

Andring och utvidgning av detaljplan för

BATSMANSGÅRDAN I SÖRAKER

fastigheterna Söråker 2:31, Strand 5:36 m fl
Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1988-04-25

B E S K R I V N I N G

1. ORIENTERING OCH PLANDATA

Området är beläget strax sydost om Söråkers idrottsplats och nås via nuvarande Scoutingvägen och Grusvägen. Området planeras rymma 20 villatomter. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram beräknas 8 tomter kunna bebyggas under år 1988 och övriga år 1989.

Kommunens gatunamnskommitté har föreslagit att Scoutingvägen ändrar namn till Båtsmansvägen och att den nya vägen i området får heta Rotevägen.

2. PLANHANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- plankarta i skala 1:1000
- planbestämmelser på karta

Planförslaget åtföljes av

- planbeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- samrådsutlåtande
- genomförandebeskrivning
- grundundersökning
- fastighetsförteckning

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Gällande planer

För norra delen av området gäller byggnadsplan fastställd 1961-05-18, byggnadsplan fastställd 1968-04-01 angränsar till området.

3.2 Nuvarande markanvändning

Området har fått namnet Båtsmansgårdan, då det gränsar i nordost till ett gammalt båtsmanstorp på Söråker 26:1. Där finns den ursprungliga båtsmansstugan ännu kvar, byggd 1849. Stugan tillhörde Rote nr 173, Strand och Söråker, och fungerade som bostad för rotens båtsmän fram till avvecklingen av systemet kring sekelskiftet.

Fastigheten Söråker 2:31 utgör äldre odlingsmark som ej längre är lönsam att bruka. På fastigheten finns ett äldre bostadshus med uthusbyggnader kvar. Bostadshuset är från sekelskiftet med en väl bevarad exteriör och inre rumsindelning. Efter samråd med länsantikvarien har byggnaden bedömts ha så stora kulturhistoriska värden att den bör rustas och bevaras i sin nuvarande utformning. Även den vida gårdsbildningen med uthusen bör behållas.

Genom östra delen av området rinner två bäckar som sedan flyter ihop åt väster.

3.3 Service

Området är centralt beläget intill Söråkers centrum, där både kommersiell och allmän service finns i form av butiker, skolor, daghem mm.

3.4 Grundförhållanden

Jorden utgöres under vegetationslagret av ett 0,5 - 1,5 m tjockt lager fast lagrad sand med inslag av grus och sten, som inom huvudparten av området vilar på fast siltig morän. I en punkt har ett tunt lager av fast lera påträffats mellan sand och morän.

Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället 0,5 - 1 m under markytan.

Befintlig bäck översvämmar delar av området vid hög vattenföring.

Radonhalten i markluften är låg eller normal.

3.5 Vägar

Området nås via Scoutingvägen och Grusvägen.

3.6 Markägoförhållanden

Fastigheten Söråker 2:31, där de 20 tomterna skall bebyggas, ägs av Timrå kommun. Strand 5:36 är privatägd. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. PLANFÖRSLAGET

4.1 Planområdets avgränsning

Planområdet begränsas i norr av befintlig bäck och kraftledning. I väster av Scoutingvägen och Grusvägen, i söder följer plangränsen fastigheten Strand 5:16.

4.2 Planerad bostadsbebyggelse

Den nya villabebyggelsen fördelas på tre kvarter. Det västra omfattar 12 tomter. Av dessa finns två grupper som skall ordna infart över gemensam entréväg. Denna utgör då en gemensamhetsanläggning. Kommunen avser att med ledningsrätt dra fram va-ledningar i denna till fastigheterna.

Det östra kvarteret omfattar 6 tomter som även de löser infart och va-anslutning via gemensamhetsanläggning. Övriga två nya tomter hamnar intill det äldre bostadshuset i området.

Områdets läge intill kulturmiljön vid Båtsmanstorpet och bostadshuset på Söråker 2:31 förutsätter att de nya bostadshusens tak förses med röda takpannor. Den höga grundvattenytan gör att kallare inte kan utföras.

Områdets behov av närlekplats ordnas centralt i området där bäckarna går ihop. Området är valt med hänsyn till befintliga stora greniga tallar, som därmed tryggas i området. Lekplatsen skall förses med staket, så att mindre barn inte kan nå bäcken.

Lekplatsen upplåtes till de boende i området, som i villaförening eller liknande får ansvara för skötsel och underhåll av lekplatsen.

4.3 Kulturbyggnaden på Söråker 2:31

Det äldre bostadshuset har stora kulturhistoriska värden genom sin intakta fasadutformning och gårdsbildning. Fasaderna är utförda i hyvlad fasspontad panel med markerade knutbräder, fönsterfoder och listverk.

Den vackra farstukvisten har stor betydelse för byggnaden.

Huset är målat med ljus linoljefärg och på taket ligger tegelpannor.

Byggnaden får ej rivas utan skall bevaras exteriört i befintligt skick. Fasadändringar och yttre underhållsåtgärder måste prövas av byggnadsnämnden. Även invändigt bör man slå vakt om den äldre rumsindelningen så långt det är möjligt. Ytterligare bebyggelse på tomten får endast tillkomma om de kan underordna sig bevarandeintressena.

Intilliggande fastighet Strand 5:36 är mycket smal, varför den bör kunna utvidgas över del av Söråker 2:31. Vid fastighetsregleringen bör man även pröva möjligheten att omfatta det intilliggande uthuset.

4.4 Grundläggning

Planerade hus kan grundläggas tjälsäkert med plattor i sand, morän och/eller på packad fyllnadsjord.

Tillåten grundpåkänning väljes för fast lagrad mellansand. Särskild hänsyn skall dock tagas till lerlagret i området nordost om bäcken. Jämför utförd grundundersökning.

Åtgärder med anledning av markradon erfordras ej.

Höjdsättning av byggnader skall ske med hänsyn till den högt liggande grundvattenytan.

4.5 Teknisk försörjning

Området skall anslutas till kommunens va-nät. Bålforsens Kraft AB är elleverantör. Norr om området passerar en 20 kv ledning.

4.6 Trafik

Grusvägen och den nya tvärgatan utgör lokalgator. Gång- och cykeltrafiken får där samsas med biltrafiken.

4.7 Stängselskyldighet

För de fastigheter som har tomtgräns mot bäckområdet, föreslås att de skall uppföra stängsel mot bäcken.

5. SAMRAD

Planförslaget har utarbetats inom tekniska kontoret. Berörda kommunala och statliga myndigheter, liksom enskilda markägare har fått framföra synpunkter på förslaget.

De viktigaste synpunkterna som föranlett ändring av förslaget har berört förhållandena kring Centrumvägen och befintliga verksamheter. Det gamla bebyggelseområdet mellan Centrumvägen och Grusvägen har därför utgått ur förslaget.

Även lämpligheten att lokalisera lekplats intill bäckarna har ifrågasatts. Dess centrala, inhängnade läge i ett område med stora miljövärden, gör dock att det bibehålles enligt förslaget.

Dessa frågor och övriga synpunkter har närmare behandlats i bilagda samrådsredogörelse.

6. PLANGENOMFÖRANDE

Utbyggnaden beräknas starta med en första etapp, 8 tomter, under 1988 och 12 tomter 1989. Erforderliga fastighetsregleringar och ekonomi behandlas närmare i genomförandebeskrivningen.

Timrå som ovan C

Hans-Erik Aslin

Hans-Erik Aslin
stadsarkitekt

Ändring och utvidgning av detaljplan för

BATSMANSGÅRDAN I SÖRÅKER

fastigheterna Söråker 2:31 och Strand 5:36 m fl
Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1988-04-25

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Syfte

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

2. Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för gator, parker, gångvägar samt huvudnät för vatten och avlopp.

Centrumvägen är allmän väg. Statens Vägverk är väghållare.

De boende i området föreslås få ansvar för skötsel och underhåll av lekplatsen genom särskild förening.

Genomförandetiden är bestämd till 31 december 1995.

3. Tidplan

Utbyggnaden beräknas starta andra halvåret 1988, så att 8 villatomter kan bebyggas samma år och resterande 12 under 1989.

4. Markreglering

- a. I det västra området skall tolv tomter avstyckas. För två grupper, om vardera fyra tomter, skall gemensam utfart regleras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. I dessa skall ledningsrätt säkras för kommunens vatten och avloppsanläggningar.
- b. I det nordöstra området skall sex tomter avstyckas. För gruppen ordnas gemensam utfart genom inrättande av gemensamhetsanläggning i vilken ledningsrätt säkras för kommunens vatten och avloppsledningar.
- c. För befintligt bostadshus på Söråker 2:31 ordnas ny tomt genom fastighetsreglering.
- d. Fastigheten Strand 5:36 utvidgas genom fastighetsreglering över Söråker 2:31.
- e. De boende i området tar i särskilt avtal över ansvar för skötsel och underhåll av närlekplatsen.

5. Ekonomi

Inför utbyggnaden har preliminärt följande kommunala kostnader och intäkter uppskattats.

Kostnader:

Markinlösen Söråker 2:31	350 tkr
Lagfart	5 "
Fastighetsregleringar	120 "
Lokalgata 300 m á 1.665 kr	500 "
Vatten och avlopp	700-1000 "
Lekplats	150 "
Entrévägar på kv mark 135 m á 1300 kr	175 "
Grundundersökning	30 "

Plankostnader:

Personal och administration	30 "
Grundkarta mm	5 "

Summa Kostnader	2.065-2.365 tkr
-----------------	-----------------

Intäkter:

Markförsäljning 20 tomter 23 kr/m ²	400 tkr
Försäljning bef bostadshus	100 "
Exploateringsbidrag 20 x 37 tkr	740 "
Anslutning va 20 x 29 tkr	580 "
Planavgift 20 x 1,1 tkr	22 "

Summa intäkter	1.842 tkr
----------------	-----------

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samarbete med lantmätare Mats Lidén.

Timrå som ovan

C

Hans-Erik Aslin

Hans-Erik Aslin
stadsarkitekt