



Ortofoto med fastighetsgränser över del av Märrgård m.m.

**Detaljplan för
fyra fritidshustomter i Märrgård
del av fastigheten Märrgård 1:19 samt Märrgård 1:56 – 1:59**

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2011-12-27, kompletterad 2014-10-07

Dnr: 2008/01525

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden 2014-10-20 § 130

Laga kraftvunnen 2015-03-12



Detaljplan för fyra fritidshustomter i Märrgård del av fastigheten Märrgård 1:19 samt Märrgård 1:56 – 1:59

Timrå kommun i Västernorrlands län

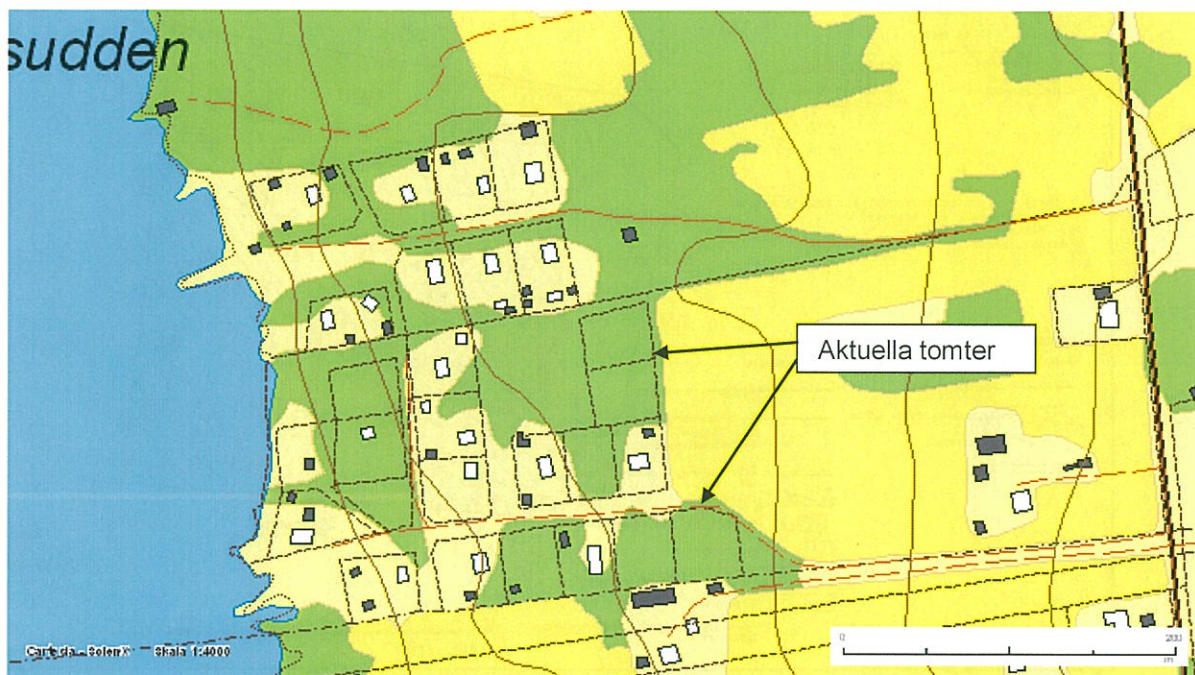
Upprättad 2011-12-27, kompletterad 2014-10-07

Dnr: 2008/01525

Beskrivning

1. Orientering och plandata

Under åren 1981 och 1982 upprättades en byggnadsplan för aktuellt område över del av Märrgård 1:19. Efter utställning antogs planen av kommunfullmäktige 1982-02-22 § 42. Timrå kommun ansökte 1982-03-09 om att den så ändrade byggnadsplanen för Märrgård skulle fastställas av länsstyrelsen. Under tiden anförde miljönämnden 1983-11-17 tveksamheter till föreslagen avloppslösning för en tomt öster 1:44 och för möjligheten att ansluta de nya tomterna till den gemensamma vattentäkten. Samtidigt genomförde lantmäteriet en avstyckning av fyra fritidshustomter Märrgård 1:56 – 1:59.



Länsstyrelsens anförde i skrivelse 1984-05-29 att planen bör kompletteras med en undersökning av den gemensamma vattentäktens kvalitet, en redovisning av va-lösning för två tomter öster 1:44 samt redovisning av möjligheterna till infiltration på tomterna. Då detta inte åtgärdades så kunde inte länsstyrelsen fastställa planen som därför återkallades av byggnadsnämnden. Idag finns således fyra avstyckade tomter som saknar byggrätt enligt plan.

Markägarna till de fyra tomterna vill nu att byggnadsnämnden återupptar planarbetet så att de bildade fastigheterna Märrgård 1:56, 1:57, 1:58 och 1:59 kan bebyggas. En ny kompletterande VA-utredning har gjorts för området som visar på alternativa lösningar. Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande varvid planen kan antas efter samråds-skedet.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av:

- plankarta i skala 1: 2000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

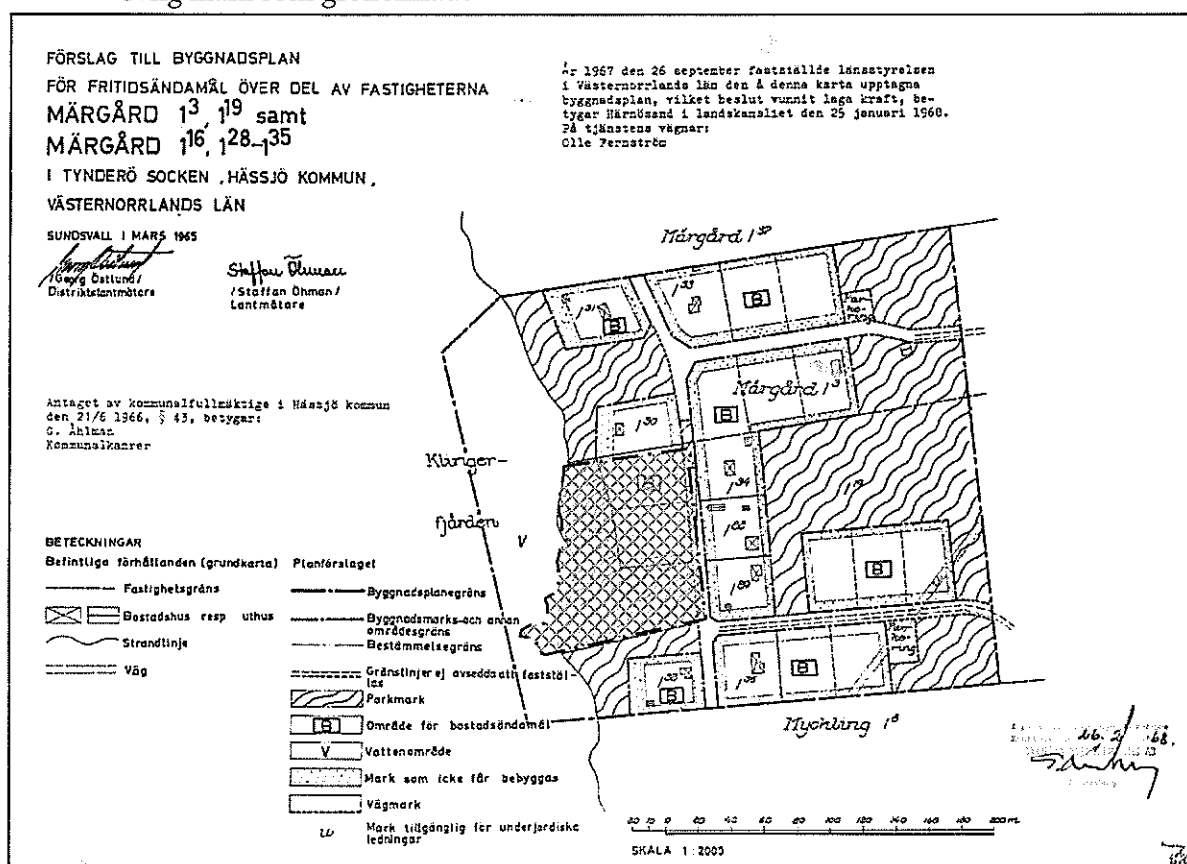
- denna planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning för planområdet
- VA- utredning, daterad 2011-08-26, reviderad 2012-05-04

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande plan

För det aktuella området gäller idag delvis byggnadsplan B 122 fastställd 1967-09-26.

En mindre del av tomtmarken närmast 1:44 är utlagd som gemensam parkeringsyta och övrig mark som grönområde.



Byggnadsplan B122; För det skrafferade området gäller detaljplan D 148.

3.2 Allmän och kommersiell service

I Söråker tätort finns skola, vårdcentral, dagligvaruhandel mm.

3.3 Vägar och annan teknisk försörjning

Området nås via länsväg 648 och via områdets egna vägar. El och tele är utbyggt i området.

3.4 Markägoförhållanden

All mark är privatägd. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets omfattning och avvikelser från gällande plan

Planområdet omfattar de fyra avstyckade fritidshustomterna samt ny tillfartsväg och ett nytt läge, som möjliggör anläggandet av ny gästparkering. De fyra tomterna berör mark som i gällande plan utgör parkmark och gästparkering.

4.2 Grundläggning

Tyréns har 2005-07-01 gjort en geoteknisk undersökning av området för nybyggnation och infiltrationsanläggning. Av markundersökningen framgår att grundläggning på moränmark kan ske på normalt sätt. Lämpligen bör den utföras radonförberedd.

4.3 Friområden, bad och rekreation

Inom angränsande strandområden finns etablerade områden för bad och båtliv.

4.4 Planbestämmelser

För området föreslås byggrätter som överensstämmer med dem för gällande byggnadsplan. Det innebär bl.a. att huvudbyggnad får uppföras till 75 m² och uthusbyggnad till 25 m².

4.5 Plangenomförande

Tomterna är redan avstyckade. I samband med bygglovprövning kommer även behovet och förekomst av vatten, avlopp och tillfart till fastigheten att regleras.

Anläggning, drift och skötsel av ny väg till fastigheterna 1:56 och 1:57 ska bekostas av ägarna till de respektive fastigheterna.

För eventuellt anläggande av ny gästparkering, ska drift och skötsel av nya gästparkeringen bekostas av vägförening eller en eventuellt i framtiden bildad samfällighetsförening.

5. Vatten och avloppsutredning

Tyréns AB har efter undersökningar 2005 och 2011-2012 upprättat en VA-utredning för de aktuella tomterna, uppdragsnummer 228048-32. Syftet har varit att utreda VA-försörjningen för de aktuella tomterna. Genom att belysa jordlagerförhållanden och markens lutning så har ett skyddsavstånd från föreslagna infiltrationsanläggningar till befintliga vattentäkter i närområdet beräknats. Skyddsavståndet har satts till 25 m. Utöver de vattentäkter som diskuteras i VA-utredningen så finns det en grävd och en borrad vattentäkt på fastigheten Myckeläng 1:8, vilka försörjer fastigheterna Myckeläng 1:7 och 1:8 med vatten. Dessa vattentäkter ligger mer än 40 m från tänkta placeringar av infiltrationsbäddar. Utgångspunkten har varit att VA-lösningarna ska uppfylla ställda krav med avseende på hälsa och miljö samt ge en standard som kan fungera vid en eventuell framtida omvandling till permanentboende.

Miljö och byggnadsnämnden, Timrå kommun, har 2012-06-11 bedömt att den inlämnade VA-utredningen visar att det går att lösa avloppsfrågan genom installation av enskilda avloppslösningar i form av infiltrationsanläggningar på de aktuella tomterna. Försörjning av dricksvatten kan ske antingen genom påkoppling på den befintliga vattentakten på fastigheten Märrgård 1:19 eller genom enskild borrhning av vattentäkt på de fyra aktuella tomterna. Miljöenheten ser helst att man löser dricksvattenförsörjningen genom gemensam lösning som regleras i avtal.

6. Miljöbedömning

Nyetablering av fyra fritidshus i aktuellt område är en mycket liten etablering i ett redan ianspråktaget område där det redan finns liknande bebyggelse. Den VA-utredning som ligger till grund för planarbetet bedöms utreda miljöpåverkan från de aktuella bostäderna. Nyetableringen av i detta fall fyra fritidshus i två grupper om två vardera, i ett redan etablerat fritidshusområde, bedöms inte påverka landskapsbilden.

Nyetableringen av de fyra fritidshusen bedöms därför inte ha betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte anses vara erforderlig.

7. Samråd

Berörda myndigheter och sakägare har informeras och fått tillfälle att komma med synpunkter under samrådsskedet

Miljö- och byggkontoret



Klas Lundgren
Förvaltningschef



Göran Jacobson
Karttekniker



Miljö- och byggnadsnämnden

Detaljplan för fyra fritidshustomter, Märrgård 1:19, 1:56, 1:58, och 1:59.

Samrådsredogörelse

Planförslaget har under perioden 2014-05-09 – 2014-06-02 varit utsänt för förnyat samråd. Under denna period har följande skrivelser inkommit.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län framför följande:

Förslaget till detaljplan strider inte mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Trafikverket: har ingenting att erinra mot förslaget.

Medelpads Räddningstjänstförbud framför följande:

För att räddningsarbetet ska kunna bedrivas effektivt ska utryckningsfordons åtkomst samt möjligheten till släckvatten i närområdet beaktas i vidare planering.

Kommentar:

De befintliga vägarna i planområdet sköts av Märrgårds stugförening, om permanentboende finns inom området ska väghållning och snöröjning utföras så utryckningsfordons framkomlighet garanteras. Kommunalt VA finns inte i planområdets närområde. Släckvattenförsörjningen i trakten och därmed planområdet bör långsiktigt säkerställas.

Kommunstyrelsen: har inget att erinra mot planförslaget och framför att Miljö- och byggnadsnämnden antar planen.

E.ON Elnät Sverige AB: har ingenting att erinra mot planförslaget.

Mats Eriksson, ägare till Myckeläng 1:7 och 1:8 framför följande:

Det framgår inte att Märrgård 1:58 och 1:59 är placerade i anslutning till ladugård, vattentäkt och gårdsplan.

Kommentar: I planbeskrivningen redovisas frågan om vattentäkter för Myckeläng 1:8 under pkt 5 vatten och avloppsutredning. Planbeskrivningens ortofoto visar omgivningarna utanför planområdet.

Frågan ställs på vilken grund planen inte medför ”betydande miljöpåverkan”.

Kommentar: Nyetablering av fyra fritidshus i aktuellt område är en mycket liten etablering i ett redan ianspråktaget område där det redan finns liknande bebyggelse. Nyetableringen av de fyra fritidshusen bedöms därför ej ha betydande miljöpåverkan. Att kräva in en miljökonsekvensbeskrivning för detta bedöms ej vara rimligt. Den VA-utredning som ligger till grund för planarbetet bedöms utreda miljöpåverkan från de aktuella fritidshusen. Nyetableringen av fyra fritidshus i två grupper om två vardera i ett redan etablerat fritidshusområde bedöms inte påverka landskapsbilden. Planbeskrivningen kompletteras.



De borrade och grävda brunnen på Myckeläng 1:7 och 1:8 är inte redovisade på kartan, utan omnämns endast i texten.

Kommentar: Vattentäkterna på fastigheten Myckeläng 1:8 finns inritade på kartor som utgör underlag för VA-utredningen.

Utredningen bedömer att grundvatten ligger på 2 meters djup och strömningsriktningen är åt väster, vilket baseras på provgrop och marklutningen.

Kommentar: Det är vedertaget att använda provgropar för att bedöma jordmån och den högsta grundvattennivån vid etablering av markinfiltrationer för enskilda avlopp.

Erfarenhetsmässigt så bedöms grundvattnet i normalfallet alltid avrinna i riktning med markens lutning.

I det aktuella fallet bedöms det vara osannolikt att infiltrerat avloppsvatten från de aktuella fastigheterna skulle kunna infiltrera ned i berg då provgroparna visat på att marken är mycket tät ju längre ned i marken man kommer. Infiltrerat avloppsvatten bedöms istället följa ytligare och mer genomsläppliga marklager i markens lutning och ifrån vattentäkterna på fastigheten Myckeläng 1:8.

”Fastighetskartan” nämner ej vattentäkterna på Myckeläng 1:8, samt att de ej finns med på redovisad situationsplan.

Kommentar: Miljö- och byggkontoret remitterade konsulten det kartmaterial som togs fram under platsbesöket 2012-05-04. Kartmaterialet redovisar vattentäkterna på Myckeläng 1:8 och denna redovisning har legat till grund för konsultens bedömning i.o.m. revidering av VA-utredningen.

Borrade brunnar förutsätts ha tätats mot berg.

Kommentar: I normalfallet förutsätts det att borrade brunnar ska vara tätade mot berg. I de fall borrade brunnar ej är tätade mot berg så finns det teknik att åtgärda detta i efterhand.

I det aktuella fallet bedöms det osannolikt att infiltrerat avloppsvatten från de aktuella fastigheterna skulle kunna infiltrera ned i berg då provgroparna visat att marken är mycket tät ju längre ned i marken man kommer. Infiltrerat avloppsvatten bedöms istället följa ytligare och mer genomsläppliga marklager i markens lutning och ifrån vattentäkterna på fastigheten Myckeläng 1:8.

Det påpekas att på Myckeläng 1:8 kan förekomma buller och annat som hör till en jordbruks- och skogsfastighet utan att kommunen tagit hänsyn till detta, samt efterfrågas dokument och handlingar rörande tillåten respektive otillåten verksamhet på fastigheten.

Kommentar: Miljö- och byggkontoret vill förtydliga att inga beslut om tillåten verksamhet eller otillåten verksamhet finns gällande Myckeläng 1:8. Om klagomål skulle inkomma från boende i närområdet gällande olägenheter som orsakats av djurhållning eller buller på Myckeläng 1:8, skulle miljö- och byggkontoret i sin handläggning av klagomålsärendet göra en bedömning av om klagomålet är befogat. Utifrån denna bedömning kan beslut fattas gällande åtgärder som är nödvändiga att vidta för att förhindra olägenheter för människors hälsa och miljön.

Miljö- och byggkontorets samlade bedömning är därför att även om de aktuella tomterna i förslaget inte skulle bebyggas, skulle en återupptagen djurhållning på fastigheten Myckeläng



TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

Handläggare
Göran Jacobson

Datum
2014-10-06

Diarienummer
2008-01525

1:8 behöva anpassas till den nu befintliga bebyggelsen i närområdet. Bebyggelse på de föreslagna fastigheterna Mörrgård 1:58 och 1:59 bör därför kunna genomföras.

Vägen fram till fritidshusområdet ligger till vissa delar på fastigheten Myckeläng 1:8.

Kommentar: Enligt plankartan är vägen fram till fritidshusområdet liggande utanför planområdet, varför frågan om vägens lokalisering ligger utanför detta ärende

Sammanfattande slutsatser:

De synpunkter som inkommit under samrådstiden är inte av den arten att de bedöms påverka planarbetet så att ett utställningsskede krävs, varför det föreslås att Miljö- och byggnadsnämnden antar planen i enlighet med slutsatserna i samrådsredogörelsen.

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren
Förvaltningschef

Göran Jacobson
Karttekniker