

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Detaljplan för småhustomter i Oxviken/Brännsand

Del av Mällby 1:3 m.fl

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2020-01-16

Antagen av Kommunstyrelsen 2020-02-04 § 68

Laga kraftvunnen 2020-02-29



1. INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Planhandlingar	3
Planens syfte	3
Planens huvuddrag	3
Plandata	4
Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken	6
Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Omgivningsbeskrivning	8
Samhälls- och kommersiell service	8
Väg- och gatutrafik	8
Järnvägstrafik	8
Buller	9
El-ledning	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Förorenade områden	9
Naturvärden	9
Kulturmiljövärden och arkeologi	10
3. PLANFÖRSLAG	11
Bostäder (B)	11
Friluftsområde, ej camping (N)	11
Gata (GATA)	12
Strandskydd	12
Parkering	12
El-kabel	12
Vatten, avlopp och dagvatten	12
Geoteknik och grundläggning	14
Elförsörjning	14
Elektronisk kommunikation	15
Avfallshantering	15
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Stads- och landskapsbild	16
Natur	16

Väg- och gatutrafik.....	16
Vatten och avlopp.....	16
El-ledning	17
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD.....	19
7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	19
8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	19
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20
Planförfattare	20

1. INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som inom ett visst område reglerar hur mark och vatten får användas och hur eventuell bebyggelse får utformas. Detaljplaner upprättas enligt Plan- och bygglagen (PBL) och processen för att ta fram detaljplanen fungerar som en lämplighetsprövning. Kommunen fattar beslut om planens innehåll och utformning, där en avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen.

Planprocessen

Planförslaget hanteras enligt reglerna för ett *standardförfarande* eftersom detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Processen vid standardförfarande presenteras nedan.



Samråd- Under samrådet får myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att påverka planförslaget med synpunkter och information.

Granskning- Planförslaget ställs ut för granskning och under denna tid kan myndigheter, sakägare och andra berörda få en sista möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Innan granskning ska kommunen underrätta berörda till planförslaget. Granskningen följs av ett granskningsutlåtande.

Antagande- Kommunstyrelsen beslutar om att anta detaljplanen.

Laga kraft- Detaljplanen vinner laga kraft ca en månad efter att planen antagits.

Planhandlingar

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

Bilagor till planbeskrivningen är:

- Hydrogeologisk utredning för enskilda avlopp (Geohjälp AB 2018-11-04).

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa småhustomter i Oxviken / Brännsandsområdet.

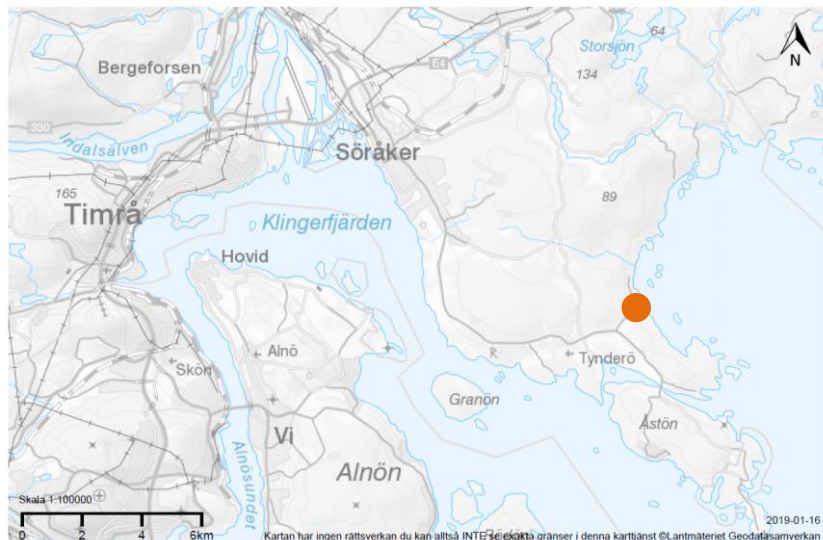
Planens huvuddrag

Planen innebär att området utvecklas med nya småhustomter i Oxviken / Brännsandsområdet som dockar an till detaljplan B108. Bostadskvarteren är uppdelade i två områden. Ett större område i den södra delen med möjliga tomter längs sidan av den befintliga vägen. I den norra

delen av området finns ett mindre kvarter på en bergshöjd i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Plandata

Lokalisering



Figur 1. Planområdets lokalisering.

Planområdet är beläget i Oxviken / Brännsand, ca 1-1,5 mil från Söråkers centrum.

Markägoförhållanden

Planområdet är till största del i privat ägo. Fastigheten Mällby 1:2 är i kommunal ägo.

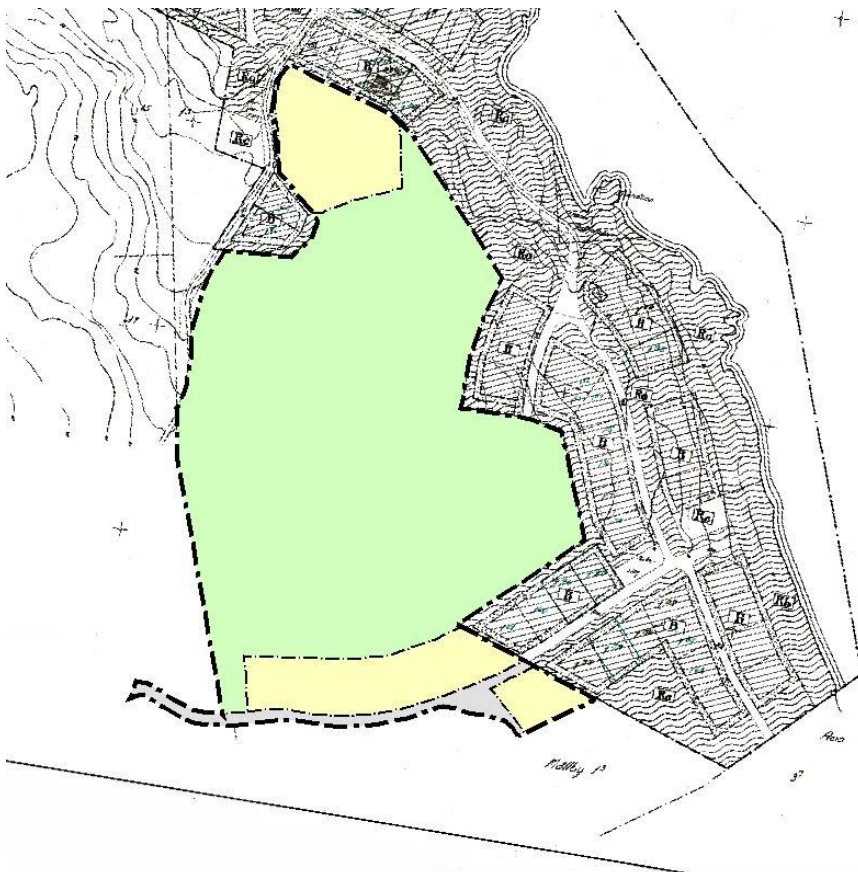
Översiktsplan

Området är beläget inom gles bebyggelse-skiktet i kommunens översiktsplan.

Kompletteringar av ny bebyggelse är i linje med översiktsplanen. I närområdet finns också skogsbruks-skiktet som är mer restriktivt mot ny bebyggelse. Planförslaget är en förtätning av befintlig bebyggelse och har stöd i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i dagsläget inte av någon detaljplan. Planområdet angränsar till detaljplan B108 (22-TYN-575) antagen 1961. Detaljplanen ger markanvändning för fritidsbebyggelse och friluftssändamål.



Bilden visar planförslaget tillsammans med gällande detaljplan B108.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2017-08-22 § 245.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget föreslår markanvändning för bostadsändamål på kvartersmark.

Bostadsbebyggelsen blir en förtätning och förlängning av befintlig bostadsbebyggelse i området och utgör således en naturlig utveckling i området av likartad bebyggelsestruktur.

Den mark som tas i anspråk i och med planförslaget är kuperad skogsmark som delvis är avverkad. Den väg som detaljplanen föreslår är en redan befintlig grusväg. Med grund i detta bedöms planförslaget bidra till en långsiktigt hållbar resursanvändning av mark.

Den planerade markanvändningen inom planområdet bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter som t.ex. buller, föroreningar, ras eller skred. Planförslaget bedöms inte påverka skyddsområden, markanvändningsintressen, miljökvalitetsnormer eller klimatförändringar negativt samt inte heller medföra några miljöproblem eller motverka hållbar utveckling i övrigt. Söder om planområdet går en bäck som omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Bäckens fyller inget större rekreativvärde men dess funktion som avrinningsområde kan i framtiden bli viktigare i och med ökad mängd nederbörd.

I Tynderö-området förekommer den fridlysta mnemosynefjärilen och som är rödlistad som starkt hotad. Fjärilen ingår i ett åtgärdsprogram för hotade arter vilket är ett verktyg för att nå

miljökvalitetsmålet ”ett rikt växt och djurliv”. I enlighet med översiktsplan 2035 ska planerade åtgärder anpassas så att de inte hotar skyddade arter.

I Tynderö finns naturvårdsobjekt som syftar till att bevara goda förutsättningar för Mnemosynefjärilen.

Mnemosynefjärilen undviker den närmsta zonen mot havet pga. det kärvare lokalklimatet som troligtvis påverkar livscykeln då larver och puppor ska utvecklas. Planförslaget är beläget i närhet till havet, inom vissa delar närmare än ca 400 meter från havet. Närområdet är också exploaterat av bostäder. Planområdet erbjuder inte några nämnvärda förutsättningar för att fjärilen ska kunna se platsen som en god lokal.

Ca 200 meter från planområdets södra del finns ett naturvårdsobjekt som syftar till att skapa bättre förutsättningar för fjärilen. Planförslaget bedöms inte påverka naturvårdsobjektet negativt med tanke på avstånd och landskapets utformning med skogsmark och vägar.

I närheten av planområdet ligger också naturvårdsobjektet Brännsand som är ett mångformigt område med delvis grund botten, en mynnande bäck, sandstrand och sumpskog med en rik kärlväxtflora. Den planerade exploateringen är belägen på sådant avstånd från naturvårdsobjektet att det inte bedöms påverka naturvårdsobjektet negativt.

Åvikebukten är en utpekad vattenförekomst för kustvatten. Vattenförekomsten uppnår god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Planförslaget ger markanvändning för bostäder och bedöms inte påverka miljökvalitetsnorm (MKN) för vattenförekomsten.

Miljöeffekternas omfattning i samband med genomförande av detaljplanen uppskattas vara liten. Kommunen bedömer att planen inte bedöms innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan i samband med genomförande av planen. Skälet till ställningstagandet grundar sig i att platsen utgör en naturlig utvecklingsplats av pågående markanvändning i området. Med grund i detta bedöms att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas i samband med planförslaget. Detaljplanen reglerar de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

Mellankommunala frågor

Planförslaget innebär inga mellankommunala frågor.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel reglerar grundläggande hushållningsbestämmelser för att mark- och vattenområden ska användas till de ändamål de bästa är lämpade till med hänsyn till egenskaper, läge och föreliggande behov. I detta kapitel inryms också riksintressen vilka generellt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värde eller möjligheten att använda dem för det avsedda ändamålet.

Planområdet är inte beläget inom något område för riksintresse enligt 3 kap eller 4 kap miljöbalken.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

I en detaljplan ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas och planförslaget ska inte medföra att någon MKN överskrids. Det finns MKN för:

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns idag normer för: kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, benso(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel. Mätningar av luftföroreningar i omgivningsluften görs regelbundet i Timrå kommun.

Planförslaget innebär att ett mindre område intill befintliga bostäder kan prövas som mark för samma ändamål. Området bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft negativt på grund av dess begränsade omfattning.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomster finns i fyra typer: sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Utöver dessa typer finns också sjöar och vattendrag som inte klassats som vattenförekomster, vilka kallas övrigt vatten.

Planförslaget är inte direkt beläget vid någon vattenförekomst. Närmsta förekomst är Åvikebukten (id: WA11288751) som närmast är ca 200-300 meter öster om planområdet. Vattenförekomsten har en god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status.

Planförslaget är av ringa storlek och omfattar enbart bostäder och bedöms inte medföra någon försämring av miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Närliggande vattenområde ingår inte i Naturvårdsverkets författarsamling över fisk- och musselvatten (NFS 2002:6) som ska skyddas.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller och tillhörande miljö kvalitetsnormer, vilket fungerar som en slags målsättningsnorm där omgivningsbuller eftersträvas att inte medföra skadlig effekt på människors hälsa. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Omgivningsbeskrivning

I den södra delen av planområdet utgörs marken av skogsmark som delvis nyligen är avverkad. I den norra delen av planområdet är de föreslagna tomterna belägna på en höjd. Runt om planområdet ligger ett flertal bostadsfastigheter som främst används som fritidshus. Landskapsbilden i närområdet präglas av skogslandskap med inslag av gles bebyggelse i form av fritidsbebyggelse.

Samhälls- och kommersiell service

Centrala Söråker med matbutik, vårdcentral och hotell ligger ca 10 km från planområdet. Vid Tynderö kyrka ca 1 km från planområdet finns en busshållplats som trafikerar sträckan Tynderösundet- Sundsvall. Sundsvall-Timrå flygplats är beläget ca 2 mil väst om planområdet.



Väg- och gatutrafik

Det finns två vägar som berör planförslaget. En enskild asfalterad väg med nr 32300 leder upp till planområdets norra del. Vägbredd är ca fyra meter. Längs med planområdets södra del går väg nr 32344 som är en mindre grusväg som sköts av Brännsands VSF. Vägbredd är ca tre meter. Vägarna är berättigade till statliga driftsbidrag och sköts året runt.

Det finns inga gång- och cykelvägar i området.



Bilderna visar väg 32300 och väg 32344

Järnvägstrafik

Det går ingen järnvägstrafik i eller i närheten av området.

Buller

Området utgörs till största del av fritidshusboende och endast en mycket liten andel är åretruntboende. Vägen till Brännsand används till största del av de boende och utgör ingen genomfartsled. Vägen som leder förbi det nordligaste kvarteret i planförslaget leder i förlängningen till Oxvikens badplats vilken är ett besöksmål under sommarperioden.

Trafikmängderna är mycket små i sammanhanget med begränsad hastighet och bedöms inte ge upphov till några bullerstörningar. Planförslaget innehåller därför inte några redovisade värden för omgivningsbuller.

El-ledning

En 10 kV luftledning med ledningsrätt 2262-84/27 löper utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består marken i planområdet i huvudsak av svallsediment (grus), morän och berg. Den VA-utredning som utgör underlag för planförslaget bekräftar det förhållandet. Samtliga föreslagna bostadskvarter är belägna inom områden som har ett relativt tunt jordtäckte på berg.

Hydrologiska förhållanden

I det norra området med ytligt berg består grundvattnet av infiltrerat smält- och regnvatten. I det södra området har provgropar grävts vilka indikerar på att grundvattnet som högst ligger ca 0,4 meter under markytan.

Enligt SGU:s grundvattenkarta finns goda förutsättningar för uttag för nya vattentäkter. Uttagskapaciteten har bedömts till ca 600-2000 l/h inom planområdet.

Förorenade områden

Det finns inga kända markföroreningar i området och ingen historik som skulle visa på att planområdet skulle vara påverkat av markföroreningar.

Markanvändningen innebär att marken kommer användas för känslig markanvändning.

Naturvärden

Inom planområdet finns inte några påtagliga naturvärden. Dock finns i Tynderöområdet Mnemosynefjärilen som är upptagen i art- och habitatdirektivet. Planområdet bedöms inte utgöra någon typ av lokal med goda förutsättningar för fjärilen. Planområdet är beläget i närhet till havet, delvis inom 400 meter från havet och består till stora delar av skogsmark med i vissa lägen direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

I närheten av planområdet ligger också naturvårdsobjektet Brännsand som är ett mångformigt område med delvis grund botten, en mynnande bäck, sandstrand och sumpskog med en rik kärlväxtflora. Den planerade exploateringen är belägen på sådant avstånd från naturvårdsobjektet att det inte bedöms påverka naturvårdsobjektet negativt.

Under planprocessen har det inkommit en synpunkt om att det ska finnas större hackspett i området. Via artportalen har inga sådana fynd kunna konstateras. Den större hackspetten är en livskraftig art som trivs i de flesta skogstyper. Kommun bedömer att planförslaget är lämpligt i sin utformning då de föreslagna tomterna ansluter till befintlig bebyggelse och därmed inte

skapar någon fragmentering. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på arten större hackspett.

Kulturmiljövärden och arkeologi

Det finns två noteringar i fornlämningsregistret i och strax utanför planområdet. Inom planområdet beläget på den föreslagna N-marken finns RAÄ nummer: Tynderö 127, Husgrund, historisk tid. Denna lämning är klassad som en övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen kommer inte att påverkas av planförslaget då markanvändningen där utgörs av kvartersmark för N-friluftsliv.

Strax söder om planområdet finns RAÄ-nummer: Tynderö 125, Hägnad. Hägnaden är utformad som en stenmur och klassad som en övrig kulturmiljöhistorisk lämning. Hägnaden påverkas inte heller av planförslaget då markområdet ligger utanför planområdet samt att den omfattas av biotopskydd för stenmur i jordbruksmark samt av strandskyddat område.

3. PLANFÖRSLAG

Bostäder (B)

Planförslaget innebär att två områden för kvartersmark för bostadsändamål tillskapas i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Största byggnadsarea e_1 föreslås till 225 m² med en **högsta nockhöjd** om 8 m. Detta möjliggör för åretruntboende med möjlighet till variation av hustyp. Den föreslagna byggrätten är en pott som kan fördelas på huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Bostäderna i det norra kvarteret angränsar inte direkt till den närliggande husraden nedanför höjden. En ca 15 meter bred remsa planlagd som Ra-mark för fritidsändamål i detaljplanen B108 utgör en byggnadsfri zon mellan de föreslagna tomterna och de befintliga. En placeringsbestämmelse **p₁** finns som syftar till att reglera huvudbyggnads avstånd till fastighetsgräns.



Illustration (P.Glauman 2018-05-02) över hur bebyggelsen kan se ut i bostadskvarteren. Illustrationen har reviderats av Timrå kommun.

Friluftsområde, ej camping (N)

Skogsområdet mellan kvartersmarken föreslås som friluftsområde. Inom detta område kan normal skogsskötsel pågå men området ska också vara tillgängligt som strövområde för boende och besökare. Markanvändningen är en modern beteckning på den intilliggande byggnadsplanens markanvändning Ra-mark för fritidsändamål. I den moderna beteckningen

N ingår camping i vanliga fall. I detta specifika område bedöms det inte som lämpligt, därför står det ej camping.

Gata (GATA)

Mellan de södra bostadskvarteren ger planförslaget markanvändning för gata. Gatan föreslås som allmän gata med enskilt huvudmannaskap då det finns en befintlig vägförening som sköter vägen idag. Planförslagets gata ansluter till detaljplan B108:s gata som också är allmän med enskilt huvudmannaskap. Gatubredden är typisk för området och ca 4 m bred. Vägområdet i planförslaget är ca 11 m brett vilket ger förutsättningar för en i framtiden större väg.

Till det norra kvarteret löper väg 32300 som delvis via detaljplan B108 är planlagd som allmän väg med enskilt huvudmannaskap. Det norra kvarteret dockar an till detaljplan B108:s gatuområde. Den del som föreslås planläggas som GATA i det området krävs för att upphäva en mindre remsa mark för fritidsändamål (Ra).

Strandskydd

Planområdet omfattas till viss del av strandskyddat område. Detta gäller det i det nordligaste kvarteret samt vid del av det södra kvarteret. Det norra området berörs av strandskydd från en bäck. Det föreslagna kvarteret är väl avskilt från bäcken genom intilliggande bebyggelse. Det södra kvarteret är också berört av strandskydd från en bäck. Även här är det föreslagna kvarteret väl avskilt från bäcken genom befintlig väg och bebyggelse. Strandskyddet föreslås upphävas inom områden som omfattas av bestämmelsen a1. Upphävandet av strandskydd sker enligt grunden 7 kap 18 c § 2 punkten miljöbalken.

Parkering

Parkering inom planområdet ska anordnas på kvartersmark för respektive bostadsfastighet.

El-kabel

I området mellan fastigheten Mällby 1:33 och den tänkta nya tomten löper el-kabel. Denna tryggas i detaljplanen med ett **u-område**.

Vatten, avlopp och dagvatten

I området finns inget kommunalt VA-nät. Planförslaget har utretts med fokus på att samtliga tomter ska kunna lösa dricksvattentillgång och rening av hushållspillvatten lokalt, inom den egna tomten. Med stor fördel kan gemensamhetslösningar för dricksvattentäkt och avloppsanläggning etableras för att tillsammans försörja naturliga grannskap. Detta är också något som kommunen förordar. Bedömningen har gjorts utifrån att dricksvattentäkterna är bergborrade och de enskilda avloppsanläggningarna anläggs som markinfiltrationer.

Avlopp

Utredningen (Geohjälp, 2018-11-04) visar på att:

För det norra området för bostadsändamål ska slamavskiljare och markinfiltrationer placeras i tomternas västra del. Infiltrerat renat hushållspillvatten kommer att rinna mot nordväst, mot vägen. Markinfiltrationer ska utföras som upphöjda förstärkta infiltrationer. Detta då den naturliga marken inte är tillräckligt genomsläpplig för att användas som

infiltrationsmaterial samt att berget ligger för ytligt. Markinfiltrationer ska genomgående utföras förstärkta för att:

-förhindra att orenat hushållspillvatten riskerar infiltrera ned i ev. sprickigt berg och på så sätt riskera förorena bergborrade dricksvattenbrunnar i närområdet.

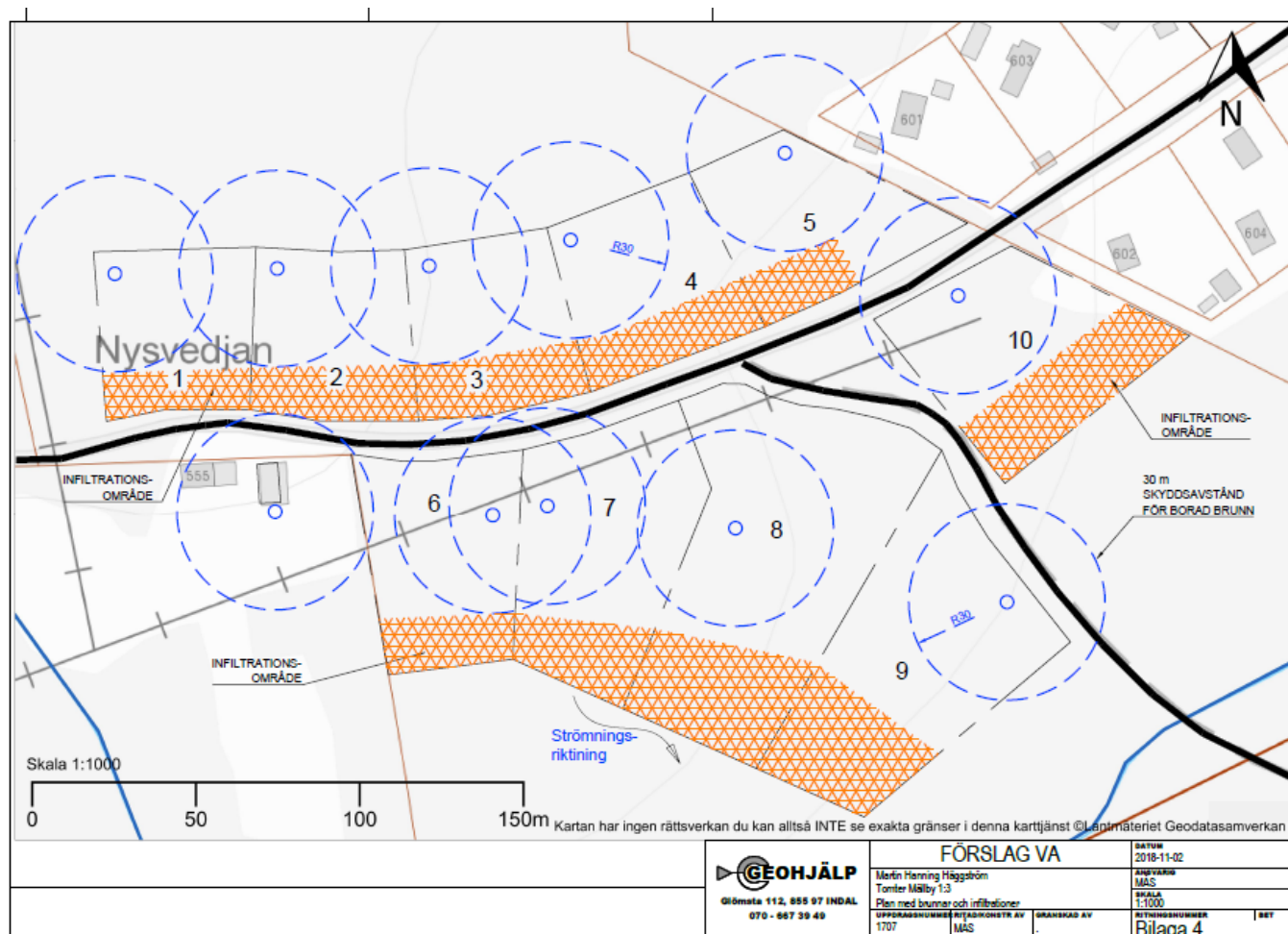
För det södra området för bostadsändamål ska slamavskiljare och markinfiltrationer placeras i tomternas södra del. Infiltrerat renat hushållspillvatten kommer att rinna mot sydost, mot vägen. Markinfiltrationerna ska genomgående utföras förstärkta för att:

-i det västra området förhindra att orenat hushållspillvatten riskerar infiltrera ned i ev. sprickigt berg och på så sätt riskera förorena bergborrade dricksvattenbrunnar i närområdet.
-i det östra området skapa längre uppehållstid i mark så att orenat hushållspillvatten inte kan nå dricksvattentäkter nedströms markinfiltrationerna, inom tre månader. Tre månaders uppehållstid i mark ska säkerställa att skadliga mikroorganismer i hushållspillvatten hinner avdödas.

I planförslaget är marken som är tänkt för infiltrationsytor föreslaget som **prickad mark**. Det innebär att byggnader inte får uppföras där och syftar till att skapa utrymme för infiltrationsanläggningar.

De förstärkta markinfiltrationerna behöver förstärkas med markbäddssand, om minst 30 cm. Tjockleken på sandlagret behöver anpassas till avstånd till berg eller högsta grundvattenyta. Även tätskikt mot ytligt berg kan behöva anläggas för att säkerställa att orenat hushållspillvatten inte infiltrerar ned i ev. sprickigt berg. Generellt kan det innebära att tomterna kan behöva höjas upp med en större mängd massor för att skapa förutsättningar för att kunna anlägga markinfiltrationer.

Infiltrationsytan har baserats på ett normalhushåll om 5 personer vilket ger en dygnsförbrukning för BDT- och KI-vatten på 850 l/dygn. Med en kapacitet på 30 l/m² och dygn ger det en erforderlig infiltrationsyta om 28,3 m². Planförslagets prickmark syftar till att långsiktigt se till att det finns ytor för infiltration.
3 m². Planförslagets prickmark syftar till att långsiktigt se till att det finns ytor för infiltration.



Bilden visar föreslagna vattentäkter med skyddsavstånd samt infiltrationsområden. Tomterna 6- 9 i bilden har utgått till planförslagets granskningsskede.

Vatten

Enligt SGU's grundvattenkarta görs bedömningen att uttagsmöjligheterna är relativt goda i det norra området och goda i det södra området. I det norra området bör placeringen av dricksvattenbrunn vara på toppen av området, så långt från infiltrationen som möjligt.

I det södra området bör brunnarna norr om vägen placeras i de norra delarna av tomterna. Söder om vägen ska brunnarna placeras så att de är minst 30 m från närliggande infiltrationsanläggningar.

I området är vattentillgången god med noteringar från brunnsarkivet 500 l/h – 2000 l/h.

Geoteknik och grundläggning

Grundläggning bedöms kunna ske med platta på mark. I de södra kvarteren kräver marken större mängder utfyllnad för att skapa erforderliga infiltrationsmöjligheter.

Elförsörjning

Området kan anslutas till det befintliga el-nätet.

Elektronisk kommunikation

Stora delar av Tynderö ingår i ett bredbandsprojekt. Oxviken ingår i utbyggnadsområdet för bredband på Tynderö.

Avfallshantering

För planerad utveckling i området kan behovet av hushållsavfallshantering uppkomma. I dagsläget hanteras hushållsavfall till stor del gemensamt eftersom det finns många fritidshus i närområdet. För alla permanentbostäder ställer kommunen ut kärl som normalt placeras ut vid fastighetsgräns. För att det ska fungera krävs dock att de finns vägar som håller en tillräckligt hög standard så att sopbilen trafiksäkert och arbetsmiljömässigt ska kunna ta sig fram till fastighetsgränsen. Detta gäller t.ex. bredd på vägg och hållfastighet på vägar.

Närmsta återvinningstation ligger i Tynderö, ca 2 km från planområdet.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stads- och landskapsbild

Planförslaget möjliggör för att ca 8 småhustomter ska kunna bebyggas i området. Planområdet består idag av skogsmark. I direkt anslutning till planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms medverka till en naturlig förtätning av området .

Jordbruksmark

Planområdet ingår inom en större fastighet som utgörs av jordbruksmark. Det aktuella markområdet brukas inte som jordbruksmark utan består av skogsmark med tillhörande skogsskötsel. Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och möjligheten till att bedriva ett rationellt jordbruk är mycket liten med hänsyn till terräng och intilliggande bebyggelse. Valet av plats bedöms därför inte ta brukningsvärd mark i anspråk. Det är främst i den södra delen av Mällby 1:3 som det finns förutsättningar för brukningsvärd jordbruksmark, vilket ligger ca 500-600 meter från planförslagets lokalisering.

Natur

Bergshöjden som föreslås som bostadskvarter i planområdets norra del har rekreativa kvaliteter framförallt kopplat till utsiktsmöjligheter. I anslutning till bostadskvarteret föreslås markanvändning som bevarar naturmarken och som fortsatt möjliggör för rekreation med goda utsiktsmöjligheter.

Mnemosynefjärilen som finns i Tynderö-området bedöms inte påverkas av planförslaget då det inte inrymmer det mikroklimat som fjärilsarten efterfrågar. Under planprocessen har det inkommit en synpunkt om att det ska finnas större hackspett i området. Det saknas dock uppgifter om det i artportalen. Dock kan området vara en möjlig biotop för den större hackspetten då den trivs i de flesta skogstyper. Arten är dock livskraftig och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planområdet knyter an till befintlig bebyggelse och vidrar inte till någon fragmentering av området och bevarar fortsatt stora skogsområden.

Väg- och gatutrafik

Planförslaget är lokaliserat på landsbygden där vägarna är av smalare karaktär. Vägarna är inte optimala för t.ex utryckningsfordon sett till vägbredd men det finns mötesplatser.

Planförslaget möjliggör för 8 småhustomter, vilket beräknas ge upphov till ca 50 fordonsrörelser/ dag. Kommunen bedömer det som ett litet tillskott till trafiken och det bedöms inte påverka trafiksituationen i området i stort.

Det saknas gång- och cykelväg i området och som ovannämnt är vägarna av smalare landsbygdskaraktär. Dock är fordonstrafiken i området relativt begränsad och att röra sig längs med vägen bedöms som acceptabelt.

Vatten och avlopp

Genom att planera de föreslagna tomterna och där det behövs fylla upp dem kan avloppsfrågan hanteras på ett hållbart sätt. Det finns goda förutsättningar för vattenuttag i området.

EI-ledning

Strax utanför planområdet löper en 10 kV-luftledning. Ledningen är tryggad via ledningsrätt. En 10 kV-luftledning ger inte upphov till magnetfält som överstiger 0,4 µT och bedöms inte påverka planförslaget.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna beslutas för antagande under vintern 2020. Samråd sker i augusti/september och granskning sker i dec/jan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna i planen.

Avtal

Planförslaget bedöms inte kräva något exploateringsavtal. Den allmänna platsen i planförslaget har enskilt huvudmannaskap. Planförslagets gatumark är befintlig och kräver ingen utbyggnad för att ansluta de nyttillkommande fastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för upprättande av detaljplan samt genomförandet av planen bekostas av exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning av nya bostadsfastigheter.

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för luftledning löper delvis längs med gatumark och in på bostadsmark. Ledningen är sedan en tid tillbaka på vissa delar nergrävd och löper längs med gatumarken. Då luftledningen därmed på vissa ställen spelat ut sin roll kommer ingen planbestämmelse införas som fortsatt tryggar ledningsrätten.

El-kabel

En el-servis för fastigheten Mällby 1:61 löper enligt uppgift över del av planförslagets kvartersmark för bostadsändamål. Vid exploatering av tomten närmast Mällby 1:61 är det den som har nytta av exploateringen, den som ska bygga, som får stå för en eventuell flytt av denna kabel.

6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Ändringar på plankartan

- Det norra bostadskvarteret har justerats i storlek.
- I den södra delen har ett område för bostäder utgått.
- Planområdet har utökats något för att docka an till fastigheten Mällby 1:33
- Mark för bostäder närmast fastigheten Mällby 1:4 har justerats efter nya uppgifter om brunnspacering.
- I det södra bostadskvarteret föreslås strandskyddet upphävas genom bestämmelsen a1.
- Markanvändning för Natur har ändrats till markanvändning för N-Frilluftsliv, ej camping.

Ändringar i planbeskrivningen

- Avsnitt om vägar, el-ledning, strandskydd har reviderats.
- Illustrationer har uppdaterats.

7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Ändringar på plankartan

- Planområdet har justerats så att ledningsrätten som löper nord-sydlig riktning över fastigheten Mällby 1:3 mf.fl inte omfattas av detaljplanen.
- Ett u-område har införts mellan fastigheten Mällby 1:33 och angränsande förslag till ny fastighet.
- I övrigt har administrativa uppgifter införts i plankartan

Ändringar i planbeskrivningen

- Avsnittet under förutsättningar och naturvärden har förtydligats med ett resonemang om arten Större Hackspett.
- Genomförandedelen har uppdaterats med inkomna uppgifter om en el-kabel vid fastigheten Mällby 1:61.

8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Planförslaget har till vissa delar justerats under planprocessen. Det bedöms dock finnas kvarstående synpunkter på planförslaget. Dessa rör bland annat naturvärden, fastighetsgränser, ianspråktagande av mark.

Följande fastigheter/myndigheter bedöms ha kvarstående synpunkter:

- Mällby 1:24
- Mällby 1:61
- Mällby 1:17
- Mällby 1:49
- Mällby 1:4
- Lantmäteriet

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Olof Lindstrand, Timrå kommun.

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef