

Detaljplan för

ROGSTA 1:12 OCH MELLBERG 4:2 M FL I LJUSTORP

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1991-01-28

Beskrivning

1. Orientering och plandata

Planområdet är beläget strax norr om låg- och mellansta-dieskolan i Mellberg och vägen mot Högland. Enligt bostads-försörjningsprogrammet föreslås att befintligt småhusområde kompletteras med mindre flerfamiljshus. Byggstart är plane-rad till 1991. En daghemsavdelning planeras inom området.

2. Planhandlingar

Planhandlingarna utgöres av:

- plankarta i skala 1:1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljes av:

- denna planbeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För området saknas tidigare planläggning.

3.2 Nuvarande markanvändning

Genom området går en enskild körväg mot Högland och idrottsplatsen. Utmed vägen finns friliggande villor, samt några pensionärsbostäder. Den del av Rogsta 1:12, som nu är aktuell för bostäder, utgöres av ängsmark i sluttande ter-räng. Genom området passerar kommunens vatten- och avlopps-ledningar.

Omgivande mark i norr och öster utgöres av jordbruksmark. Begränsade störningar i form av lukt från jordbruksdriften kan förekomma.

3.3 Grundförhållanden

För området har en geoteknisk undersökning utförts av K-konsult.

Under 0,2-0,4 m mulljord består marken av finsediment av lera och silt, som vilar på morän. Finsedimentens mäktighet är i undersökta punkter ca 5-9 meter. Översta metern är av torrskorpekaraktär. Därunder följer 1-3 meter lösare lager, som vilar på mycket fast lagrad silt. De lösare lagrens skjuvhållfasthet har undersökts i en punkt och befanns i denna vara 55 kPa.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga ca en meter under markytan i torrskorpans underkant. Årstidsvariationerna kan vara stora. Lokalt kan artesiska förhållanden föreligga.

Jorden är mycket tjälfarligt (tjälfarlighetsklass III).

3.4 Vagnät

Området nås från den allmänna vägen genom Ljustorp och den enskilda vägen mot Högland. Trafikstörningarna från den allmänna vägen är ringa, då hastigheten är begränsad till 50 km/tim och trafiken är låg.

Vid Höglandsvägens utfart mot den allmänna vägen är sikten begränsad på grund av backkrön.

3.5 Markägoförhållanden

Timrå kommun äger bl a Rogsta 1:12 och Mellberg 4:2. De med villor bebyggda fastigheterna är privata. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning

Förslaget omfattar de markområden som är aktuella att bebyggas, samt de övriga bebyggda fastigheterna i området som berörs av planen.

4.2 Bostadsbebyggelse

På ängsmarken i norr, omfattande ca 5 ha mark, skall ca 12 lägenheter inrättas i tre huskroppar med gemensam infart, parkering och gård. Gårdsutformningen skall ansluta till äldre gårdsmiljöer i området. Detta regleras via planbestämmelserna. Av illustrationsplanen framgår att två tvåvånings flerfamiljsvillor bör uppföras i öster och en enplanslänga i norr.

På fastigheten Rogsta 1:14 bör en villa kunna uppföras. Infart från Rogsta 1:13 och 1:14 skall samordnas med bostadsgruppen intill via gemensamhetsanläggning.

För fastigheterna Rogsta 1:20, 1:21 och resterande del av 1:12 inom planområdet, ordnas gemensam utfart som gemensamhetsanläggning. Den resterande delen av 1:12 skall kunna nyttjas som förskola med en avdelning.

För övriga bebyggda villatomter regleras byggrätten i planen så att tillåten byggnadsyta får uppgå till en femtedel av tomtens yta.

Då bebyggelsen hamnar i en aktiv jordbruksbygd kan vissa luktstörningar förekomma.

4.3 Grundläggning

Markens bärighet är begränsad och stora markbelastningar skulle kunna förorsaka skred i de lösaste lerlagren. Viss belastning, exempelvis byggnader i 1-2 plan kan dock påföras marken utan risk för stabilitetsproblem. Därvid förutsätts att stora och mycket utbredda uppfyllnader ej görs.

Normala laster från två-våningshus beräknas orsaka sättningar av storleksordningen någon centimeter och sättningarna inträffar i huvudsak under byggnadstiden. Ovan nämnda rörelser hänför sig till den ostörda jorden. Finsedimenten är lättstörda och synnerligen flytbenägna i vattenmättat tillstånd. Om grundläggning utförs på starkt störd eller uppluckrad jord riskeras betydande och för byggnader skadliga sättningar.

Lämpligaste grundläggningsmetod för en-tvåvåningsbebyggelse är hel betongplatta. Plintgrundläggning är mindre lämplig i detta område.

Noggrann dränering erfordras med hänsyn till täta jordar och hög grundvattenyta.

Avskärande diken för ytvatten bör anläggas "uppströms" planerad byggnation.

Inför varje enskilt byggprojekt skall förekomsten av markradon utredas.

4.4 Vägnät

Planen begränsas mot den allmänna vägen, så att tillräckligt vägområde säkras. Utfartsförbud ordnas mot allmänna vägen från angränsande bostadstomter.

4.5 Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Erforderliga ledningsreservat har säkrats i förslaget.

Yt- och dräneringsvatten får ej anslutas till spillvattenledning, utan ledas ut till diken som mynnar i Ljustorpsån.

4.6 Parkeringsnorm

För den samlade bebyggelsegruppen föreslås att en parkeringsplats ordnas för varje lägenhet och därutöver tre parkeringsplatser för besökande.

På villatomter skall två parkeringsplatser ordnas.

4.7 Allmän- och kommersiell service

Strax söder om området finns Mellbergs låg- och mellansta-dieskola. Inom Ljustorps samhälle finns även livsmedelsbutik, bank och bensinstation. I öster, intill Ljustorpsån, ligger ortens idrottsplats.

5. Samråd

Myndigheter, organisationer och berörda markägare har under samrådsskedet framfört synpunkter, vilka ingående behandlats i samrådsredogörelsen.

De viktigaste synpunkterna som föranlett ändring eller särskild behandling har gällt följande frågor:

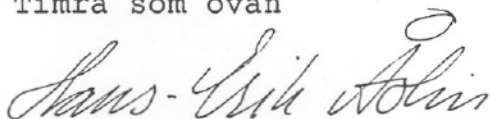
Berörda markägare motsätter sig bebyggelsens omfattning och trafiken i området.

Den planerade bebyggelsen skall anpassas till det omgivande odlingslandskapets bebyggelsekaraktär. Byggare och boende bör informeras om de luktstörningar som kan förekomma från jordbruket.

Planerad bebyggelse grundar sig på kommunens bostadsförsörjningsprogram. De större nya husen skall anpassas till lokal byggnadstradition. De boende måste tåla vissa störningar från jordbruksdriften.

Den nya bebyggelsen i området genererar ej en sådan ökning av trafiken att ny väg till Högland är motiverad.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Detaljplan för

ROGSTA 1:12 OCH MELLBERG 4:2 M FL I LJUSTORP

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1991-01-28

Genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning har upprättats för att underlätta den samordning av olika arbetsmoment, som en utbyggnad av området kräver. Avvikelser från beskrivningen kan dock ske om nya förutsättningar för genomförandet uppstår.

2. Organisation

Timrå kommun är huvudman för planförslaget och ansvarig för kommunalt va-nät.

Vägen mot Högland utgör enskild körväg, inrättad som gemensamhetsanläggning, beteckning Högland ga 2.

Gruppbebyggelsen skall uppföras av byggherre enligt särskilt exploateringsavtal med kommunen.

Genomförandetiden är bestämd till 31 december 1999.

3. Tidplan

Byggstart är planerad till år 1991 för grupphusbebyggelsen och för lägenhetsdaghemmet.

4. Markreglering

- .a Genom avstyckning från Rogsta 1:12 och Mellberg 4:2 skall en tomt bildas för planerad gruppbebyggelse.
- .b En tomt avstyckas från Rogsta 1:12 för lägenhetsdaghem.
- .c För gruppbebyggelseområdet, Rogsta 1:13 och 1:14, inrättas en gemensamhetsanläggning för utfart.
- .d För Rogsta 1:20, 1:21 och del av 1:12, inrättas en gemensamhetsanläggning för utfart.

5. Ekonomi

Bebyggelsen förutsätts bära sina egna kostnader.

6. Kompletterande utredningar

- .a För planerad gruppbebyggelse skall särskilt exploateringsavtal upprättas.
- .b Grund- och radonundersökning med förslag till grundläggning mm skall ske inför varje byggnadsprojekt.

Timrå som ovan

A handwritten signature in cursive script, reading "Hans-Erik Åslin". The signature is written in dark ink and is positioned above the printed name and title.

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt