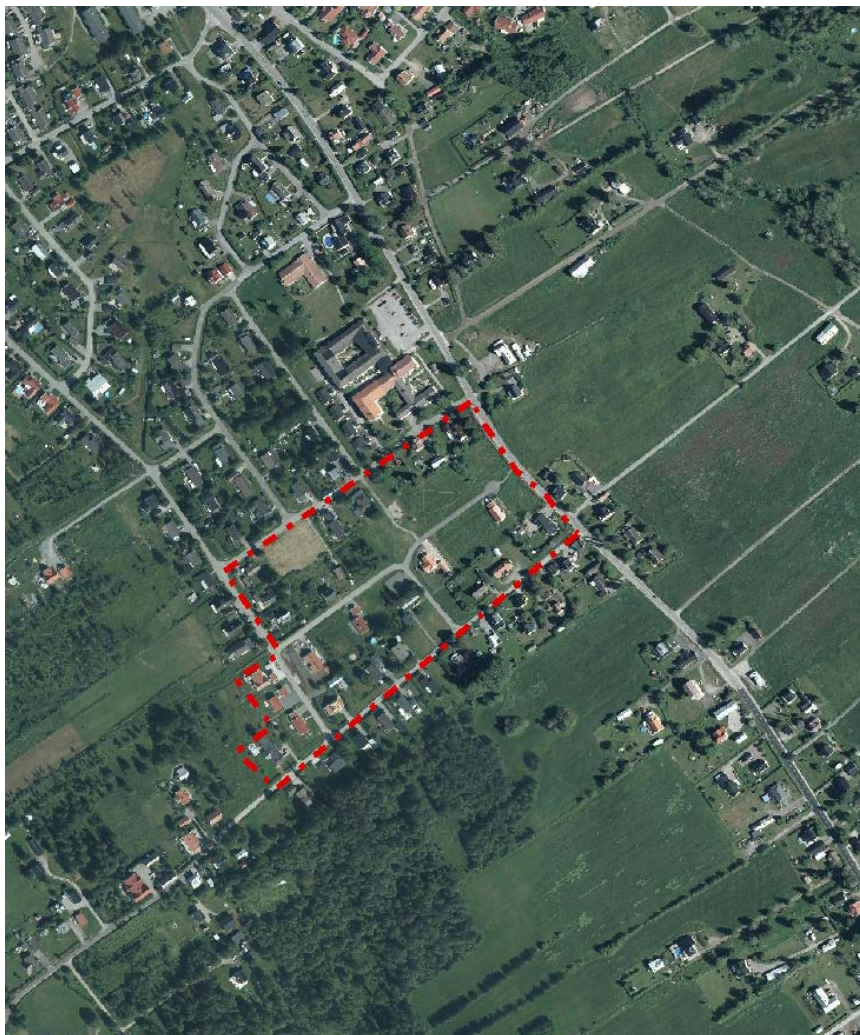


Antagande



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan

Ny villabebyggelse i Söråker intill Sörviksgatan

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2021-05-20

Antagen av Kommunstyrelsen 2021-06-08 § 224

Laga kraftvunnen 2021-07-05



PLANBESKRIVNING

Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg

Detaljplan D165 vann laga kraft 2008-03-20. Den reglerar markanvändningen i ett område avsett för småhusbebyggelse i Söråker. För att underlätta utveckling av området har kommunstyrelsen (2019-10-25 § 191) lämnat ett planuppdrag för ändring av D165. I en tidig dialog med boende i området framkom en del synpunkter på vad som kan ändras och förbättras.

Vägen, gästparkeringen och lekplatsen inom detaljplaneområdet i D165 ingår i en gemensamhetsanläggning och ska underhållas av en samfällighetsförening. I dialogen framkom en önskan om att avskaffa samfälligheten. Ett överförande av driftsansvaret för vägen, gästparkeringen och lekplatsen till kommunen kan göra området mer tilltalande för nybyggnation.

I dialogen med de boende efterfrågades en höjning av utnyttjandegraden. Utnyttjandegraden för bostadsfastigheterna är i detaljplan D165 reglerat till 220 m² per tomt. Att höja utnyttjandegraden till 250 m² bedöms inte påverka bostädernas karaktär nämnvärt.

Takvinkeln är i detaljplan D165 begränsad till 27° - 38° och våningsantalet till en våning för nybyggnation. Då möjlighet till en andra våning saknas kan det vara önskvärt att inreda vinden. Detta försvåras genom begränsning av takvinkeln. Vidare anger detaljplanen att tak skall beläggas med röda takpannor. Kommunen bedömer att dessa bestämmelser kan utgå för att skapa möjlighet för en större variation av hus i området.

Planändringen utgår från detaljplan D165 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort desamma som förut. Där det föreslås ändringar av befintliga planbestämmelser markeras det i planbeskrivningen. Där lagstiftning, bestämmelser eller föreskrifter har ändrats sedan den ursprungliga detaljplanen upprättades har detta uppdaterats i planändringen.

Det är endast de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900) och de äldre planbestämmelserna utifrån ÄPBL.

Genomförandetiden för detaljplan D165 har slutat att gälla. För tillkommande planbestämmelser föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (på delar av området)
- f – Tak skall beläggas med röda takpannor och ha lägst 27° högst 38° takvinkel
- e – Högsta tillåtna byggnadsarea är 220m² per tomt
- p – Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granntomt, komplementbyggnader minst 3,0 m från tomtgräns mot granntomt
- Prickad mark – Marken får inte bebyggas
- Användning av mark – Bostäder

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- e – högsta tillåtna byggnadsarea är 250m² per tomt
- p – Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns, komplementbyggnader minst 3,0 m från fastighetsgräns
- Användning av mark – Lokalgata
- Användning av mark – Park
- Användning av mark – Bostäder

Ändring av detaljplan för

Ny villabebyggelse i Söråker intill Sörviksgatan

Strand 5:136, 5:137, 5:138 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2020-12-03

Planbeskrivning

1. Orientering och plandata

*Ändring av detaljplan D165

Timrå kommun har ordnat 20 villatomter i anslutning till befintlig bebyggelse vid Sörviksgatan och Vårdhemsvägen. 12 av dessa fastigheter är obebyggda. Inom området finns entrégator, besöksparkering och lekplats.

2. Planhandlingar

*Ändring av detaljplan D165

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

*Ändring av detaljplan D165

För området gäller detaljplan D165 fastställd 2008-03-20.

I översiktsplan ÖP2035 beskrivs området söder om Söråkers tätortskärna som lämpligt att förtätas med småhusbebyggelse.

3.2 Nuvarande markanvändning

*Ändring av detaljplan D165

Området omfattar ca 6,3 ha mark och är detaljplanlagt för småhusbebyggelse. På planområdet finns bostäder, gästparkering och lekplats. 12 av tomterna är obebyggda.

3.3 Grundförhållanden

För området har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts av Tyréns i Sundsvall. Därav framgår att området består av relativt tunna sediment som överlagras morän och berg. Lokalt har lera påträffats. Berg har påträffats mellan 1,6 och 2,1 m från markytan i planerade rörgravar.

Jorden är måttligt tjälfarlig. Grundvattenytan varierade mellan 0,7 och 1,6 m under markytan. Radonhalten i jordluften hamnar inom värden för normalradonmark. I en mät punkt på fastigheten Strand 5:128 visas värden för högradonmark.

3.4 Miljöstörningar

*Ändring av detaljplan D165

Efter antagande av detaljplan D165 har lagstiftningen ändrats. Planbeskrivningen uppdateras för att följa förordningen (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Fastigheter intill Centrumvägen berörs av trafik till och från Söråkers Centrum och mot Tynderö. Högsta tillåtna hastighet på Centrumvägen är vid området 50km/h.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur regleras i förordningen (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Gränsvärden för trafikbuller:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostadsbyggnad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostadsbyggnad

I detaljplan D165 utgick man från tidigare mätningar som visade på en trafikmängd på ca 3700 fordon per årsmedeldygn med högst 5 % tung trafik. Trafikverkets mätningar från 2016 längs Centrumvägen visar på en årsmedeldygnstrafik på 3960 fordon. En mätning från 2015 med enligt trafikverket lägre osäkerhet visar på 3530 fordon per årsmedeldygn.

Innan bullerdämpande åtgärder vidtagits för tomterna utmed Centrumvägen erhöles 2008 ekvivalenta ljudnivåer på 62 dBA utomhus och 34 dBA inomhus samt maximalnivåer på 81 dBA utomhus och 53 dBA inomhus. Ett bullerplank har uppförts av kommunen mot Centrumvägen för att uppfylla krav på bullerdämpande åtgärder.

Med hänsyn till de åtgärder som redan utförts samt de gränsvärden för trafikbuller som gäller i dagsläget bedöms inte de planbestämmelser som föreslås tillkomma innebära att riktvärden för buller överskridas.

3.5 Allmän och kommersiell service

Söråker Centrum, som ligger på drygt 1 km avstånd, har ett rikt utbud av service. Där finns bl.a. dagligvarubutiker, matställen, vårdcentral, skolor och daghem, idrottsplats och Folkets Hus.

3.6 Vagnät

*Ändring av detaljplan D165

Området nås via de allmänna vägarna Centrumvägen och Sörviksgatan samt via Vårdhemsvägen och Ångsvägen.

Längs Centrumvägen finns gångbana och busshållplatser. Trafikverket planerar en större förändring av Centrumvägen med trygga skolstråk, gång- och cykelbana och en säkrare korsning där Folketshusvägen möter Centrumvägen med byggstart tidigast 2025.

3.7 Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala va- nätet. Det finns förutsättningar att ansluta området till fjärrvärmenätet.

3.8 Markägoförhållanden

*Ändring av detaljplan D165

12 av bostadsfastigheterna samt lokalgata och gästparkering är i kommunens ägo. Övrig mark är privatägd. Markägoförhållanden redovisas närmare i fastighetsförteckning.

4. Planförslag

4.1 Planområdets avgränsning

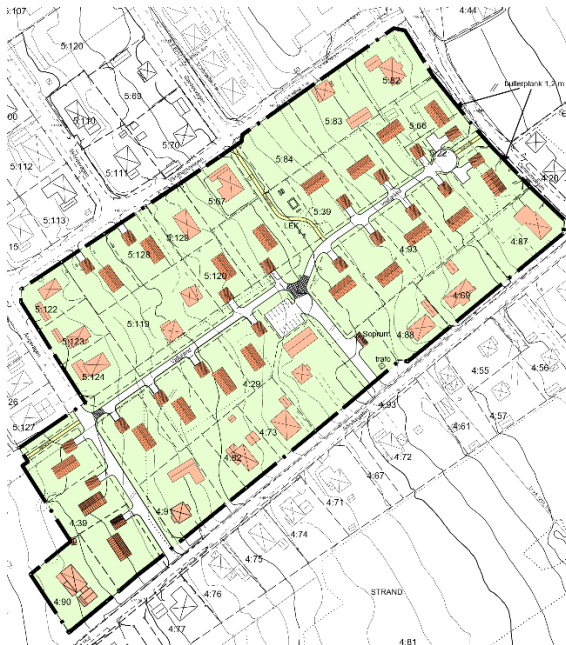
*Ändring av detaljplan D165

Planområdet är begränsat till den mark som skall nyttjas för exploateringen. Det avgränsas i nordväst av Vårdhemsvägen, i nordost av Centrumvägen, i sydost av Sörviksgatan.

4.2 Bostadsbebyggelse

*Ändring av detaljplan D165

Planområdet utgörs av två områden åtskilda av Ängsvägen. På det större området finns förutom småhusbebyggelse även besöksparkering och lekplats. Våningsantal för nybyggnation är en våning. I planen föreslås en ökning av tillåten byggnadsarea per tomt från 220m² till 250m² och att bestämmelser som reglerar takvinkel och takfärg tas bort.



Illustrationsplan för D165

4.3 Tekniska anläggningar

*Ändring av detaljplan D165

VA-ledningar (inklusive dagvatten) samt ledningar för el, tele, bredband och fjärrvärme är samlade i ledningsområden utanför tomterna. De två tomterna utefter Vårdhemsvägen (Strand 5:154 och 5:155) saknar dock möjlighet att ansluta till dagvattennätet. Dagvattenhantering behöver därför anordnas lokalt.

Plats för transformatorstation är angiven i planen.

u-område i vägbana utgår eftersom detta är en bestämmelse bunden till kvartersmark. U-område på fastighet 5:153 utgår ej.

4.4 Grundläggning och markförändringar

Bebyggelseområdet har undersökts med avseende på förutsättningarna att bygga, grundvattennivåer och radonförekomst. Därvid har det framkommit att källare bör undvikas med hänsyn till grundvattennivåer, radonhalter och berg. En förstärkt dränering bör ordnas kring byggnader. Valfri grundläggning kan ske med platta på mark eller plintgrundläggning inom hela området utan extra grundförstärkningar. Grundläggningen bör utföras på minst 0,5 m packad fyllning för att få bra dränering och ytavrinning.

De fina jordlagren ökar risken för tjällyftning vilket skall beaktas vid anläggning av entrégata och garageuppfarter. Radonförekomsten i marken ligger i de flesta fallen inom gränserna för normalradonmark. Därmed erfordras radonskyddande åtgärder vid nybyggnad. Vid fastigheten Strand 5:128 (numer 1:154 och 1:155) är det högradonmark vilket kräver radonsäkra åtgärder.

5. Undersökning av betydande miljöpåverkan

*Ändring av detaljplan D165

Planförslaget innebär ingen omfattande förändring av D165 då området även fortsättningsvis tas i anspråk av bostäder av småhuskaraktär. Markanvändningen av vägen ändras från kvartersmark till allmän plats-väg, men detta bedöms inte påverka mängden trafik.

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse och majoriteten av tomterna inom detaljplanen är bebyggda. Markanvändningen bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller miljön genom omständigheter som allvarliga olyckor, buller, föroreningar, ras eller skred. Planförslaget bedöms varken påverka skyddsområden, markanvändningsintressen, miljökvalitetsnormer eller klimatförändringar negativt. Planändring bedöms inte heller medföra några miljöproblem eller i övrigt motverka hållbar utveckling.

Planändringens inverkan på miljön i samband med genomförande av detaljplanen uppskattas som liten. Planändringen innebär ingen omfattande förändring av D165 eller markanvändningen i området och kommunen bedömer därför att genomförande planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Det bedöms vidare att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver upprättas i samband med planförslaget.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

*Ändring av detaljplan D165

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Endast för tillkommande planbestämmelser behöver en ny genomförandetid fastslås. En genomförandetid på 5 år från den dag planen vinner laga kraft föreslås för bestämmelserna för högsta byggnadsarea, användning av mark (Lokalgata, park, bostäder).

Tidplan

Samråd skedde vid årsskiftet 2020-2021 och granskningen beräknas vara klar under april 2021. Planen beräknas kunna antas under sommaren 2021.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Området är redan utbyggt och inga avtal krävs för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift tas ut vid bygglov till dess att planen är betald.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för ansökan och bekostar upphävande av gemensamhetsanläggning Strand ga:10 samt Vallgränds samfällighetsförening.

Det befintliga bullerplanket utgör i dagsläget fastighetstillbehör till fastigheterna Strand 5:136 och 5:142. Det innebär att fastighetsägarna har underhållsansvaret för bullerplanket. I samband med planändringen ansöker kommunen om förrättning för överföring av fastighetstillbehör till kommunens gatufastighet samt förändring av de servitut som tillskapats för underhåll av bullerplanket. Kommunen övertar därmed ansvaret för bullerplankets drift och funktion.

Ledningsrätt har sedan tidigare bildats för vatten, avlopp och dagvatten. Denna planändring föranleder inga förändringar.

7. **Ändringar efter samråd**

I plankartan har följande förändringar gjorts:

- Tidigare placeringsbestämmelse ersätts av ”p – Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5m från fastighetsgräns, komplementbyggnader minst 3,0m från fastighetsgräns” för att reglera bebyggelse mot väg så väl som avståndet till angränsande fastigheter.
- Färgskillnader mellan planbeskrivning och plankarta justeras.

I planbeskrivningen har följande förändringar gjorts:

- Förtydligande: Kommunen ansvarar för ansökan och bekostar upphävande av gemensamhetsanläggning Strand ga:10 samt Vallgränds samfällighetsförening.
- Förtydligande: Planavgift tas ut vid bygglov till dess att planen är betald.
- Förtydligande: u-område utgår förutom i ett fall.
- Förtydligande: Fastigheten (5:128) där det tidigare uppmäts höga radonvärden, numer är två fastigheter(5:154 och 5:155).
- Förtydligande: Dagvattenhantering behöver anordnas lokalt för de två tomterna som saknar anslutning till dagvattennätet.
- Tidsplanen för detaljplanprocessen har uppdaterats.

8. **Ändringar efter granskning**

- Förtydligande: Överförande av driftsansvaret till kommunen gäller vägen, gästparkeringen, lekplatsen och bullerplanket.

9. **Planförfattare**

*Ändring av detaljplan D165

Ändringen av detaljplanen är upprättad av planarkitekt Elisabeth Pettersson. Den ursprungliga detaljplanen upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.