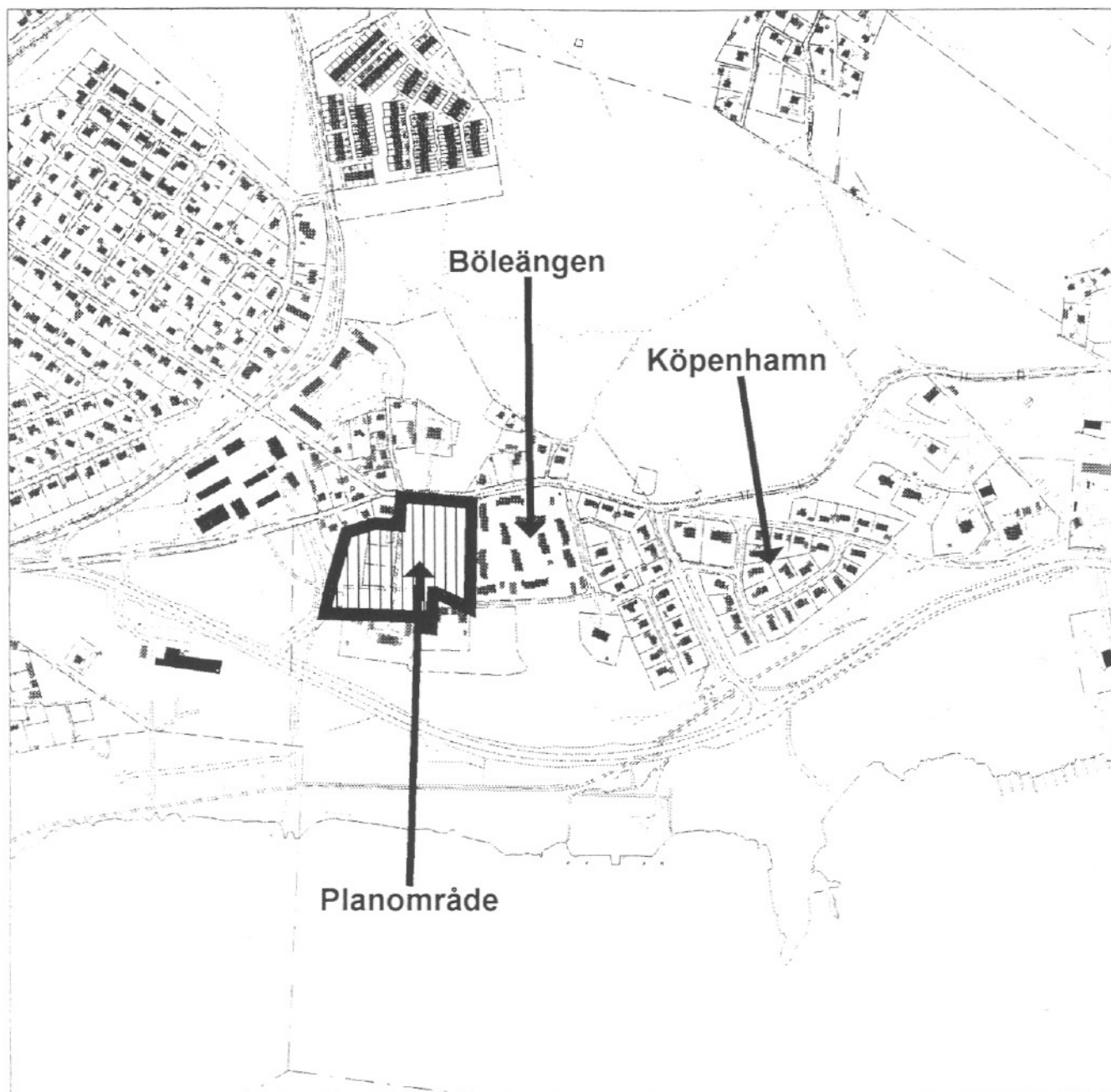




Detaljplan för

Ny villabebyggelse på Böleängen

Del av Böle 1:365 m fl fastigheter

Timrå kommun, Västernorrlands län.
Upprättad 1999-11-03, reviderad 2000-02-28.

Antagen av byggnadsnämnden 2000-02-28 §12.
Laga kraftvunnen 2000-03-31.

Detaljplan för

Ny villabebyggelse på Böleängen

Del av Böle 1:365 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 1999-11-03, reviderad 2000-02-28

Beskrivning

1. Orientering och plandata

Området är beläget i den västra delen av Böleängen inte långt från Böle skola. Timrå kommun upprättade 1990 en detaljplan för bostadsbebyggelse på Böleängen. Inom planområdet har ny bebyggelse uppförts i form av villor, flerfamiljshus och förskola.

I och med att byggkonjunkturen gick ned i början på 90-talet så ändrades förutsättningarna för nyproduktion av bostäder. Det nu aktuella området som var avsett för 30 lgh i parhus utmed två gränder blev därför inte utbyggt.

Kommunen bedömer nu att det inte är läge att bygga gruppbyggda småhus, särskilt inte parhus. Vad som kan bli aktuellt är enskilda styckebyggda småhus. Under de senaste åren har bostadsproduktionen i kommunen omfattat ungefär 3 småhus per år. Med nuvarande ränteläge och förbättrade industrikonjunktur förväntas att nybyggnation av småhus kommer att öka. Timrå kommun måste därför till skapa nya områden med villatomter.

I detta läge vill kommunen pröva möjligheten att förändra parhusområdet till ett område för 14 villor, grupperade enligt principerna i den gällande planen för parhus. Redan har tre tomter avstyckats i området, och en familj har påbörjat byggandet av en ny villa på Böle 1:368. Förändringarna har skett som mindre avvikelser från detaljplan. Planprocessen skall bedrivas med ett enkelt planförfarande.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av :

- plankarta i skala 1:1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av :

- denna planbeskrivning
- illustrationsplan i skala 1:1000
- utdrag ur gällande planer för området
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För det berörda området gäller detaljplan (D 107) som vunnit lagakraft 1990-03-15 .

3.2 Nuvarande markanvändning

Området omfattar ca 2,5 ha gammal åkermark som numera håller på att växa igen. En förvuxen björkallé leder ned mot den vackra Bölegården. I östvästlig riktning passerar en gång- och cykelväg genom området. Intill Bölegården finns en kommunal förskola.

3.3 Grundförhållanden.

Jordlagren inom området består under 0,1 - 0,3 meter mulljord, av finsediment, som huvudsakligen består av sand och silt. Jordlagren är löst till halvfast lagrade. Finsedimentens mäktighet varierar i undersökta punkter från 3,5 till 15 meter. Grundvatten har påträffats 2-3 meter under markytan. De ytliga jordlagren av silt är mycket tjälfarliga.

3.4 Allmän och kommersiell service

Förskola och grundskola finns i områdets närhet. Livsmedelsbutik finns på 500 meters gångavstånd. Ett större handels- och serviceutbud finns i Sörberge.

3.5 Miljöstörningar

Industriebuller från Vivstavarvsfabriken sprids över området. Sedan åtgärder vidtagits vid bullerkällorna erhålls idag godtagbara ljudnivåer i området.

Näs avloppsreningsverk är beläget väster om området. Vid driftstörningar och olämpliga vindförhållanden kan oangenäma lukter spridas över området. Erforderligt skyddsavstånd, 200 meter, har säkrats mot bebyggelsen.

3.6 Kommunikationer

Området nås med bil via Norra Fagerviksvägen där även busslinjenätet passerar. Nya busshållplatser utreds i samband med planarbetet. En gång- och cykelväg förbinder området med skolor och övriga stadsdelar.

3.9 Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala va- och fjärrvärmenätet. Dagvatten kan avledas via diken och ledningar till infiltrationsområden söder om Vältbottenvägen.

3.10 Markägförhållanden

Timrå kommun är ägare till den obebyggda marken. Markägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning

Området omfattar huvudsakligen den tomtmark som i gällande detaljplan är avsedd för parhusbebyggelse. Dessutom ingår gemensamma grönytor, entrégator, parkering samt befintlig gång- och cykelväg.

4.2 Avvikelser från gällande planer.

Förslaget innebär att den tidigare föreslagna parhusbebyggelsen ändras till tomter med enfamiljshus.

4.3 Bostadsbebyggelse

Området skall byggas ut kring två entrégator utformade som alléer. Utmed dessa avstyckas sex respektive sju tomter för friliggande villor. Utmed Klintgränd i söder tillskapas en ny tomt. Egna garage skall kunna ordnas på tomtmark. Besöksparkering till området kan ordnas vid entrégatornas anslutning mot Fagerviksvägen.

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten och avloppsnetz. Av miljöskäl föreslås även att villorna ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet.

De gemensamma ytorna och de gemensamma tekniska anläggningarna skall ingå i gemensamhetsanläggningar och förvaltas av samfällighetsföreningar. Detta redovisas närmare i genomförandebeskrivningen. Entrégatorna är utformade som alléer med en 3,5 m bred körbana. Detta ger utrymme så att en personbil kan möta en gående med t.ex. barnvagn. Det bidrar också till att hastigheten hålls nere. Vändning av fordon får

ske på den egna garageinfarten medan post- och sopfordon får möjlighet att köra runt i området via befintlig gång- och cykelväg.

Norr om gång- och cykelvägen är björkallén mycket förvuxen och står i behov av förnyelse. Björkar har också nackdelen att de har omfattande rotsystem som dels torkar ut marken och dels kan tränga in i och skada underjordiska ledningsnät. I samband med den nya bebyggelsen kommer därför dessa träd att tas bort och ersättas med glesare trädrader, av rönn eller oxel.

4.4 Förskolan

Förskolan ingår ej i planområdet men den berörs då den har sin infart via Klintgränd. I gällande och nu föreslagen plan har avsikten varit att anställda och föräldrar som kommer med bil skall parkera på parkeringsplatsen vid N Fagerviksvägen. Motiven till detta är att minska olycksriskerna på Klintgränd då ny bebyggelse tillkommer där. Befintlig parkering i väster ges därför möjlighet att utvidgas för att tillgodose förskolans behov. Efter revidering av planen finns möjlighet att förbättra angöringsmöjligheterna vid förskolan.

4.5 Tekniska anläggningar

I samband med exploateringen skall ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el, belysning, tele och informationsteknik byggas ut i entrégatorna. Utrymme för underjordiska allmänna ledningar och undercentral säkerställs i området.

4.10 Parkeringsnorm

På varje tomt skall det kunna ordnas två biluppställningsplatser. Dessutom kan det till området ordnas gemensam besöksparkering med 8-16 bilplatser. I områdets nordöstra del ordnas mark där bostadsrättsföreningen Åkern kan ställa i ordning tio nya parkeringsplatser

4.11 Grundläggning och markförändringar

Grundläggning av småhus kan ske konventionellt med en hel platta eller med grundsulor på mark. För hårdgjorda ytor skall dimensionering utföras med hänsyn till mycket tjälfarligt terrassmaterial. Åtgärder med anledning av markradon erfordras ej.

4.12 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. För närvarande pågår dock en översyn över hela regelverket, vilket innebär att behovet av skyddsrumspplatser redan är täckt inom området.

5. Miljökonsekvensbeskrivning

De nu föreslagna förändringarna innebär ingen sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planen.

6. Samråd

Berörda grannar har under det inledande planarbetet informerats och getts tillfälle att inkomma med synpunkter. Det har resulterat dels i att tomtgränsen för Böle 1:368 har ändrats och dels i att parkeringsytan för Brf. Åkern har tillkommit.

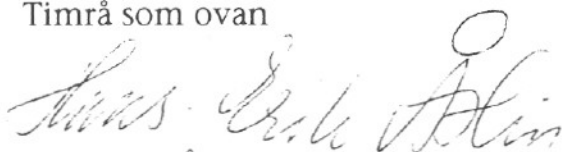
I det formella samrådet har berörda myndigheter och markägare informerats och getts tillfälle att inkomma med synpunkter. Dessa redovisas särskilt i samrådsredogörelsen.

De synpunkter som påverkat planförslaget eller motiverat särskild kommentar har gällt trafik- och parkeringsförhållandena på Böleängens förskola, samt miljöstörningarna från Vivstavarvsfabriken och Näs reningsverk. Vidare måste planen kompletteras med uppgift om genomförandetid.

7. Revidering 2000-02-28

Plankartan revideras med bestämmelse om genomförandetid och så att den östra tomten utmed Klingränd utgår.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Detaljplan för

Ny villabebyggelse på Böleängen

Del av Böle 1:365 m.fl. fastigheter, Timrå kommun i Västernorrlands län
Upprättad 1999-11-03, reviderad 2000-02-28

Genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning skall underlätta för den samordning av olika arbetsmoment som behövs vid utbyggnaden av det planerade villaområdet.

2. Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för huvudnät för vatten och avlopp. TEAB ansvarar för fjärrvärmenätet

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

3.a Genom avstyckning från Böle 1:365 bildas 14 nya tomter för villabebyggelse .

3.b Genom fastighetsreglering bör mark överföras från Böle 1:365 dels till Böle 1:199 och dels till Böle 1:353 .

3.c Genom anläggningsförrättning tillskapas ledningsrätter för allmänna ledningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme, el och tele.

3.d Genom anläggningsförrättning tillskapas gemensamhetsanläggning för entrévägar, besöksparkering, närlekplats, alléträd, undercentral och gemensamma ledningar för kabel-TV och informationsteknik

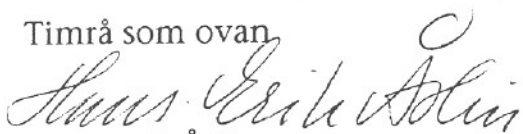
4. Tekniska utredningar och åtgärder

Anläggningen enligt pkt 3.d bör projekteras och utföras med inriktning mot en samordnad entreprenad.

5. Tidplan

Arbetena med ledningar och entrévägar mm beräknas kunna starta under mars månad år 2000 . De enskilda villatomterna kan då bebyggas från september månad samma år.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt