipp- och ravinlandskap" (Svedjemoarna) med branter som är erosionskänsliga.

Inga särskilda naturvärden i övrigt bedöms finnas.

Förändringar enligt planförslaget

De föreslagna bostadstomterna kommer att ta naturmark i anspråk. Ingen vegetation inom planområdet bedöms dock vara av särskilt bevarandeintresse.

Sammanhängande gröstruktur föreslås sparas i planförslaget mellan, inom och omkring bostadsenklaver inom planområdet. Höjderna i öster bevaras som naturområde. Naturmarken är viktig att bevara för att ha kvar möjligheten till rekreation i området och bidrar samtidigt till att behålla spridningsmöjligheterna för djur- och växtliv. Naturmarken ned till Indalsälven och Djupängesbäcken med sin ravin bibehålls. Ett behörigt avstånd hålls därmed även till Svedjemoarna, som därmed inte bedöms påverkas av utbyggnaden (ca 300 m till Indalsälven/Lundebäcken och ca 100 m till Djupängesbäcken).

Den naturmark som ska vara tillgänglig för allmänheten benämns med NATUR på plankartan.

Lek och rekreation

Befintliga förhållanden

Djupängen omges av större naturområde, närströvområde. Båtplats, samt badplats finns i viken strax sydöst om planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Grönstråken och grönområden som bevaras ger förutsättningar till rekreation.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Området utgörs huvudsakligen av tallmo med undergrund av mäktiga sandlager. En geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

En översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2008-06-13, har utförts av WSP. Utdrag av undersökningen följer nedan;

De geotekniska förutsättningarna erbjuder förutsättningar för ytlig grundläggning av småhus med platta på mark. Plintgrundläggning på djupet rekommenderas ej eftersom den relativa fastheten i sanden blir lägre på djupet.

Angående grundvatten sägs i rapporten att grundvatten har 2008-06-12 pejlats på nivån +33,8 i bh 103 och på nivå +32,6 i bh 107. Dessa avläsningar har gjorts efter en längre torrperiod. Fortsatta avläsningar bör göras för att fånga in årstids och väderlekspåverkade variationer.

Bedömningen är att tillstånd till markavvattning ej behövs. Se även under rubriken Översvämning och skred angående utförd skredriskartering.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Det finns ingen känd förorenad mark inom planområdet. Området är inte bebyggt.

Förändringar enligt planförslaget

Om förorenad mark skulle upptäckas ska detta anmälas till Miljö- och byggkontoret som tar ställning till lämpliga åtgärder för att sanera marken.

Radon

Befintliga förhållanden

Radonundersökning utfördes i samband med den geotekniska undersökningen.

Förändringar enligt planförslaget

I samband med den geotekniska undersökningen har konstaterats i rapporten att marken kan klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas. Mätresultaten varierar mellan 4 och 6 kBq/m³.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Befintliga förhållanden

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Fastigheten Lunde 2:54, strax norr om planområdet, tas upp i ”Program för kulturmiljövård, Timrå kommun”, 1996. I programmet beskrivs enligt följande; ”Fastigheten Lunde 2:54 är avvecklad jordbruksfastighet, belägen mittemot skolorna. Mangårdsbyggnadens karaktär har gått förlorad genom ombyggnad, men på den gräsbevuxna gårdsplanen finns ett komplett och välbevarat bestånd av timrade ekonomibyggnader”. Vidare sägs att; ”Gården är en av de sista resterna som vittnar om områdets agrara ursprung. Miljön omfattas av PBL 8:13 §.”

Förändringar enligt planförslaget

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Byggnadsarbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Lunde 2:54: Nya bostäder föreslås söder om Lunde 2:54. Bostäder bedöms kunna byggas med det avstånd till gården som medges i planen, utan att fastigheten med kulturintressanta byggnader påverkas negativt. Natur föreslås väster om Lunde 2:54 så att nya bostäder inte ska upplevas som påträngande på fastigheten Lunde 2:54.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

För att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv råder strandskydd på land och i vatten. Dessutom är strandskyddet viktigt för att ge goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

För Indalsälven och Djupängesbäcken råder ett strandskydd på 100 meter inåt land och ut i vattnet.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen byggnation avses ske inom strandskyddat område, utan naturmarken de närmaste 100 meter från vattnet bibehålls. Mellan närmsta tomt och Djupängesbäcken är det ca 105-110 meter.

Bebyggelseområdet

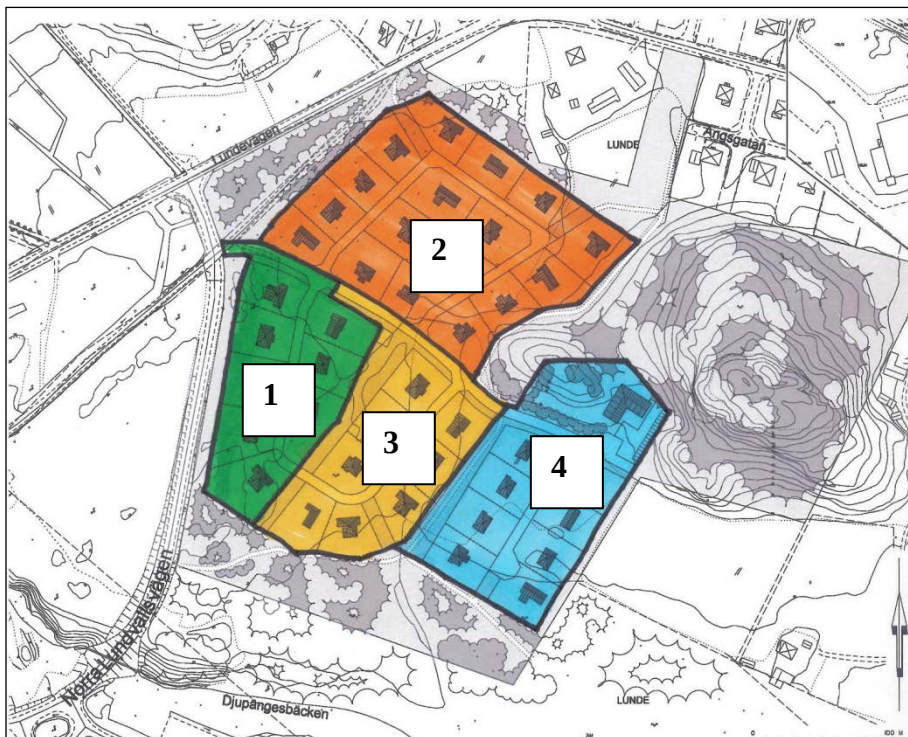
Bostäder

Befintliga förhållanden

Inom planområdet saknas befintliga bostäder. Bostadsområdet Lunde samt ytterligare ett fåtal fastigheter ligger i nära anslutning till planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

En utbyggnad av ca 40 tomter föreslås inom planområdet. Bebyggelseområdet har fått planbestämmelsen *B, Bostäder* på plankartan.



Eventuell etappindelning på utbyggnad av området

Syftet med planen är bl a att till skapa ett lantligt boende som särskilt vänder sig till hästintresserade. Det naturnära området har förstärkts genom att närmare varje tomt ges möjlighet till direkt anslutning till naturmark. Öppningar mellan husen för att möjliggöra för gående att nå naturmark har eftersträfvats, liksom att skapa "hus i natur".

Område B, Bostäder

*Ändring av detaljplan D166

Friliggande villor tillåts på de områden som betecknas med e_1 på plankartan. Denna bestämmelse medför att friliggande villor får uppföras med en minsta fastighetsstorlek på 1150 m^2 . I detaljplan D166 föreslås minsta fastighetsstorlek till 1200 m^2 . Då vägområdet utökats med två meter på vardera sidan av vägen bedöms ett bortfall på ca 50 m^2 ske per illustrerad tomt vilket motiverar en minskning av fastighetsstorleken till föreslagna 1150 m^2 . I detaljplan D166 finns också prickad mark som löper i en 6 meter bred zon längs med kvartersmarkens gräns mot gatorna. Denna prickmark föreslås tas bort i denna planändring för att undvika en dubbelreglering eftersom placeringsbestämmelserna också reglerar ett byggnadsfritt avstånd om 6 meter mot gatan.

Högsta tillåtna byggnadsarea 220 m^2 per tomt. Planändringen föreslår att befintlig planbestämmelse om att en huvudbyggnad med en bostad per fastighet tillåts ska utgå. Detta eftersom PBL ger lagstöd för att inreda fler lägenheter. Bebyggelsen avser hus i en våning jämte vindsvåning, alternativt två våningar utan vindsvåning.

Området bör inte bli för hårdexploaterat för att bibehålla områdets landsbygdskaraktär. Därför förespråkas stora tomter på ca $1150\text{-}1500 \text{ m}^2$ som ger den föreslagna bebyggelsemiljön större volymer. Med större tomter ges dessutom bra förutsättningar för möjlighet till uppställning av hästtrailer mm.

Friliggande bostadsbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Komplementbyggnad får placeras 3,0 m från grannes tomtgräns. Mot gata skall avståndet mellan byggnader och gata vara minst 6 meter.

Område SB, Skola, bostäder, gruppboende

*Ändring av detaljplan D166

Inom mindre område i öster föreslås en tomt med stor flexibilitet med möjlighet till förskola, gruppboende, radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor.

För radhus, kedjehus eller parhus, med beteckningen e_2 på plankartan, gäller största bruttoarea för huvudbyggnad på 180 m² per tomtplats. Med bruttoarea avses area av våningsplan (ett eller flera) begränsat av ytterväggs utsida i golvnivå. Befintlig planbestämmelse om en huvudbyggnad med en bostad får uppföras per tomtplats föreslås utgå av tidigare nämnda skäl. Största tillåtna byggnadsarea är 35 procent av tomtarean. Komplementbyggnad får högst uppta 10 % av tomtarean. Huvudbyggnad, komplementbyggnad och balkonger får placeras i tomtgräns mot intilliggande bostadsfastighet om denna bebyggs samordnat med annat radhus, parhus eller kedjehus. Mot övrig gräns skall huvudbyggnad placeras minst 4,5 m, komplementbyggnad och balkong minst 3,0 m från tomtgräns. Avstånd för byggnad mot gata minst 6 m.

Alternativt kan förskola eller gruppboende bli aktuellt inom detta mindre område. För skola, gruppboende, med beteckningen e_3 på plankartan, tillåts sammanlagd byggnadsarea högst 20 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m och komplementbyggnad minst 3,0 m från tomtgräns mot intilliggande bostadsfastighet. Avstånd för byggnad mot gata minst 6 m.

För friliggande villor, se under rubrik *Område B, Bostäder* ovan.

Övrigt

*Ändring av detaljplan D166

Bestämmelsen om att häckar/staket/buskar ska placeras på minst 2 m avstånd från bostadsgatan föreslås utgå då vägområdet utökas för att möjliggöra dagvattenhanteringen inom vägområdet.

På illustrationskartan visas exempel på tomtindelning.

Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 m.

Bostadsbyggnad och komplementbyggnader ska ha träfasad.

Bestämmelsen om att tak ska vara belagda med röda takpannor föreslås utgå. Den bestämmelsen föreslås utgå för att bekräfta kommunfullmäktiges beslut 2008-11-24 om att val av takfärg ska utgöra mindre avvikelse.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintliga förhållanden

Ingen verksamhet finns inom planområdet. Närmsta verksamhet är Timrå ridstadion. Planområdet är beläget med relativt god närhet till ortens arbetsmarknad (8-9 km till centrala Timrå).

Förändringar enligt planförslaget

Se nästa rubrik angående reserverad mark för förskola. Ingen verksamhet i övrigt planeras inom planområdet.

Offentlig service

Befintliga förhållanden

I Bergeforsen, ca 1,5 km från planområdet, finns Bergeforsens skola med förskoleklass till årskurs 6. I Sörberge, ca 5 km från planområdet, finns högstadie- och gymnasieskola.

Förändringar enligt planförslaget

Med användningen SB_1 ges en flexibilitet i nyttjandet av denna kvartersmark med hänsyn till vilket behov som finns. Kvartersmarken ska i första hand användas för skolverksamhet, förskola, men byggnaden kan även konverteras till bostäder. Se vidare under rubrik *Bostäder*. Östra delen av tomten bör användas för byggnaden, eftersom västra delen är kuperad och istället kan användas som pulkabacke mm.

Kommersiell service

Befintliga förhållanden

I Bergeforsen finns livsmedelsbutik. I Sörberge finns större utbud av kommersiell service.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen förändring med anledning av planen föreslås.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Marknivån i området är plan.

Förändringar enligt planförslaget

Planområdet är relativt plant där ny bebyggelse föreslås och kan därför vara lättillgängligt för rörelsehindrade.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga förhållanden

Området nås från Lundevägen/lv 330, via Norra Lundvallsvägen som går mot ridstadion. Väghållare för Lundevägen/lv 330 är vägverket och för Norra Lundvallsvägen kommunen.

Skyltad hastighetsbegränsning på vägarna förbi planområdet är 50 km/h.

*Ändring av detaljplan D166

Förändringar enligt planförslaget

En mindre del av Norra Lundvallsvägen ingår i planområdet och benämns VÄG. Inom planområdet föreslås en gata, en "entrégata", som avses användas gemensamt av alla fastigheter i området. Från denna entrégata ansluter underordnade gator till olika bostadsenkla. Entrégatan samt övriga gator inom bostadskvarteren betecknas som GATA i planen. Kommunen avses vara huvudman för dessa gator.

I detaljplan D166 är gatorna i området avsedda att ingå i en gemensamhetsanläggning och är därför utlagda på kvartersmark för bostadsändamål. För att stärka försäljningsmöjligheterna för bostadsområdet och underlätta genomförandet av detaljplanen föreslås därför gatumarken ligga på allmän platsmark och skötas av Timrå kommun. Vidare är planområdet beläget inom tätorten vilket också motiverar det kommunala huvudmannaskapet på gatumarken.

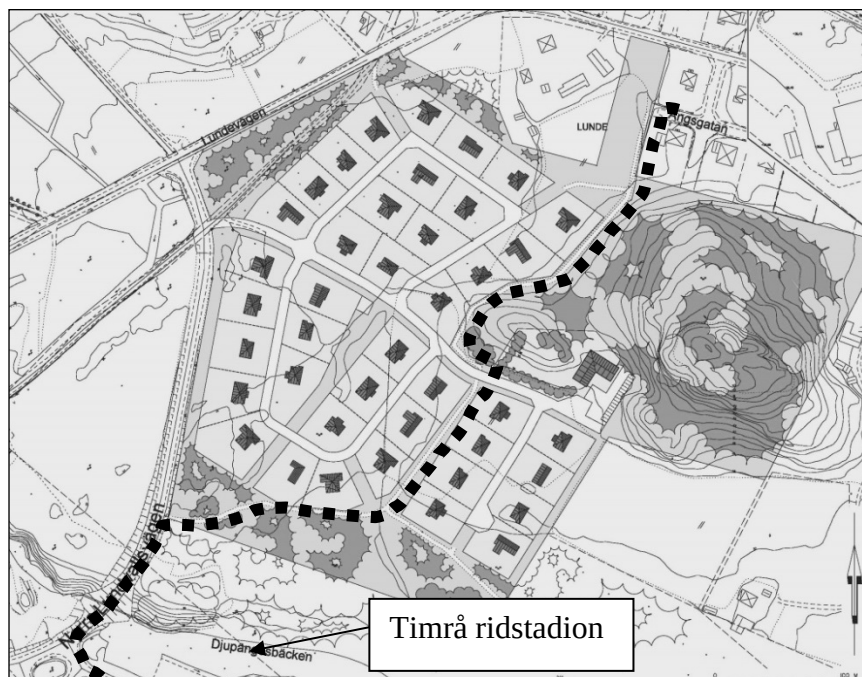
I den befintliga detaljplanen D166 finns en variation på vägbredden med en entrégata med en vägbredd om 11 m och bostadsgator med en vägbredd om 7 m. Då vägbredden på bostadsgatorna gör det svårt att få plats med dagvattendiken och snöupplag föreslås det därför ändras genom denna planändring. Planändringen innebär att samtliga gator inom planområdet får en vägbredd om 11 m.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga förhållanden

Den samfälliga väg som berörs i nordvästra delen av planområdet används för gång- och cykeltrafik. Ett flertal gång- och ridstigar finns. Lundevägen och Norra Lundvallsvägen saknar gångbana eller cykelväg. Se bild nästa sida.

Förändringar enligt planförslaget



Förslag till övergripande gång- och cykelnät, Lunde-ridstadion

Utrymme har skapats för gång- och cykelväg i planen i anslutning till entrégatan.

Möjlighet till anslutning för gång- och cykelväg med Ängsgatan i Lunde kan skapas inom område NATUR. En gång- och cykelväg kan exempelvis behöva anläggas genom området mot ridstadion då gång- och cykelväg dit saknas. Likaså till den samfälliga vägen som nämnts ovan.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Närmsta hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet, vid korsningen Lundevägen/Norra Lundvallsvägen. Olika linjer trafikerar hållplatsen, bl a linjer mellan Lunde-Fagervik-Sundsvall, Sundsvall-Timrå-Tynderösundet samt den s k "pluslinjen" som utgår från och avslutar i Timrås centrala delar. Bussarna stannar även i centrala Bergeforsen samt Sörberge, där olika typer av service finns.

Förändringar enligt planförslaget

Kollektivtrafikförsörjningen anses som någorlunda god i området, då hållplats finns vid korsningen Lundevägen/Norra Lundvallsvägen. När området är utbyggt är det dock viktigt att se över turtätheten till området för de busslinjerna. Eftersom busslinje går till ridstadion bör det om möjligt anordna hållplats närmare infarten till området.

Parkering, utfarter

Befintliga förhållanden

Ingen bebyggelse eller parkering finns i området.

Förändringar enligt planförslaget

Utfartsförbud från bostadstomter gäller mot den gemensamma entrégatan. Utfarter avses ske mot de övriga bostadsgatorna.

Risker och störningar

Befintliga förhållanden och förändringar enligt planförslaget

Planområdet ligger i en lugn del av Bergeforsens utkant utan större påverkan av ortens trafik. Inom området finns inga riskobjekt.

Hästverksamhet

*Ändring av detaljplan D166

Timrå ridstadion ligger i nära anslutning till planområdet. Verksamheten bedöms ha plats för ca 50 hästar.

Ett nära boende till hästar är alltmer efterfrågat. Möjligheten att kombinera ett nära boende med hästar p.g.a. allergirisk kan i vissa fall vara svårt att genomföra.

Utgångspunkten från den statliga allergiutredningens bedömning SOU 1989:76 är ett *rekommenderat* minsta avstånd på 500 meter till hästverksamhet vid nyetablering av bostäder. Många gånger är dock bedömningen i kommuner att i gynnsamma fall är ett boende på 200 meter acceptabelt.

Boverkets rapport 2011:6, *Vägledning för planering för och invid djurhållning*, talar för att de avstånd, som rekommenderas enligt ovan kan underskridas, eftersom det visat sig att hästallergener i mycket begränsad omfattning sprider sig mer än något hundratal meter. Vid större anläggningar (30-100 hästar) bör skyddsavståndet från bostäder, skolor o.d. vara minst 200 meter till stall och gödselhantering och minst 100-200 meter till område där hästar vistas.

Avståndet mellan närmaste föreslagna bostäder och det större ridhuset/stallet är ca 200 m. Mellan hästhage och närmsta tomt är avståndet ca 175 m. Bedömningen är att ridanläggningen inte kommer att, eller kan, expandera norrut, närmare bostadsområdet.

Mellan boendet och verksamheten finns en väl uppvuxen skog. Förhärskande vindriktningar bedöms vara sydvästliga och medför därmed en minskad risk att allergener sprids via luften till planområdet.

I detaljplan D166 finns en upplysning med på plankartan om att byggande sker med närhet av hästverksamhet. Syftet med detaljplanen är ett hästnära boende och planområdet bedöms inte utsättas för störningar från hästverksamhet. Upplysningen föreslås därför genom planändringen utgå. Planens syfte och planbeskrivningen tydliggör ambitionen och bedömningen av det hästnära boendet. Det behövs därför ingen ren upplysning om att byggande sker i närhet av hästverksamhet.

I denna detaljplan är bedömningen att förutsättningarna är goda i området för ett hästnära boende. Avstånden mellan bostadsområdet och stallet samt hage bedöms vara acceptabla utifrån ovan beskrivna riktlinjer och studier.

Buller

*Ändring av detaljplan D166

Sedan detaljplan D166 antogs har lagstiftningen förändrats. Därför uppdateras planbeskrivningen för att stämma överens med förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Sundsvalls flygplats ligger ca 4 km från planområdet.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen ger för flygtrafik:

- 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

En flygbullerberäkning, "Sammanställning av bullerberörda fastigheter på ekonomisk karta, Sundsvalls flygplats", daterad 2000-07-03, har upprättats av KM Akustikbyrå.

Från planområdet är det ca 3 km till 55 dBA-kurvan, ekvivalent nivå enligt kartan med bullerberäkning.

För flygplanstyp B737 och SAAB 340 är avståndet ca 3 km till 70-dBA-kurvan, maximal nivå. För flygplanstyp MD80 är avståndet nära till 70-dBA-kurvan, men planområdet ligger dock utanför kurvan (kurvan går strax norr om Lundevägen enligt flygbullerberäkningarna).

Riktvärden för flygbuller ekvivalent bullernivå (55 dBA flygbullernivå utomhus vid fasad) bedöms inte överskridas inom aktuellt planområde. Inte heller max-nivåerna (70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad) bedöms överskridas.

För buller från spårtrafik och vägar gäller:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Då detaljplan D166 antogs utgick man från Trafikverkets trafikmätningar i från 2005 från Trafikverket redovisar 470 fordon/dygn, ÅDT (årsmedeldygnstrafik), på Lundevägen/lv 330 söder om Lögdövägen. Antalet lastbilar var samtidigt uppmätt till 50 st (ca 11 %). Den senaste trafikmätningen gjordes 2013 och visar på ÅDT om 450 fordon/dygn, med samma mängd lastbilar.

Föreslagna tomter bedöms vara på behörigt avstånd från Lundevägen, både vad gäller riktvärden för ekvivalent och maximal bullernivå.

För tomter utmed Norra Lundvallsvägen är avståndet mellan vägmitt och tomtmark som minst ca 15 meter. Den ekvivalenta bullernivån vid bostadsfasad bedöms klaras med god marginal enligt enkel beräkning för uppmätt trafikmängd.

Den maximala bullernivån uppkommer då tung trafik passerar och beräkningen är gjord utifrån från att *ett* tungt fordon passerar. Vid 50 km/h bedöms översiktligt ett avstånd på ca 30 m behövas från väg till uteplats för att klara gränsen för 70 dBA maxnivå.

Diskussioner har förts om att leda om Lundevägen/lv 330 via Norra Lundvallsvägen. Då kan hastigheten komma att höjas till 70 km/h och trafikmängderna öka. Vid 70 km/h bedöms den *maximala* bullernivån enligt översiktlig beräkning klara gällande riktvärden vid uteplats för tomter utmed Norra Lundvallsvägen om ett avstånd på ca 35 m hålls till uteplats

Bedömningen är därför att det är möjligt att lösa bullerfrågorna, om placering av hus görs så att uteplatser kan komma en bit från vägen. Tomterna är relativt djupa och stora vilket ger större möjlighet för ”rätt” placering av hus samt uteplatser.

I D166 fanns en planbestämmelse om att gällande riktvärden för vägtrafikbuller inte får överskridas. Till denna planändring har den föreslagits utgå eftersom det regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Elektromagnetiska fält

En kraftledning med 10 kV styrka leder genom centrala delen av planområdet. Luftledningen avses förläggas i mark, då kan elektromagnetiska fälten reduceras.

Översvämning och skred

Planområdet ligger på marknivåer på ca + 35-36 m ö h. Indalsälvens vattennivå är på ca + 24 m ö h. Bedömningen är att det inte finns någon nämnvärd risk för översvämning.

Området kring ravinen och mot älven är enligt länsstyrelsen ett välformat s k ”nip- och ravinlandskap” (Svedjemoarna) med branter som är erosionskänsliga. Även små ingrepp kan ge stora skador i det området.

Säkerhetsavstånd hålls till nip- och ravinlandskapet med anledning av erosionsrisk genom planens avgränsning.

En översiktlig ras- och skredriskkartering utförd av Räddningsverket och Tyréns 1996 visar att området ligger inom ”stabilitetszon II, liten sannolikhet för spontana ras och skred”. Avståndet till Lundebäcken där spontana ras och skred inte kan uteslutas är ca 300 m, vilket bedöms vara ett behörigt avstånd. Vidare sägs att det generellt sett gäller att stabiliteten inom större delen av Bergforsen – Norra Lundevallen är tillfredsställande, då sedimenten till största delen utgörs av mäktiga sand- och siltavlagringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga förhållanden

Befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar finns utmed Lundevägen samt utmed Norra Lundvallsvägen.

Förändringar enligt planförslaget

Planerad byggnation kommer att försörjas med vatten och avlopp genom en vidare utbyggnad av befintliga ledningar. Om kapaciteten på ledningarna till området är tillräcklig bör dock klargöras under planarbetet. Kapacitet bedöms finnas i reningsverket för anslutning av bostäder inom planområdet.

Befintliga ledningar berörs ej av planerad utbyggnad och kan således vara kvar i befintliga lägen.

Ledningar kan förläggas inom allmän platsmark.

Området bör förses med brandpost med erforderligt flöde. Placering och utformning av brandpost mm får lösas i den fortsatta detaljprojekteringen av området. Samråd skall ske med räddningstjänsten.

Dagvatten

Befintliga förhållanden

Ingen bebyggelse eller hårdgjorda ytor finns idag i området. Dagvattenledningar saknas i området.

Förändringar enligt planförslaget

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Den känsliga naturmarken bör skyddas mot förorenat dagvatten. I Miljöbalken betraktas dagvatten som avloppsvatten.

För området bör inriktningen vara att dagvattnet renas lokalt med naturliga metoder, som infiltration. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt. Då skapas goda förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp.

I den här planen regleras dagvattenhanteringen genom planbestämmelsen *dagvattnet skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark inom respektive tomt*.

Värme

Befintliga förhållanden

Fjärrvärme finns utbyggt till och med centrala delarna av Bergeforsen.

Förändringar enligt planförslaget

Uppvärmning avses ske genom individuella lösningar. Diskussioner har dock tidigare förts angående värme från ridanläggningen samt anslutning till fjärrvärmenätet. Möjligheten för detta bör klargöras under planarbetet.

E/

Befintliga förhållanden

Genom området passerar en 10 kV elledning. Ledningen är i luft från Norra Lundvallsvägen till mellersta delen av planområdet samt i mark i den norra mellersta delen, där den ansluter med sydöstra hörnet av fastigheten Lunde 2:54.

En elstolpe finns på höjden i planområdets mellersta del (inom område NATUR). Funktionen av denna är osäker.

Förändringar enligt planförslaget

Ny bebyggelse avses anslutas till det befintliga nätet.

Luftledningen avses förläggas i mark.

Markledningen genom norra mellersta delen av planområdet till sydöstra hörnet av Lunde 2:54 kan vara kvar och vara förlagd i föreslagen bostadsgata genom norra bostadsenklaven.

Möjlighet att flytta ledningar kan medges via överenskommelse med ledningsägare.

Plats för transformator har skapats centralt i området.

Tele

Befintliga förhållanden

Skanova ansvarar för telenätet till planområdet.

Befintliga teleledningar finns utmed Lundevägen samt Norra Lundvallsvägen. En teleledning går dessutom strax intill planområdet i nordväst mellan Lundevägen och Lunde 2:54.

Optoledningar saknas i området.

Förändringar enligt planförslaget

Ny bebyggelse avses anslutas till det befintliga nätet.

Befintliga teleledningar som berör planområdet har förlagts i område NATUR. Sträckningen av ledningen mellan Lundevägen och Lunde 2:54 samt ledningen vid infarten till planområdet vid Norra Lundvallsvägen, anges dock från ledningsägare vara osäker, vilket måste beaktas.

Avfall

Befintliga förhållanden

Kommunen ansvarar för avfallshanteringen i området.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses ske genom planförslaget.

Jämställdhet och trygghet

Ambitionen bör vara att åstadkomma en miljö som är såväl trygg som vacker och trivsam. Trygg miljö genom medveten placering av entréer och god belysning med mera bör eftersträvas i det fortsatta arbetet. En trygghet är att området ligger i anslutning till ett större bebyggt område. De större natur- och rekreationsområden som finns i den omedelbara närheten ger en god boendemiljö. Närheten till Indalsälven ger en extra kvalitet i boendet. Naturområden finns dessutom sparade i olika delar av planområdet. I grönytorna mellan bostadsenklaverna är det möjligt att anlägga lekplatser. En ridanläggning finns i närheten.

Avstånd till dagligvaruhandel, arbetsplatser, skola är acceptabla, och området är på relativt bra avstånd till Timrås centrala delar, Bergeforsen och Sörberge där ett större utbud diverse service finns.

Kollektivtrafik med hållplats finns strax väster om planområdet, vilket ger relativt goda förutsättningar ur tillgänglighetsperspektivet.

Bostadsområdet är plant, vilket ger goda förutsättningar ur tillgänglighetsperspektivet för rörelsehindrade.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft. Då genomförandetid fortfarande kvarstår på detaljplan D166 medför inte planändringen någon ny genomförandetid.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget till planändring innebär att gatumark som tidigare var planlagd som kvartersmark och därmed skulle ingå i en gemensamhetsanläggning har utgått. Det innebär att boende inom planområdet inte behöver ansvara för skötseln av gatorna inom området. Gatorna kommer att skötas av Timrå kommun. I övrigt innebär inte förslaget till planändring någon större skillnad av den befintliga detaljplanen.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har mindre förändringar gjorts i planbeskrivningens avsnitt om genomförande med en uppdatering av tidplanen.

I plankartan har små justeringar gjorts då mindre delar av de befintliga planbestämmelserna som fortfarande ska gälla inte var fullständigt utskrivna. Det gäller ordalydelsen i att bestämmelsen p₂ att även balkong får placeras i tomtgräns, i e₂ att komplementbyggnad får uppta 10 % av bruttoarean, samt att bostadsbyggnad och komplementbyggnad ska ha träfasad.

Ändringar efter granskning

Efter granskningsskedet har en mindre justering av planbeskrivningens genomförandedel kopplad till marksamfälligheten inom området gjorts.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för granskning i två veckor för att därefter genomgå politisk prövning och antagande. Preliminär tidplan är att samråd för planen sker under kvartal 3 år 2017 och att planen ställs ut för granskning under kvartal 3 år 2017 och antas under kvartal 1 år 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är angiven till 10 år. Tiden får ses som en rimlig tidsperiod i förhållande till projektets storlek. Då genomförandetid fortfarande kvarstår på detaljplan D166 medför inte planändringen någon ny genomförandetid. Genomförandetiden gäller därmed fram till 2018-12-18.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal mm

Åtgärder för genomförandet av planen bör ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, vägbyggnad som föranleds av planen, överlåtelse av mark etc.

Förutsättningarna för anslutning mellan kvartersmark och allmän mark bör överenskommas mellan kommunen och exploatör. Anslutning mellan Norra Lundvallsgatan, med kommunen som huvudman, och Lundevägen/lv 330, med vägverket som väghållare, ska beaktas.

Avtal upprättas över SB-områdets framtida användning.

Möjlighet att flytta ledningar och/eller gräva ner i mark kan medges via överenskommelse med ledningsägare.

Anslutning mellan befintlig gångväg (samfälligheten i nordväst inom NATUR) och Norra Lundvallsvägen säkerställs via överenskommelse mellan berörda.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmarken kan avstyckas till enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. Flera fastigheter får bildas inom B-område. Timrå kommun initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Befintlig samfällighet inom planområdet ska föras över till kommunens fastighet för allmän platsmark. Kommunen har med stöda av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsmarken utan överenskommelse med de berörda fastighetsägarna.

En fastighet för förskola kan komma att bildas genom avstyckning och fastighetsreglering av det område som i detaljplanen markerats med SB.

En fastighet för transformatorstation ska avstyckas i det område som i detaljplanen markerats med E.

Fastighetsbildning sker i samband med att planen vunnit laga kraft. Behov av eventuell mark för underjordiska ledningar löses genom ledningsrätt.

Fastighetsbildning begärs hos lantmäterimyndighet.

Fastighetsplaner

Inga fastighetsplaner gäller inom planområdet. Ny fastighetsplan behöver ej upprättas.

Ledningsrätt och servitut

Genom området finns en ledningsrätt (Lr 93/5). Nedlagd ledning i mark följer dock ej ledningsrätten, utan går i en annan sträckning, mot sydöstra hörnet av Lunde 2:54. Ledningsrätten bör därför ändras efter rådande/planerade förhållanden. Kostnaden för flytten av ledningen bekostas av kommunen.

Ytterligare ledningsrätter kan komma att bildas.

Ett vägservitut för genomfart till Lunde 2:25 passerar planområdet. Vägservitutets omfattning och läge kommer att regleras i samband med övriga fastighetsåtgärder i området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen. Planläggningen bekostas via planavgift i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Projekteringen av VA-ledningarna är inte påbörjade så anslutningspunkt till befintliga ledningar måste undersökas. Kontakt med ledningsägare skall ske i samband med genomförandet av planen.

Luftburen kraftledning avses förläggas i mark.

Befintlig elledning i mark genom norra mellersta delen av planområdet till sydöstra hörnet av Lunde 2:54 bedöms kunna vara kvar och vara förlagd i föreslagen bostadsgata genom norra bostadsenklaven. Ledningen måste beaktas vid planens genomförande.

Sträckningen av teleledningen mellan Lundevägen och Lunde 2:54 samt ledningen vid infarten till planområdet vid Norra Lundvallsvägen, kan enligt ledningsägare vara osäker, vilket måste beaktas.

Möjlighet att flytta ledningar kan medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar får detta lösas i samband med den fortsatta detaljprojekteringen av området. Kontakt med ledningars huvudman skall ske i samband med genomförandet av planen.

Området bör förses med brandpost med erforderligt flöde. Placering och utformning av brandpost mm får lösas i den fortsatta detaljprojekteringen av området. Samråd skall ske med räddningstjänsten.

Förbindelse av gång- och cykelväg bör åstadkommas genom planområdet från Ängsgatan mot ridstadion.

En enkel/översiktlig beräkning av buller har gjorts. Bullernivåer från vägtrafik på Norra Lundvallsvägen måste beaktas vid byggande. Enligt översiktlig beräkning kan gällande riktvärden för *maxnivåer* klaras vid uteplats för tomter utmed Norra Lundvallsvägen om ett avstånd på ca 35 m hålls till uteplats. (se vidare sidan 12 i *planbeskrivningen*).

Tekniska utredningar

- De geotekniska förutsättningarna samt eventuell förekomst av radon har undersökts. Se resultat mm på sidorna 6-7 i planbeskrivningen.
- Dagvattenhanteringen klargörs i detalj inför byggande.

Planförfattare

Ändring av detaljplan för del av Lunde 2:14 m.fl. (Djupängen) har upprättats av planarkitekt Olof Lindstrand

Den ursprungliga detaljplanen D166 har utarbetats av WSP Samhällsbyggnad med Bengt Gustavsson som uppdragsansvarig samt Johannes Nilsson.