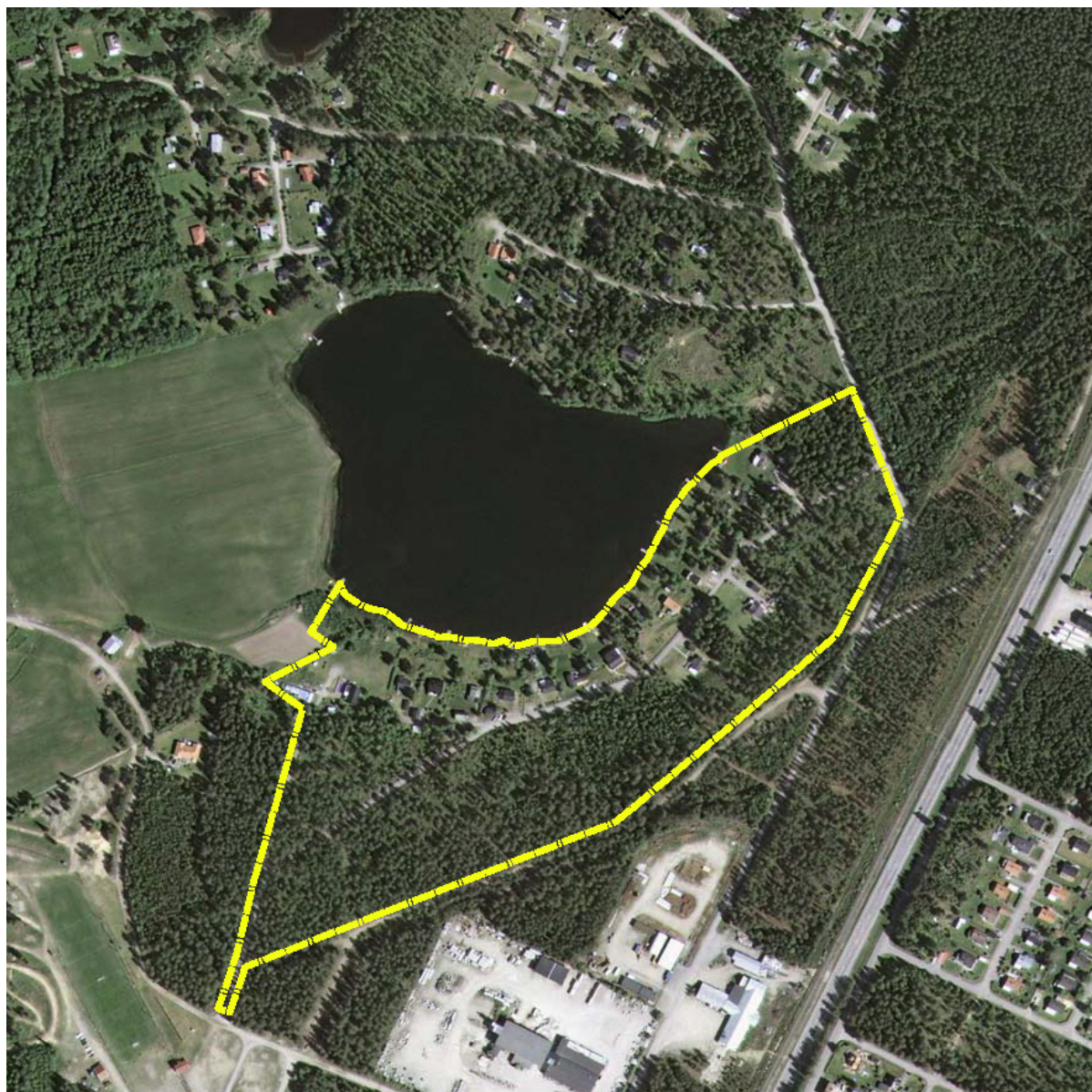




Detaljplan för

Område vid Viktjärnsgatan i Bergeforsen

Ri 2:154 m. fl. fastigheter, Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-04-10, kompletterad 2013-02-11

Dnr: 2010/00925

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2013-02-11 § 14

Laga kraft vunnen 2013-03-11



Detaljplan för Ri 2:154 m.fl. fastigheter.

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-04-10, kompletterad 2013-02-11

Dnr: 2010-00925

Beskrivning

1. Orientering och plandata

Området ligger c:a 7 km norr om Timrå centrum och 2 km norr om Bergeforsen, samt söder om fritidshusområdet runt Lögdösjön. Det nås från länsväg 331 via Norra Ri-bygatan och Industrigatan.

Omvandlingen inom den etablerade fritidsbebyggelsen i kommunen innebär att nyttjandet över året och andelen åretruntboende ökar. Det ställer ökat krav på allmän service, kollektivtrafik samt på infrastruktur i form av bl. a. vägar, vatten och avlopp, VA.

Kommunfullmäktiges beslut 2009-11-30 att utvidga det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, VA, in över Lögdö- och Viktjärnsområdet har avgörande betydelse för omvandlingen.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av:

- plankarta med planbestämmelser i skala 1:2000

Planförslaget åtföljs av:

- denna planbeskrivning
- illustrationsplan i skala 1:2000
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning för planområdet
- PM LFV daterat 2009-05-29
- bullerutredning upprättad av Vectura, daterad 2012-01-10, reviderad 2012-02-13.
- översiktlig geoteknisk rapport upprättad av Tyréns 2012-08-17, revidering 1.

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

Planområdet är inte utpekad som område för nya bostäder i ÖP från 1990. Planområdet inte tidigare planlagt. Vid intilliggande områden kring Lögdösjön är det aktuellt med planändring för bl. a. utvidgande av byggrätter enligt samma förutsättningar som aktuellt planområde.

3.2 Nuvarande markanvändning

Vid det aktuella området söder om Viktjärns strand finns c:a ett tjugotal fastigheter med både permanentboende och fritidsbebyggelse. Byggnadernas ålder varierar, från nybygga enfamiljshus till äldre fritidshus.

Området utgörs främst av svagt sluttande mark ner mot Viktjärn. Den mark som kan vara aktuell för avstyckning av nya tomter består av barrskogsmark i norrsluttning mot Viktjärn. Skogområdet som finns mellan de föreslagna nya tomterna skall bevaras så att ett sammanhängande skogsparti säkerställs mot Forsmons industriområde. Mellan föreslagna nya villatomter och länsväg 331 samt Ådalsbanan finns ett som minst c:a 150 meter brett relativt tätt barrskogsområde som genomkorsas av Industriegatan.

3.3 Grundförhållanden

Översiktlig geoteknisk rapport upprättad 2012-08-17, rev. 1 av Tyréns redovisar att den naturligt lagrade jorden utgörs av 0,1m-0,2m sandig mulljord (saHu) som underlagras av sand (Sa), finsandig silt (Fsa Si) och siltig finsand (siFsa) med varierande mäktighet.

3.4 Allmän och kommersiell service

Kommersiell och social service finns i Bergeforsen med bl. a. närbutik, förskola och LM-skola. I Sörberge och Timrå centrum finns utvecklad kommersiell service med varierat utbud.

3.5 Miljöstörningar

Ådalsbanans avstånd till nya bostadsfastigheter inom planområdet är minst 150 meter. Järnvägens framtida sträckning förbi Timrå kommun studeras i pågående järnvägsutredning vilken förväntas bli klar under år 2013. Ingen av de järnvägskorridorer som utreds berör Viktjärnsområdet. När ny järnvägssträckning därefter förverkligas är oklart.

Forsmons industriområde ligger på c:a minst 150 meters avstånd från närmaste ny bostadsfastighet med ett skogsparti mellan. Industriområdet hyser verksamheter för anläggningsarbeten, betongindustri och bilverkstäder.

Anläggningsverksamheten har troligen mest bara uppställning av fordon och lager på sin fastighet och utgör därmed ingen källa till störning för de planerade tomterna.

Betongindustrin, som bedriver sin verksamhet främst inomhus, mellan 7-16 på vardagar och bedöms inte heller ge upphov till störningar, möjligen kan enstaka tidsmässigt korta bullerstörningar förekomma dagtid. Bilverkstäderna bedriver sin verksamhet inomhus.

I dag finns ett skogsparti mellan de planerade tomterna och industriområdet, marken ägs av kommunen. Skogspartiet ska fortsättningsvis finnas som en barriär mellan bebyggelse och verksamheter.

Planområdet ligger utanför flygtrafikens område för bullerpåverkan enligt beräkningar i bifogat PM utgivet av Luftfartsverket 2009-05-29.

Eftersom delar av planområdet varit bebyggt med fritidshus sedan åtminstone 1940-50-talen och den obebyggda marken avsedd för nya tomter är skogsbevuxen eller nyligen avverkade kan det antas att det inom planområdet inte förekommer markföroreningar.

3.6 Vägar, kollektivtrafik och teknisk försörjning

Viktjärnsgatan går genom planområdet, den ansluts till Badgatan som via Industriegatan når länsväg 331. Busstrafik finns längs Sandarnevägen (går parallellt med länsväg 331) c:a 1,3 km gångavstånd från Viktjärnsgatan, turtätheten vid aktuella hållplatser är i princip varannan timme med tätare turer i anslutning till början och slut av arbetsdagen. Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet och befintligt el- och tele-nät.

3.7 Markägare

Fastigheten Ri 2:154 ägs av Timrå kommun, de övriga fastigheterna inom det aktuella området är privatägda. Markägare redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning

Det aktuella området avgränsas mot norr av Viktjärn, i öster mot Industrigatan vid Forsmons industriområde. I söder avgränsas det av barrskog mot Forsmon 1:135. Mot väster sker avgränsningen mot skogspartiet mellan Bergeforsens skidstadion. Förslag till avgränsning av planområdet enligt plankarta.

4.2 Förändringar av strandskyddsområdet

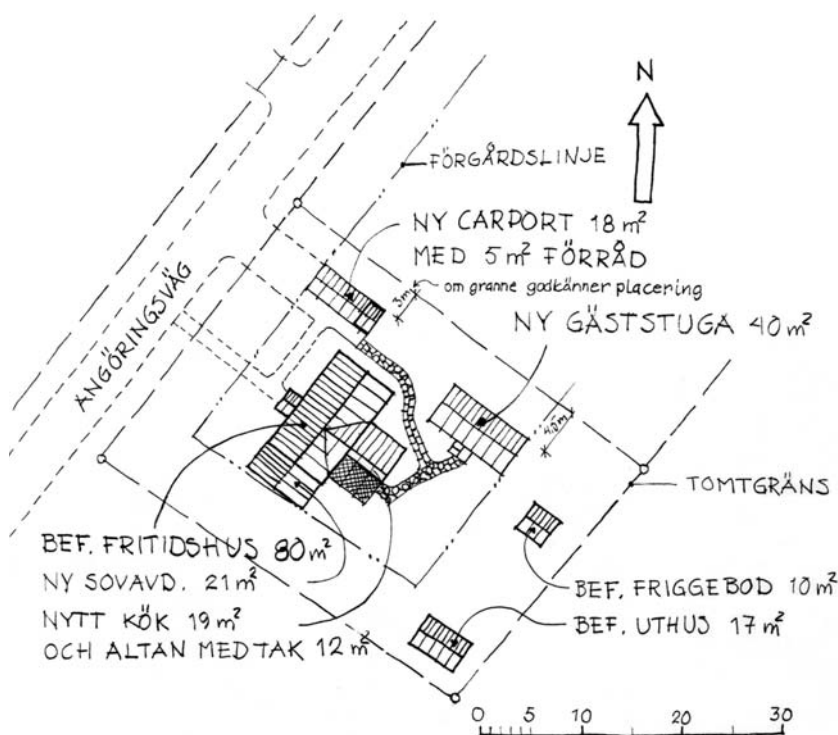
Inom den nya detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs eftersom området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften, enligt MB 7 kap. § 18 c pkt. 1. Den kommunägda naturmarken mellan befintliga fastigheter och strandlinjen ska hållas fri för passage. För nya tomter och nybebyggelse söder om Viktjärnsgatan åberopas MB 7 kap. § 18 c pkt. 2 att "området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen".

4.3 Bostadsbebyggelse

Byggrätterna för befintliga och nya fastigheter föreslås ökas respektive begränsas till 160m² med en tillkommande uthusdel 40m². Rättigheterna att enligt 9 kap 4 § PBL, att uppföra mindre komplementbyggnader, skärmtak, plank påverkas ej av detaljplanen.

Byggnaderna föreslås utföras i en våning med möjlighet att inreda vinden.

Befintliga byggnader ska efter tillbyggnad ha en småskalig karaktär, gärna med inbyggda länkar mellan befintlig byggnad och tillbyggnad. Vid tillbyggnad av befintliga byggnader ska tillbyggnaderna utformas enligt Boverkets Byggregler, BBR, avseende bl. a. tillgänglighet, energihushållning, ventilation.



UTNYTTJANDE AV FÖRESLAGEN UTÖKAD BYGGRÄTT

De nya villatomterna bör ha en storlek på c:a 1200 - 1300m² och placeras i mindre grupper varvat med skogsmark, detta för att inte bebyggelsen ska upplevas tät.

4.4 Tekniska anläggningar

Nya VA-ledningar är dragna längs Viktjärnsgatan och från Viktjärnsgatan genom planområdet mot Industrigatan.

4.5 Friområden, bad och rekreation

I närheten av planområdet finns goda förutsättningar för varierat friluftsliv, som skidåkning, motionsspår, bad i Lögdösjön m.m. Planförslaget påverkar inte detta utbud.

4.6 Förändringar i vägnätet

Inga förändringar planeras.

4.7 Grundläggning

Översiktlig geoteknisk rapport upprättad 2012-08-17, rev. 1 av Tyréns påvisar att generellt bör uppförande av bostadshus inom planområdet söder om Viktjärnsgatan kunna ske utan särskilt beaktande av grundläggningsförutsättningarna. Norr om Viktjärnsgatan krävs kompletterande undersökningar när nybyggnaders placering, laster och marknivåer är kända.

Nuvarande bebyggelse norr om Viktjärnsgatan ligger minst 1,5 meter över vattennivån och planerad nybebyggelse i nya tomter söder om Viktjärnsgatan bedöms ligga på c:a 3 meters höjd över tjärnen. Geoteknisk rapport har textavsnitt om klimatsårbarhet, byggnaders höjdförhållanden och grundläggning vid närliggande sjöar och vattendrag, som påvisar att risker för befintliga byggnader utgörs av risk för översvämning vid extrema vattennivåer i tjärnen. Nybyggnation skall föregås av geoteknisk utredning med avseende på grundläggningsförutsättningar och skredrisk.

4.8 Vatten och avlopp

Planområdet har under 2010 - 2011 anslutits till det kommunala VA-nätet. Brandpost kan anslutas vid Industrigatan och Badgatan där huvudledning finns.

5. Miljöbedömning

5.1 Behovsbedömning och avgränsning

En behovsbedömning har gjorts för planområdet i programsamrådsskedet med myndigheter och allmänhet för att klarlägga om det berörs av sådana skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken eller om detaljplanen innebär så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planen. Slutsatserna är att planen inte berör miljön så att speciell miljökonsekvensbeskrivning krävs.

Miljöbedömningen har avgränsats med avseende på studerade alternativ, geografisk avgränsning, betydande miljöaspekter, metoder för analys samt vilka kontakter som ska tas under arbetet.

5.2 Utsläpp i luft och vatten

Inga större utsläppskällor tillkommer om planområdet exploateras fullt ut och de föreslagna nya villatomterna bebyggs. VA-systemet är utbyggt i planområdet år 2011.

Tågtrafikbuller och vägtrafikbuller

Under hösten 2012 förutsätts att Botniabanan och Ådalsbanan färdigställts och tågtrafiken börjar nå full omfattning. Då antas järnvägstrafiken ha utökats till 20 godståg och c:a 15 persontåg per dag.

Enligt bullerutredning, som utgår från full drift på Ådalsbanan, avseende vägtrafikbuller och tågtrafikbuller med bilagor utförd av Vectura daterad 2012-01-10 och reviderad 2012-02-13 visas att nya byggnader är möjliga att uppföra enligt figur 2 och bilaga 1 i utredningen. Uteplatser ska förläggas så att de ligger på byggnadens "läsida" i förhållande till järnvägssträckningen enligt bilaga 2 i bullerutredningen., därigenom ligger uteplatser i anslutning till bostaden inom område maximal nivå 70 dB(A). Uteplatserna förses lämpligen med tät skärm/ar för ytterligare avskärmning där det bedöms nödvändigt.

Flygtrafikbuller

Sundsvall – Härnösands flygplats regleras av beslut av Koncessionsnämnden 1992-12-17 och tillägg 1998-10-23 om tillstånd till fortsatt verksamhet.

Enligt beräkningar i PM utgivet av Luftfartsverket 2009-05-29 visas att planområdet inte ligger inom de bullerkurvor för 50 dB(A) och 70 dB(A) som redovisas.

FB_{Neu} är en sammanställning av kontinuerlig ljudnivå fastställd över ett års samtliga tidsintervall, 0-24, det ska adderas 5dB till kvällsnivå och 10 dB till nattnivå.

Påverkan på landskapsbilden

Bedöms att den påverkas marginellt.

6. Genomförande

Timrå kommun är huvudman för detaljplanen.

Timrå kommun ansvarar inte för allmänna platser

7. Samråd

Berörda myndigheter och sakägare ska få tillfälle att lämna synpunkter under samråds-skedet.

Timrå dag som ovan.

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt



Detaljplan för

Område vid Viktjärnsgatan i Bergeforsen

Ri 2:154 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-04-10, kompletterad 2013-02-11

Dnr: 2010/00925

Genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning skall underlätta för den samordning av olika arbetsmoment som behövs vid genomförandet av detaljplanen.

2. Organisation

Timrå kommun ansvarar för huvudnät för vatten och avlopp. Timrå kommun ansvarar inte för allmänna platser.

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

3.a Genom avstyckning från Ri 2:154, ägd av Timrå kommun, kan sex nya fastigheter för bostadsändamål bildas.

3.b I samband med avstyckning av nya fastigheter ansöks om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för Viktjärnsgatan, berörande befintliga och tillkommande fastigheter utmed Viktjärnsgatan. Befintliga servitut för utfartsvägen, där gemensamhetsanläggning bildas, upphävs i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning. De nya fastigheterna ska ingå i samfälligheten.

Eventuella utfarter över annans tomtmark ska säkras genom servitut.

4. Tekniska utredningar och åtgärder

4.a Erforderliga geotekniska utredningar skall utföras i samband med byggnationer och bekostas av byggherren.

5. Tidplan

Planens genomförandetid utgår 2018-12-31.

Timrå dag som ovan

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt