

Andring och utvidgning av detaljplan för

BÖLEÅKERN

Böle 1:156 m fl

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1988-11-28, Reviderad 1989-04-11

B E S K R I V N I N G

1. ORIENTERING OCH PLANDATA

Böleåkern är belägen öster om Böle skola och söder om Fagerviksvägen. Avsikten är att under åren 1989-90 uppföra ca 100 lägenheter, fördelade på tio fristående villor, trettio lägenheter i friköpta parhus, femtiosex lägenheter i bostadsrätt. Området kan även inrymma ett daghem med 2-3 avdelningar.

2. PLANHANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- plankarta i skala 1:1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljes av:

- planbeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- genomförandebeskrivning
- teoretisk trafikbullerutredning
- fastighetsförteckning
- samrådsutlåtande

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Gällande planer

I norr respektive öster berörs stadsplaner fastställda 1980-05-05 resp 1984-09-06.

För övrigt gäller kommunplan antagen 1984-10-29. Jämsides med denna plan pågår arbete med översiktsplan för Sörberge, Tallnäs, Böle och Fagervik, samt detaljplan för ny sträckning av Fagerviksvägen.

3.2 Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattar ca 12 ha mark, där man huvudsakligen odlar foderväxter.

I väster finns ett skogsområde ned mot reningsverket. Åkermarken inramas av den äldre bebyggelsen i Böle och de nya villorna i Köpenhamn. Ute på fälten domineras intrycket av den vackra Bölegården och den exklusiva villa Björkänge med sina allé-

3.3 Grundförhållanden

Jordlagren inom undersökt område består under 0,1 - 0,3 meter mulljord, av finsediment. Finsedimenten utgörs i huvudsak av sand och silt. Jordlagren är löst till halvfast lagrade. Mäktigheten av finsediment i undersökta punkter är 3,5 meter till mer än 15 meter. Grundvatten har påträffats 2-3 meter under markytan, inom den sydöstra delen 1,5 meter under mark. Grundvattenytan kan ligga ca 1 meter under markytan under vår- och höstperioderna. Inom området med täta ytjordlager kan sjunkvatten förekomma ytligt vid nederbörd och snösmältning. Förekommande ytliga jordlager av silt är mycket tjälfarliga. Där rena sandlager förekommer är jordlagren icke tjälfarliga.

3.4 Miljöstörningar

Industribuller från Vivstavarvsfabriken sprids över området. Sedan åtgärder vidtagits vid bullerkällan erhålls i dag värden nattetid, som understiger gällande riktvärden för nya bostadsområden.

Näs avloppsreningsverk är beläget väster om området. Vid driftstörningar och olämpliga vindförhållanden kan oangenäma lukter spridas över området. Erforderligt skyddsavstånd, ca 200 meter, säkras i planläggningen.

3.5 Vägar

I områdets norra del passerar Fagervidsvägen, som utgör allmän väg. Den har mycket dålig trafikteknisk standard. Vägbanan är smal och saknar trottoar. Trafiken är stundtals intensiv och vägen är olycksbelastad. Hösten -87 förbättrades skolbarnens färdväg från Köpenhamn till Böle skola, genom utbyggnad av en gång- och cykelväg över Böleåkern.

3.6 Markägoförhållanden

Befintliga bebyggda fastigheter utgör privat mark. Övrig mark ägs av Timrå kommun. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. PLANFÖRSLAGET

4.1 Planområdets avgränsningar

Området omfattar de markområden som skall bebyggas, samt erforderliga lokalgator och grönområden.

Utbyggnaden förutsätter att ny väg mot Fagervik byggs ut i söder. Detaljplan för denna väg upprättas separat.

4.2 Avvikelser från gällande planer

Denna detaljplan på aktuell översiktsplan för området. Den ger nya riktlinjer för vägnätets uppbyggnad. Enligt gällande plan kring Kulltorp, skall Bölevägen ledas ned mot Fagerviksvägen. En sådan sträckning är olämplig, då den avsevärt försämrar möjligheterna att bebygga området. Den innebär ej heller någon

påtaglig förbättring av trafikmiljön. Framledes kommer intilliggande plan att ändras.

Utfart enligt gällande plan från Villa Björkänge mot Spånkullevägen utgår. Befintlig utfart bibehålles.

4.3 Bostadsbebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i väster har inarbetats i planen. Fastigheterna Böle 2:1 och 1:199 kan utvidgas något åt söder. Böle 1:311 vid Spånkullevägen kan utvidgas mot vägen.

Bölegården, Böle 1:170, ändras ej, men ny infart ordnas via parhusområdet till ny lokalgata. Villa Björkänge, Böle 1:168, bibehåller nuvarande utfart över området.

Planerad bebyggelse

Gemensamt för den nya bebyggelsen gäller särskilda bestämmelser rörande tak och fasadutformning, som är föranledd av det öppna landskapet och miljövärdena kring Bölegården.

Bebyggelsen skall utformas med sadeltak och röda takpannor. Fasdmaterialet bör utgöras av träpanel, som målas i ljusa täckande färger.

Parhus i väster

Inom den västra delen av området kring allén, ned mot Bölegården, kan femton parhus uppföras och ett daghem med 2-3 avdelningar.

Parhusen skall upplåtas med äganderätt.

Områdets uppbyggnad och husens utformning bygger på traditionen från de äldre bruksmiljöernas arbetarbostäder. Bostadsmiljön skall underordna sig den för området värdefulla miljön kring Bölegården och dess allé. Närlekplats ordnas i det öppna området vid Bölegårdens entré. En kvartersgård i skyddsrum, samt eventuellt en tennisbana ordnas i väster. De gemensamma ytorna, parkering, körbara gångvägar, lek- och grönytor, samt kvartersgård skall ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med servicenätet för vatten och avlopp, värme och centralantenn. Soprum bör ordnas vid de gemensamma parkeringarna.

Tvåvånings flerfamiljshus och radhus

Inom området mellan parhusen och vägen mot Villa Björkänge, föreslås en tätare bebyggelse i två våningar med radhus och flerfamiljshus. Området skall utgöra en bostadsrättsförening. Området beräknas rymma 56 lägenheter.

Parkering sker i samlade parkeringsanläggningar, som förses med centrala soprum. Två närlekplatser som sammanbinds av ett grönbälte ordnas. Där föreslås även en kvartersgård som samtidigt kan vara skyddsrum.

Området har utformats som storkvarter med maximerad våningsyta, för att ge exploatören stor frihet med dess utbyggnad.

Villaområdet i öster

Markområdet intill Gistaholmsvägen rymmer tio villatomter, som skall upplåtas med äganderätt. Tomterna är grupperade kring en bilfri gemensam gård med närlekplats. Parkering och garage ordnas på den enskilda tomten. Den gemensamma gården utgör gemensamhetsanläggning för de boende i området och utmed Spånkullevägen.

Den norra delens tre tomter bör utformas som 1½-planshus, medan övriga tomter i nordost kan byggas som 1-planshus.

Området byggs ut i grupp, där berörda tomtköpare får möjlighet att välja bland ett begränsat urval av hustomter. Med hänsyn till grundvattnet kan källare ej tillåtas.

4.4 Grundläggning

Grundläggning av aktuella byggnader kan ske konventionellt på hel platta eller grundsulor på mark.

Stabiliteten är god inom området och inga sättningar kan förväntas i jordlagren under vegetationstäcket för laster från en- och tvåvåningsbyggnader.

Källare kan ur geoteknisk synpunkt tillåtas om grundvattentytan ligger mer än ca 2 meter under markytan. Kontinuerliga mätningar pågår.

Hårdgjorda ytor skall dimensioneras med hänsyn till att jordlagren är tjälfarliga.

Markradonaltén kommer att undersökas inför den fortsatta projekteringen.

Utförd grundundersökning är översiktlig och kompletterande detaljundersökning behövs av grundvattennivåerna i öster.

4.5 Teknisk försörjning

Området skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Dagvatten kan avledas via ledningar och diken till infiltrationsområden söder om den nya Fagerviksvägen. Direktverkande elvärme är ej aktuell i området. Möjligheten att ansluta till fjärrvärmenätet skall utredas.

Erforderliga ledningsreservat för va- och teleledningar har säkrats i förslaget. Vidare har två områden säkrats för transformatorstationer.

4.6 Parkeringsnorm

För den samlade gruppbebyggelsen föreslås en parkeringsnorm om 13 parkeringsplatser per 1000 m² bostadsvåningsyta.

För enbostadshusen föreslås två parkeringsplatser per tomt.

4.7 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsortens primära riskområde. Två skyddsrum om vardera 120 platser motsvarar områdets behov.

4.8 Odlingsslotter

Öster om Bölegården reserveras ett område för odlingslotter, med möjlighet att bygga gemensam lokal för trädgårdsredskap mm. Området är främst avsett för de boende i bostadsrättsföreningen. Föreningen skall dock kunna upplåta odlingslotter även åt andra.

4.9 Parkområden, rekreation

Inom bostadsområdena skall ordnas solbelysta och vindskyddade närlekplatser. Öster om odlingslotterna iordningsställs en kvarterslekplats för omgivande områden. Den skall innehålla en mindre plan för bollspel, samt anordningar för äventyrslek.

4.10 Allmän- och kommersiell service

I områdets närhet finns Böle låg- och mellanstadieskola. Förskola och fritidshem finns i Tallnäs. Inom parhusområdet finns förutsättningar att ordna två till tre daghemsavdelningar i lokaler som senare kan omvandlas till bostäder.

Dagligvarubutik finns närmast i Sjösvedjan, ca 500 meter väster om området.

4.11 Trafik

Området skall via ny lokalgata i väster och Gistaholmsvägen i öster, anslutas till Fagerviksvägens nya sträckning. Nuvarande Fagerviksvägen skall ej tillåtas för genomfartstrafik och övergår i sin västra del, förbi skolan, till att vara gång- och cykelväg. Hastighetsbegränsande åtgärder föreslås på vägen.

Busstrafiken genom området kommer att bestå.

Nybyggd gångväg över Böleåkern säkras som allmän gång- och cykelförbindelse. En planskild passage under den nya Fagerviksvägen föreslås ned mot strandområdena.

4.12 Trafikbuller

Planförslaget medför att trafik mellan olika stadsdelar hänvisas till den nya Fagerviksvägen. En teoretisk trafikbullerberäkning har utförts, som tar hänsyn till fortsatt utbyggnad i Fagervik och en hastighetsökning till 70 km/tim på vägen. Av denna framgår att ljudnivåerna blir acceptabla på uteplatserna inom området.

4.13 Industribuller

Vivstavarvs pappersfabrik genererar buller från fläktar. Fabrikens nuvarande tillstånd medger att bullret inte får överstiga 50 dBA nattetid, inom intilliggande bostadsområden. För

nyttillkommande bebyggelse är dock detta ej acceptabelt. Timrå kommun har bedömt att bullernivån bör understiga 45 dBA, vilket motsvarar naturvårdsverkets riktlinjer för befintliga industrier.

De bullrande fläktarna har ljudisolerats. Detta har resulterat i avsevärda sänkningar av bullret vid de enstaka källorna. Vid nya mätningar inom området visar det sig att industribullret inte överstiger 45 dBA. Någon avsevärd ytterligare sänkning av ljudnivåerna är inte sannolik med hänsyn till bakgrundsbullret, 37 - 40 dBA från trafiken på motorväg E4.

5. SAMRÅD

Berörda myndigheter och markägare har tagit del av planförslaget. Samtliga synpunkter som framkommit har behandlats i en särskild samrådsredogörelse, som bilägges.

De viktigaste erinringarna mot förslaget, som föranlett förändringar eller särskild kommentar, har rört närheten till Näs reningsverk, buller från Vivstavarvsfabriken, den nya vägens sträckning och lokaltrafiken på nuvarande Fagerviksvägen.

För att nå en tillräcklig skyddszon (200 m) mot reningsverket, har bebyggelsen begränsats åt väster. Därvid har parhusområdet bytt plats med bostadsrättsområdet.

Den nya vägen mot Fagervik har fått en annan sträckning, som vidgar parkområdet och minskar bullerstörningarna inom bostadsområdet.

Begränsad lokal trafik tillåts på nuvarande Fagerviksvägen, så att kontakten med Sörberge centrum inte försämras.

Den föreslagna västra lokalgatan förslängs, så att den förbinder den nya vägen mot Fagervik med den äldre.

Genom bullerdämpande åtgärder på fläktarna vid Vivstavarvsfabriken, erhålles bullernivåer inom bostadsområdet som understiger 45 dBA. Med hänsyn till att bakgrundsbullret från E4 ligger kring 40 dBA, bör nuvarande bullersituation kunna godtagas.

6. REVIDERING 1989-04-11

Efter utställning av planförslaget, har den formella detaljplanekartan ändrats beträffande det östra området, så att på varje villatomt skall erforderlig parkering ordnas. Centralt i kvarteret ordnas gemensam lekplats som ingår i gemensamhetsanläggning där även övriga boende på Spänkullevägen kan ingå som delägare. Befintlig gång- och cykelväg bibehålles i nuvarande läge.

Därutöver har beskrivning, illustrationskarta och genomförande-
beskrivning justerats i motsvarande omfattning. Bostäder för
äldreboende har utgått.

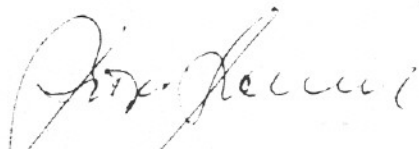
Då revideringen endast berör ett fåtal sakägare har dessa hörts
enligt reglerna om enkelt planförfarande.

Timrå som ovan



Hans-Erik Aslin
stadsarkitekt

Antaget av Timrå kommunfullmäktige
den 12 16-89, § 69 av protokollet,
betygar i tjänsten



ändring och utvidgning av detaljplan för

BÖLEÅKERN

Böle 1:156 m fl

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1988-11-28, reviderad 1989-04-11

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, allmänna gångvägar, kvarterslekplats samt huvudnät för vatten och avlopp.

Fagerviksvägen utgör idag allmän väg. Efter utbyggnaden av ny väg söder om området, skall denna ingå i det allmänna vägnätet med Statens vägverk som väghållare. Fagerviksvägen utgör då lokalgata.

Genomförandetiden är bestämd till 31 december 1998.

3. Tidplan

Den första utbyggnadsetappen, under 1989, omfattar 30 lägenheter i parhus, 10 villor, samt ett daghem. Under år 1990 uppförs 56 lägenheter med bostadsrätt.

4. Markregleringar

- .a Genom fastighetsreglering justeras gränserna för Böle 2:1, 1:199 och 1:311.
- .b Nuvarande utfartsservitut åt norr från Bölegården, Böle 1:170, hävs. Fastigheten får därefter andel i gemensamhetsanläggning med utfart mot lokalväg i väster. Den nya infarten iordningställs av Timrå kommun.

Nuvarande utfartsservitut åt norr från Villa Björkänge, Böle 1:168, ändras till att omfatta befintlig väg fram till ny lokalgata.
- .c Inom det östra bostadskvarteret skall tio tomter avstyckas. En gemensamhetsanläggning skall inrättas för gemensam gård med lek plats (jämför illustrationsplan). Befintliga fastigheter, Böle 1:311 - 1:316, får möjlighet att ingå i dess samfällighetsförening.

I det västra området skall 30 parhustomter avstyckas. En fastighet ordnas för daghem. De gemensamma ytorna för parkering, körbara gångvägar, lek- och grönytor samt kvartersgård skall ingå i gemensamhetsanläggning tillsammans med servicenät för vatten, avlopp, värme och centralantenn. Befintlig gång- och cykelväg ingår ej i gemensamhetsanläggningen.

För båda gemensamhetsanläggningarna gäller att ingående fastigheters delaktighetstal skall fastläggas vid anläggningsförrättning. Anläggningarna skall istandsättas av exploator och överlämnas i färdigt skick.

- .d Genom avstyckning bildas för det mittersta området en exploateringsfastighet, där radhus och flerbostadshus skall byggas.
- .e Området för odlingslotter upplåtes genom nyttjanderättsavtal till intilliggande bostadsrättsförening.
- .f Befintliga elledningar skall flyttas och därmed skall ledningsrätter ändras.
- .g Ledningsrätt skall upplåtas för kommunens vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar belägna inom kvartersmark.

5. Ekonomi

Exploateringen förutsätts komma att bära sina egna kostnader.

En detaljerad kostnadsredovisning kommer att föreligga som underlag för särskilt exploateringsavtal.

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samarbete med lantmätare Mats Lidén.

Timrå som ovan

Hans-Erik Aslin

Hans-Erik Aslin
stadsarkitekt

Antaget av Timrå kommunfullmäktige
den 12/6-89, §69 av protokollet,
betygar i tjänsten

[Signature]

TEORETISK TRAFIKBULLERUTREDNING

avseende detaljplan för

BÖLEÅKERN

i Timrå kommun, Västernorrlands län
upprättad 1988-11-28

SYFTE

Bullerutredningen klarlägger hur befintlig och ny bebyggelse påverkas av bullerstörningarna från trafiken på Fagerviksvägens nya sträckning och vilka åtgärder som behöver vidtagas.

UNDERLAG

Utredningen baseras på detaljplanens illustrationskarta och beräknad trafikmängd vid en fortsatt utbyggnad i Fagervik med ca 250 lgh.

Senast gjorda trafikräkningar visar ca 430 f/ämd. Med en planerad byggnation enligt ovan och den som tillkommit i Köpenhamnsområdet, kan man uppskatta att ytterligare ca 1500 f/ämd eller totalt ca 2000 f/ämd kommer att utnyttja den nya vägen.

Tillåten hastighet är beräknad till 70 km/tim.

METOD

I de på illustrationskartan redovisade beräkningspunkterna, har den ekvivalenta ljudnivån framräknats enligt statens Planverks rapport 48. Se bifogad tabellredovisning.

BEDÖMNINGSGRUNDER

Enligt TRAD (allmänna råd för planering av stadens trafiknät) anges följande ambitionsnivåer, som fortsättningsvis bör gälla i fråga om vägtrafikbuller. Riktvärdena bör inte ha karaktären av rättsligt bindande normer. Vid bedömningen utgår man ifrån fyra principiella skilda miljösituationer, som med respektive riktlinjer för högsta tillåtna trafikbullernivåer redovisas nedan.

Olika miljösituationer Immisionsgränser vid ekvivalent ljudnivå dB (A)

inne ute

1.	Nyplanering av områden med bostäder och trafikleder	30	55
2.	Ny- och ombyggnad av bostäder intill befintlig trafikled	30-40	
3.	Ny- och väsentlig ombyggnad av trafikled i befintlig bebyggelse	40	70
4.	Oförändrade förhållanden, befintlig miljö	40	70

RESULTAT OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Som framgår av tabellredovisningen och kartan, uppfylles riktvärdena vid nyplanering för hela bostadsområdet.

Några åtgärder behöver därför inte vidtagas för att sänka bullret ytterligare.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Antaget av Timrå kommunfullmäktige
den 12 16-89, § 59 av protokollet,
betygar i tjänsten

Rutger Persson