

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl.

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2021-11-18

Antagen av Kommunstyrelsen 2021-12-07 § 383

Laga kraftvunnen 2021-12-29



PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG, KONSEKVENSER OCH UPPLÄGG

I september 1971 vann byggnadsplan B137 (22-HÄS-1090) laga kraft. Byggnadsplanen reglerar ett område längs Centrumvägen i Söråker avsett för bostadsändamål. Sedan B137 upprättades har marken delvis bebyggt och delar av planområdet har ersatts av ny detaljplan. Regleringar av prickmark, våningsantal och byggnadshöjd i B137 begränsar möjligheterna för nya etableringar. Sedan plan- och bygglagen infördes 1987 gäller både stadsplaner och byggnadsplaner som detaljplaner. För att underlätta utveckling av området lämnade kommunstyrelsen ett positivt planbesked 2020-10-06 § 321 för ändring av B137.

Regleringen av byggnadshöjd innebär att bebyggelsen inte får vara högre än 4.0 respektive 7,6 meter. Bebyggelsen begränsas till två våningar, förutom två fristående hus med endast en våning. I syfte att möjliggöra flexibel utformning och uppförande av två punkthus på ca 6 våningar bedömer kommunen att bestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal bör utgå på delar av planområdet. Ändringarna bedöms vara i linje med planens ursprungliga syfte.

Norr om planområdet i korsningen Centrumvägen-Folketshusvägen planeras det för en cirkulationsplats samt gång- och cykelväg. För att säkerställa den nya gång- och cykelvägen föreslås det att en mindre del av planområdet upphävs. Delar av prickmarken inom planområdet tillskapades som friytor för lekplatser och gångförbindelser. För att tillgodose den tänkta nybyggnationen föreslås delar av prickmarken utgå. Detta för att bland annat skapa möjligheter för mindre byggnader och anläggningar som kan behövas för de nya flerbostadshusen. Genom att prickmarken utgår inom ett visst område kan en större flexibilitet för utformning av nybebyggelse skapas. Delar av prickmarken föreslås att justeras till korsmark, detta gäller ytor för parkeringar med eventuella carports. Då det kan vara svårt att uppnå bullerförordningens riktvärden för uteplats för balkonger riktade mot Centrumvägen säkerställs en gemensam uteplats inom fastigheten genom en egenskapsbestämmelse. Denna ska uppfylla bullerförordningens riktvärden på uteplats.

Planändringen utgår från byggnadsplan B137 och delar av planbeskrivningen är därför i stort densamma. Den ursprungliga planbeskrivningen upprättades på skrivmaskin, detta utseende kvarstår i denna planbeskrivning med undantag för de ändringar som föreslås. Där ändring av planbestämmelse föreslås markeras det särskilt i planbeskrivningen. Där lagstiftning och andra bestämmelser eller föreskrifter har förändrats sedan original-planen upprättades har detta uppdateras.

Det är endast de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändrings-processen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900) och de äldre planbestämmelserna utifrån byggnadslag SFS 1947:385 med ändringar SFS 1959:611.

Genomförandetiden för byggnadsplan B137 har slutat att gälla. För tillkomna planbestämmelserna om högsta nockhöjd, största bruttoarea, gemensam uteplats samt marken får endast förses med komplementbyggnad och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- Mark som icke får bebyggas (inom specifik del av området)
- Antal våningar (inom specifik del av området)
- Byggnadshöjd (inom specifik del av området)

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största bruttoarea i m²
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Gemensam uteplats ska anordnas inom fastigheten i ett läge med högst 50 dB(A) ekvivalent samt 40 dB(A) maximal ljudnivå

Planhandlingar

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.
- Sändlista.
- Byggnadsplan B137.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan.
- KS §250 Beslut betydande miljöpåverkan.
- Trafikbullerutredning.
- PM Geoteknik.
- Miljöteknisk markundersökning.
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik.
- Dagvattenutredning.

Förutsättningar

*Ändring av byggnadsplan B137

Planförhållanden och byggnads-reglerande bestämmelser

För planområdet gäller byggnadsplan B137, antaget 1971. Området angränsar till planerna S135 antagen 1981, B125 antagen 1968, B136 antagen 1971, D142 antagen 1997, S149 antagen 1988 och S118 antagen 1973. En övervägande del av planområdena är avsedda för bostadsändamål, men delar är reglerade som centrumändamål eller gatumark.

Ändringen av byggnadsplan B137 stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan. Området är utpekad i kommunens översiktsplan som ett förtätningsområde där flerbostadshus i första hand ska planeras för byggande.

Läge och befintliga förhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

Området är beläget i samhällets centrum. Planområdet omfattas av flerfamiljshus i två våningar byggda på 70-talet, samt två småhus. Bebyggelsen omges av större gräsytor samt parkeringsytor, en mindre komplementbyggnad och en lekplats. Planområdet har idag en yta på cirka 2,3 ha.

Markägoförhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

Planområdet är till stor del i kommunens och Timråbos ägo. I övrigt är marken privatägd. Fastigheter som berörs av detaljplanen är Söråker 2:72>3, 30:12, 30:13, 30:14, 17:4 samt 17:5. Även samfällighet Söråker S:1>3 berörs.

Betydande miljöpåverkan

*Ändring av byggnadsplan B137

Efter undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer kommunen (2021-08-31 §250) att genomförande av detaljplanen efter planändringen inte innebär betydande påverkan på miljö, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa. Planområdet är av begränsad omfattning och beläget i redan tät stadsmiljö. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker eller störningar för omgivningen och överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har nationellt erkänd skyddsstatus.

*Ändring av byggnadsplan B137

Planens förenlighet med 3,4 och 5 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.

De planbestämmelser som föreslås utgå samt ändras bedöms inte påverka inom område för riksintresse enligt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

I en detaljplan ska gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) 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. De planbestämmelser som föreslås utgå samt ändras bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft negativt.

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. Planområdet har sitt avrinningsområde mot Klingerfjärden. Recipienten Klingerfjärden har en måttlig ekologisk status och den uppnår inte god kemisk status. Ändringen av planen är av ringa storlek och omfattar enbart bostäder och bedöms inte medföra någon försämring av miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

MKN för recipienten bedöms, enligt dagvattenutredning, inte påverkas av plangenomförandet då 90 % av den totala årsnederbörden utgörs av regn upp till 20 mm. Detta beror på att majoriteten av alla regn som inträffar har en liten regnvolym, dvs. det inträffar fler mindre regn än stora under ett år. Eftersom dagvattenreningen dimensioneras för dessa regn, resulterar det i att 90 % av den totala regnvolymen under året genomgår någon form av rening.

Miljö kvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inte nära beläget något vattenområde.

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 medför skadlig effekt på människors hälsa. De planbestämmelser som föreslås utgå samt ändras bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.



Figur 1. Visionskiss över planområdet, Tyréns 2020-11-26.

Planförslaget

*Ändring av byggnadsplan B137

Planförslaget skapar förutsättningar för förtätning av Söråker centrum genom att möjliggöra uppförande av flerbostadshus. Planförslaget avser dels att i konfirmera med dispens tillkomna flerfamiljshusen, dels ge utrymme för ytterligare ett antal flerfamiljshus av liknande karaktär inom den södra delen av området. Den föreslagna grupperingen lämnar stora fria ytor för lekplatser och anordnande av interna gångförbindelser inom området.

Planförslaget möjliggör även tillskapande av parkeringsplatser med tillhörande carport.

För befintliga enfamiljshusen på 17:4 och 17:5 föreslås byggnadsrätt i en våning.

De tillkommande byggnaderna som ändringen av planen möjliggör kan ses som en ny årsring i Söråker som kompletterar befintlig bebyggelse med en ny byggnadstypologi som bidrar till områdets karaktär. Färgsättning för ny bebyggelse förespråkas i liknande som omgivningen. Genom en högre bebyggelse i en omgivning med låg bebyggelse kan den nya bebyggelsen skapa en identitet i Söråker och även bli ett nytt landmärke för orten. En högre bebyggelse i Söråker centrum kan även skapa en större upplevd centrumkänsla då en förtätning sker. Med en förtätning så sker en långsiktig god hushållning med mark då ingen ny mark tas i anspråk samt att förtätning i centrum skapar ett minskat transportbehov.

Viss påverkan för den befintliga bebyggelsen kan uppstå genom skuggning och minskad dagsljusinsläpp. Men detta anses bli lågt med tanke på den nya bebyggelsens placering och solens rörelse i förhållande till avståndet till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse kan med fördel placeras förskjutna i förhållande till varandra för minskad insyn.

Illustrations-plan parkering lekplatser gångstråk

I särskild illustrationsplan visas förslag till anläggande av för området erforderliga bilplatser, lekytor och huvudgångstråk.

Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen kan utan extraordinära åtgärder anslutas till utbyggt kommunalt va-nät.

Fornlämningar

Inom planområdet eller dess omedelbara närhet finns ingen känd fast fornlämning eller byggnad av kulturhistoriskt värde enligt av landsantikvarien i december 1966 upprättad förteckning för Söråkers tätortsområde.

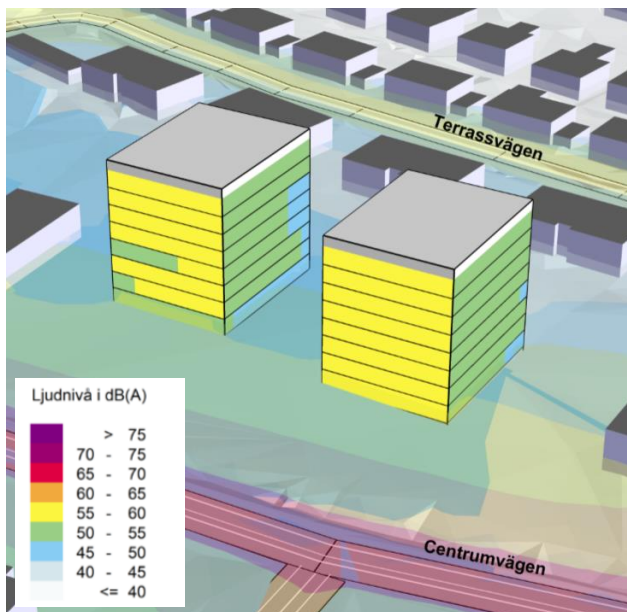
Buller

*Ändring av byggnadsplan B137

En bullerutredning har gjorts för att pröva den nya, högre, bebyggelsen som ändringen möjliggör. Planområdet påverkas främst av trafikbuller som alstras från Centrumvägen som har en hastighetsbegränsning på 50 km/h.

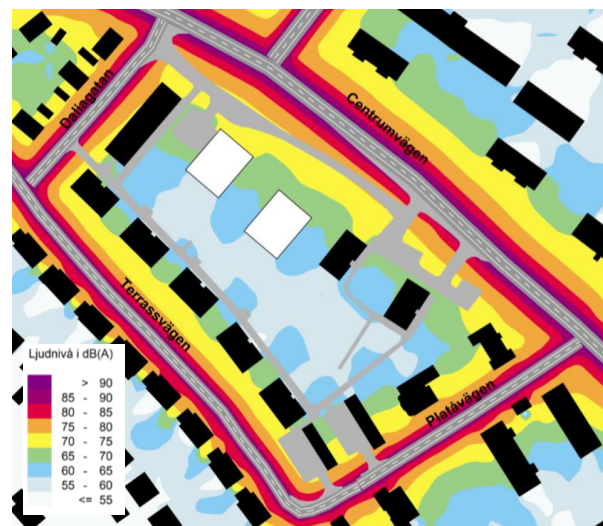
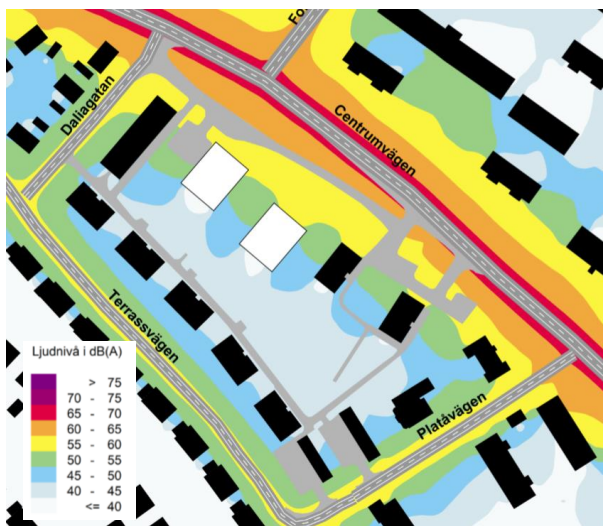
Riktvärden för buller från trafik, enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216, samt ändringar enligt SFS 2017:359, är följande:

- Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå



Figur 2. Ekvivalent ljudnivå vid fasader närmast Centrumvägen.

Utredningen utgick från när tanken var att planerad bebyggelse skulle bli 8 våningar och förhållanden för prognos år 2040. Vid fasaderna mot Centrumvägen beräknas den högst ekvivalent ljudnivå, strax under 60 dB(A) (se figur 2). Beräknad ljudnivå vid områden närmast vägarna är högre än gränsvärdena för ljudnivåer vid uteplatser (se figurer 3 och 4). Gemensam uteplats bör därför placeras mot söder eller mellan de nya byggnaderna, denna säkerställs genom en egenskapsbestämmelse och ska uppfylla bullerförordningens riktvärden för uteplats.



Figur 3 och 4. Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark samt maximal ljudnivå 2 meter över mark.

För att bullernivåerna inomhus ska hållas inom riktvärdena bör fasader inklusive fönster och eventuella fasadventiler utformas så att värden inte överskrids. Hänsyn ska tas till både ekvivalent och maximal ljudnivå så att det värde som kräver högst fasadreduktion styr vilken konstruktion som väljs.

Geotekniska förhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

En geoteknisk undersökning gjordes oktober 2020. Provtagningar visade att det översta lagret utgjordes av ett tunt ytskikt av mulljord med mäktighet på 0,3 m. Mulljorden överlagrar ett skikt av fyllning som består i huvudsak av sand med varierande innehåll av grus och silt. I vissa punkter har byggrester, till exempel tegel, observerats i fyllningen. Fyllnings mäktighet uppgår till ca 1 - 1,5 m. Mäktighet på moränen varierar mellan ca 2,5 m och ca 8 m. Utförda geotekniska sonderingar/provtagningar har avbrutits/stoppats mellan 2,0 m (+44,1 m ö.h.) och 9,3 m (+35,2 m ö.h.).

Sammanfattningsvis bedöms de geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området vara goda för planerad byggnation och grundläggningsnivå.

Förorenade områden

*Ändring av byggnadsplan B137

Samtidigt som den geotekniska undersökningen gjordes utfördes det även radonmätningar. Enligt utförd radonmätning är marken normalradonmark (10-50Kbq/m³) och därmed krävs radonskyddad grundläggning.

Förhöjda halter av barium förekom i en av mätpunkterna där uppmätta halter är högre än riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Den uppmätta maxhalten av barium uppgår till 260 mg/kg TS vilket överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (200 mg/kg TS). Den uppmätta maxhalten (260 mg/kg TS) är lägre än det hälsoriskbaserade riktvärdet för barium (420 mg/kg TS) och barium bedöms därmed inte innebära någon oacceptabel risk för människors hälsa och miljö när marken används för bostadsändamål. Några saneringsbehov bedöms inte behövas. Den förhöjda halten av barium påträffades bara på en punkt i djupare nivå och tros vara naturlig och ingen utbredning har noterats i plan och profil.

I övrigt underskrider alla andra analyserade parametrar gällande riktvärden.

Hydrologiska förhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

Avrinningsområde

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet "Rinner mot Klingerfjärden" som är ca 29 km² stort. Planområdet är inte beläget inom något riskområde för översvämning.

Grundvattenförhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen installerades två grundvattenrör som avlästes en gång under undersökningsperioden. Rören installerades med spets nedförda till ett djup om ca 42 och 44 m under markytan. Grundvattenytan ligger på ett varierande djup på cirka 1,69–2,1 m. För att undvika risker vid schaktning under grundvattennivå rekommenderas installation av pumpar vid schaktning.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (se bilaga). Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för kommunalt dagvatten, men en lokal dagvattenledning finns inom planområdet. Exploateringen av planområdet leder till en ökning av 10-årsflöden med ca 89 % (inklusive klimatfaktor på 25 % för att ta höjd för framtida ökad nederbörd). Vid LOD

måste det avsättas markyta inom planområdet för att kunna hantera ett 10-årsregn utan öka avrinningen från området.

Infiltrationskapaciteten för LOD har bedömts som måttlig. Främst rekommenderas öppna lösningar. Den totala erforderliga fördröjningsvolmen bedöms kunna tillgodoses genom anläggande av fördröjningsmagasin inom detaljplanområdet. Utloppet på fördröjningsmagasinet leds till befintligt dike längs Terrassvägen men förses med strypt utlopp. Inom området kan även fördröjningsdiken eller öppna svackdiken anläggas. Förändring av höjdsättningen kommer leda till förändrade rinnvägar. Detta kan dock kontrolleras med hjälp av att marken höjdsätts med lutning från fasader så att instängda områden undviks.

Rening via översilning bedöms vara tillräckligt. Totalt krävs en magasinvolym på ca 115 m³ för att fördröja 10-årsregnet från hela detaljplanområdet. Vid ett 100-årsregn kommer fördröjningsanläggningar för dagvatten och ledningar vara underdimensionerade och vatten rinner längst med vägar. Föroreningshalter samt -mängder beräknas öka för nästan samtliga ämnen efter exploatering. Dock föreligger det goda chanser att uppnå den procentuella reningseffekten för att komma ner i dagens föroreningshalter, om rening i anläggningar tillämpas, eftersom dagvattnet passerar antingen översilningsyta eller krossdike/makadamdike. MKN för recipienten bedöms inte påverkas av plangenomförandet då 90 % av den totala årsnederbörden utgörs av regn upp till 20 mm. Detta beror på att majoriteten av alla regn som inträffar har en liten regnvolym, dvs. det inträffar fler mindre regn än stora under ett år. Eftersom dagvattenreningen dimensioneras för dessa regn, resulterar det i att 90 % av den totala regnvolymen under året genomgår någon form av rening. För mer om dagvattenhantering se bilaga *Dagvatten rapport*.



Figur 5. Systemlösning för LOD.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

I planförslaget föreslås en genomförandetid för tillkommande bestämmelser på 5 år från den dag att planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd beräknas ske under vår 2021 och granskning samt antagande under hösten/vintern 2021.

Huvudmannaskap

Planen omfattar enbart kvartersmark.

Avtal

Ett markanvisningsavtal för Söråker 2:27 har upprättats mellan Timrå kommun och Timråbo AB. Markanvisningen innebär att exploatören har ensamrätt att förhandla med kommunen om genomförande av den nya bebyggelsen inom planområdet. Avtalet gäller en direktanvisning och gäller i två år.

Ett planavtal har även upprättats mellan Timrå kommun och Timråbo AB. Kommunen tar fram detaljplanehandlingen, grundkarta och fastighetsförteckning samt svarar för detaljplanens formella handläggning fram till antagande. Utredningar och illustrationer som krävs för planen bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen bekostas av exploatören. Planavgift ska inte tas ut.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Någon ytterligare fastighetsbildning bedöms inte nödvändig. Planförslaget innehåller inga fastighetsreglerande bestämmelser vilket gör att framtida fastighetsrättsliga förändringar är möjliga. Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Ledningsrätt

Planområdet omfattas av följande ledningsrätter:

LrF 2262-87/39

Rätt till Fjärrvärme inom fastigheten Söråker 30:12>1 till förmån för Adven. Den upplåtna ledningsgatan inom området 5 meter bred.

LrF 2262-81/48

Rätt till Starkström inom fastigheten Söråker 30:12>1 till förmån för Bålforsens kraft AB, nuvarande Sydkraft Hydropower AB. Den upplåtna ledningsgatan inom området 4 meter bred.

För att säkerställa ledningsrätterna tillkommer planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**).

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Högsta byggnadshöjd angivet i meter har sänkts
- Största bruttoarea i m² har minskats
- U-område har minskats
- Gemensam uteplats ska anordnas inom fastigheten i ett läge med högst 50 dB(A) ekvivalent samt 40 dB(A) maximal ljudnivå har tillkommit
- Illustrationsyta för att visa på del av detaljplan som upphävs

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg
- Betydande miljöpåverkan
- Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster
- Planförslag
- Buller
- Förorenade områden
- Dagvatten
- Avtal

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter ytterligare en gång under granskningsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i granskningsutlåtandet.

Efter granskning har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Största bruttoarea i m²
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Justeringar som skett efter granskning bedöms inte vara sådana som föranleder en ny granskning.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Stina Reinhammar, Timrå kommun. Den ursprungliga byggnadsplanen B137 upprättades av arkitekt Lennart Ringmar, K-Konsult och planingenjör K Ivan Marklund, K-Konsult.

Stina Reinhammar
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef