

ANTAGANDE HANDLING



Planbeskrivning

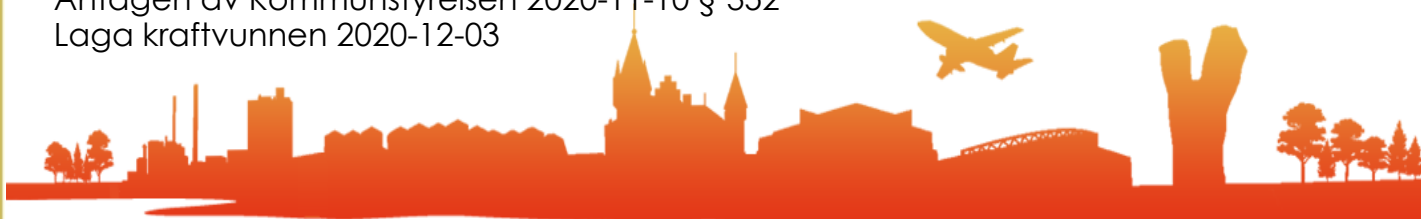
Detaljplan för småhustomt

Mällby 1:82

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2020-10-21

Antagen av Kommunstyrelsen 2020-11-10 § 352
Laga kraftvunnen 2020-12-03



1. INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Planhandlingar	3
Planens syfte	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken	5
Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken	5
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	
Omgivningsbeskrivning	7
Väg- och gatutrafik	7
Järnvägstrafik	7
Ledningar	7
Hydrologiska förhållanden	7
Förorenade områden	8
Naturvärden	8
Kulturmiljövärden och arkeologi	8
3. PLANFÖRSLAG	
Bostäder (B)	9
Strandskydd	9
Parkering	10
Vatten, avlopp och dagvatten	10
Geoteknik och grundläggning	11
Elförsörjning	11
Elektronisk kommunikation	11
Avfallshantering	11
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Stads- och landskapsbild	12
Naturområden	12
Väg- och gatutrafik	12
Vatten och avlopp	12
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13

6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD.....	13
7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	14
8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	14
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	
Planförfattare	14

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.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en rationell småhustomt för Mällby 1:82.

Plandata

Lokalisering



Figur 1. Planområdets lokalisering.

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

Markägoförhållanden

Planområdet berör endast Mällby 1:82 och är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan 2035 (antagen 2018-10-29), där området pekas ut som omvandlingsområde.

Detaljplaner

Planområdet ligger inom befintliga detaljplaner B108 (antagen 1961-12-22) och ÄD183 (antagen 2013-03-19) som ger markanvändning för bostäder och friluftsändamål.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2019-06-11 §221.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget föreslår markanvändning för bostadsändamål på kvartersmark. Närområdet och stor del av planområdet är detaljplanlagd med mark för samma användning. Markområdet för planförslaget är ianspråktagen med ett mindre fritidshus och en enskild vattentäkt. 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.

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 påverkar livscykeln då larver och puppor ska utvecklas. Planförslaget är beläget i närhet till havet, området är redan exploaterat av bostäder. Planområdet erbjuder inte några nämnvärda förutsättningar för att fjärilen ska kunna se platsen som en god lokal.

I närheten av planområdet ligger naturvårdsobjekten Oxviksskären, Sågbäcken-Sågsand och Fagersand. Oxviksskären är fågelskärr med stor koloni för bland annat Gråtrut. Sågsand är ett mångformigt område med grund botten, bäck och liten estuarie. Sågbäcken har en örtartad lövskog med död ved och gamla träd. Fagersand innehåller viktiga biotoper som grund botten och sandstrand men är delvis påverkat av väg och bebyggelse.

Planområdet är redan ianspråktaget och belägen på sådant avstånd från objekten 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 MKN för vattenförekomsten.

Miljöeffekternas omfattning i samband med genomförande av detaljplanen uppskattas vara liten. Kommunen bedömer att planen inte innebär konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan i samband med genomförande av planen. Skälet till ställningstagandet grundar sig i att platsen är ianspråktagen. Med grund i detta bedöms att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB 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 (MKN) iakttas och planförslaget ska inte medföra att något 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 litet område inom planlagt bostadsområde kan prövas som mark med samma ändamål. Området 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.

Planförslaget är direkt beläget vid en vattenförekomst. Närmsta förekomst är Åvikebukten (id: WA11288751) som närmast ca 20 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

Landskapsbilden präglas av skogs och kustlandskap med inslag av gles bebyggelse i form av fritidsbebyggelse. Inom planområdet finns fritidsbebyggelse. Runt om planområdet ligger ett flertal bostadsfastigheter som främst används som fritidshus.

Samhälls- och kommersiellservice

Centrala Söråker med matbutik, vårdcentral och hotell ligger ca 1 mil 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 i huvudsak berör planförslaget. En enskild asfalterad, väg 32300, leder upp till planområdet. Vägbredd är ca fyra meter.

Servitut för ett 3 m brett vägområde finns för att ta sig till fastigheten från allmänt befaren väg. Akt 2262-2071/40.3 till förmån för Mällby 1:82 och belastar 1:80 och 1:81 samt akt 2281-87/203.1 till förmån för Mällby 1:80, 1:81 och 1:82 och belastar Mällby 1:73.

Det finns inga gång- och cykelvägar i området.

Järnvägstrafik

Det går ingen järnvägstrafik i eller i närheten av området.

Buller

Området utgörs till största del av fritidshusboende, endast en liten andel är åretruntboende. Vägen till Fagersand används till största del av de boende och utgör ingen genomfartsled. Vägen som leder till Fagersand går förbi Oxvikens badplats vilken är ett besöksmål under sommarperioden.

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

Ledningar

Inga el-ledningar finns i eller i närheten av planområdet.

Geotekniska förhållanden

I den VA-utredning som i samband med tidigare detaljplanering av det aktuella planområdet visar på att området består av ett tunt lager mull som överlagrar sand. Området är sedan tidigare bebyggt vilket bekräftar platsens förutsättningar för byggnation.

Hydrologiska förhållanden

I samband med provgropsgrävningen strax söder om planområdet påträffades grundvatten i en provgrop på 1,2 m djup. För de övriga provgroparna som utfördes vid VA-utredningen var det torrt ner till 1,5-2 m djup.

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 och läge med direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

I närheten av planområdet ligger naturvårdsobjekten Oxviksskären, Sågbäcken-Sågsand och Fagersand. Oxviksskären är fågelskär med stor koloni för bland annat Gråtrut. Sågsand är ett mångformigt område med grund botten, bäck och en liten estuarie. Sågbäcken har en örtartad lövskog med död ved och gamla träd. Fagersand innehåller viktiga biotoper som grund botten och sandstrand men är delvis påverkat av väg och bebyggelse.

Planområdet är redan ianspråktaget och belägen på sådant avstånd från objekten att det inte bedöms påverka naturvårdsobjektet negativt.

Kulturmiljövärden och arkeologi

Inom planområdet finns inga kända kulturmiljövärden eller fornlämningar.

3. PLANFÖRSLAG

Bostäder (B)

Planförslaget innebär att ett område för kvartersmark med bostadsändamål tillskapas i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Största byggnadsarea e_1 föreslås till 200 m² med en **högsta byggnadshöjd** om 4 m och **största takvinkel** om 30 grader. En bestämmelse om **minsta fastighetsstorlek d_1** på 1400 kvadratmeter föreslås även för att förhindra olämplig fastighetsbildning. Detta möjliggör för åretruntboende med möjlighet till variation av hustyp. Den föreslagna byggrätten är en pott som kan fördelas på huvudbyggnad och komplementbyggnader. En placeringsbestämmelse **p_1** finns som syftar till att reglera huvudbyggnads avstånd till fastighetsgräns.

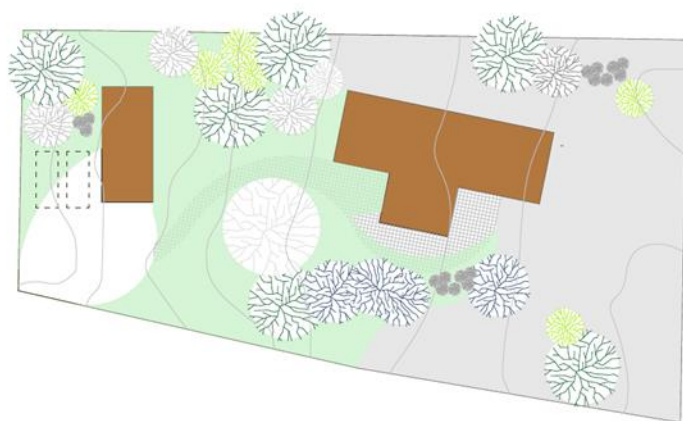


Illustration (Louise Andren 2020-04-03) över hur bebyggelsen kan se ut i.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddat område då en ny detaljplan ska prövas. Området har i och med tidigare byggnadsplan (laga kraft 1962-06-20) inget strandskydd. Stamfastigheten Mällby 1:74 bildades efter en byggnadsplan som vann laga kraft 1962-06-20. I samband med bildningen fanns ett behov av att lägga till mark **Ra-** område för fritidsändamål i fastigheten.

Strandskyddet föreslås upphävas inom området för kvartersmark. Upphävandet av strandskydd sker enligt grunden 7 kap 18 c § 1 punkten miljöbalken då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten är idag anspråkstagen i form av en stuga samt en anordnad naturtomt. Hela ytan bedöms ingå inom hemfridszonen och därför föreslås strandskyddet upphävas. Mellan strandlinjen och befintlig fastighetsgräns finns en fri passage för allmänheten som också kan bidra till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.



Bild på fastigheten Mällby 1:82 med fastigheterna Mällby 1:80 & 1:81 i bakgrunden.

Parkering

Parkering inom planområdet ska anordnas på kvartersmark för bostadsfastigheten.

Vatten, avlopp och dagvatten

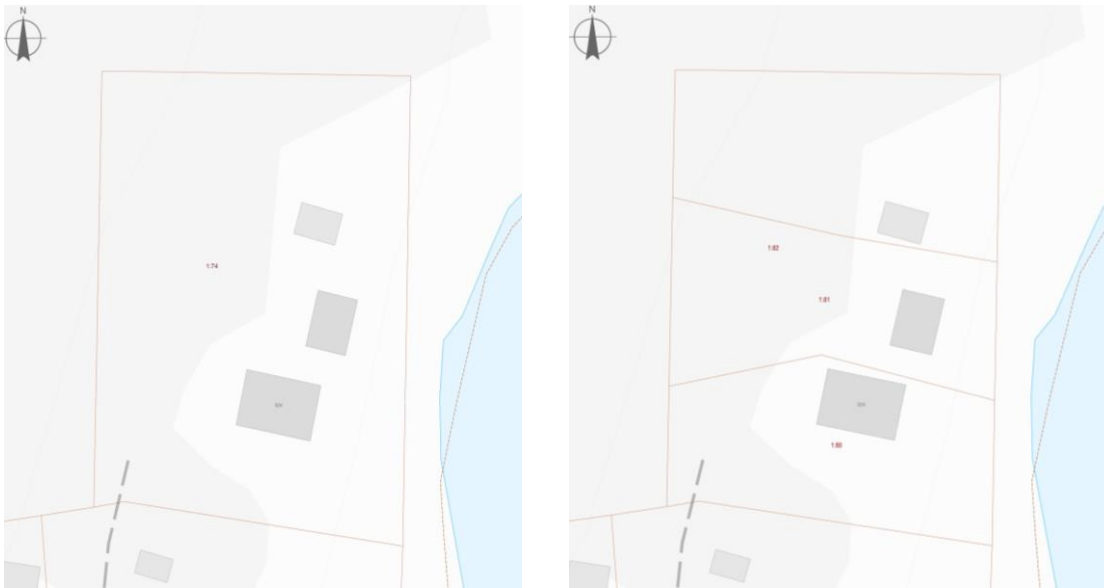
I området finns inget kommunalt VA-nät. Vilket betyder att fastigheten ej har möjlighet att ansluta till den kommunala Va-anläggningen.

Planförslaget har utretts utifrån att fastigheterna Mällby 1:82, 1:81 och 1:80, vilka klyvts från stamfastigheten Mällby 1:74, ska kunna lösa dricksvattentillgång och rening av hushållspillvatten.

Avlopp

Utredningen (Geohjälp, 2010-06-18) visar på att:

Vanlig infiltration alt. Kompaktfilter kan placeras i den norra delen av stamfastigheten. Avloppet kompletteras med fosforfilter eller UV-enhet. Avståndet från infiltrationens spridarrör till berg eller grundvatten skall vara minst 1 m.



Den tidigare fastigheten Mällby 1:74 t.v. och den befintliga fastighetsindelningen t.h.

Fastigheten Mällby 1:82 skapades vid en klyvning 2018 som skedde av stamfastigheten Mällby 1:74. Stamfastigheten klyvdes i tre delar Mällby 1:80, 1:81 och 1:82, och den tidigare fastigheten 1:74 har upphört.

Efter klyvningen av stamfastigheten har ett avtalsservitut för utsläpp av avloppsvatten upprättats för att säkerhetsställa hanteringen. Fastigheterna Mällby 1:80, 1:81 och 1:82 hanterar gemensamt utsläpp av avloppsvatten inom planområdets norra del av 1:82.

Vatten

Vattentillgång via borrhälsbrunn på den tidigare stamfastigheten Mällby 1:74. Brunnen är borrhälsned till 80m och har en dricksvattentillgång på 720 liter/timme, vilket täcker behovet för fyra fastigheter enligt SGU rekommendationer. För ett normalt hushåll är 60–100 liter per timme tillräckligt enligt SGU.

Geoteknik och grundläggning

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas frostfritt med platta på friktionsjord.

Elförsörjning

Området är anslutet till det befintliga el-nätet.

Elektronisk kommunikation

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

Avfallshantering

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 en småhustomt ska kunna bebyggas i området. Planområdet består idag av ett fritidshus, vattentäkt och skogsmark. I och direkt i anslutning till planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse.

Naturområden

Mnemosynefjärilen som finns i Tynderö-området bedöms inte påverkas av planförslaget då det inte inrymmer det mikroklimat som fjärilsarten efterfrågar.

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 en småhustomt, vilket beräknas ge upphov till ca 6 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 servitut rörande en gemensam plats för utsläpp av avloppsvatten på stamfastigheten samt underlaget i den tidigare VA-utredningen: Utredningen (Geohjälp, 2010-06-18), kan avloppsfrågan hanteras på ett hållbart sätt. Det finns goda förutsättningar för vattenuttag.

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 november 2020. Granskning sker i oktober 2020.

Huvudmannaskap

Planen omfattar enbart kvartersmark.

Avtal

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och något exploateringsavtal är inte aktuellt för detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen bekostas av exploatören. Planavgift ska inte tas ut.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Någon ytterligare fastighetsbildning inom planområdet är inte aktuellt i dagsläget.

Ledningsrätt

Planförslaget belastas inte av några ledningsrätter.

6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och bygghkontoret. 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:

- Planområdeslinjen i legenden har korrigerats
- Utskriftsformat har angivits
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tillagts

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Planprocessen
- Bostäder (B)
- Strandskydd
- Vatten, avlopp- och dagvatten
- Tidplan

7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Bestämmelseformulering för placeringsbestämmelse

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Väg- och gatutrafik
- Vatten, avlopp och dagvatten

8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Planförslaget har till vissa delar justerats under planprocessen. Det finns inga kvarstående synpunkter på planförslaget efter granskningen.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Stina Reinhammar, Timrå kommun.

Stina Reinhammar
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef