

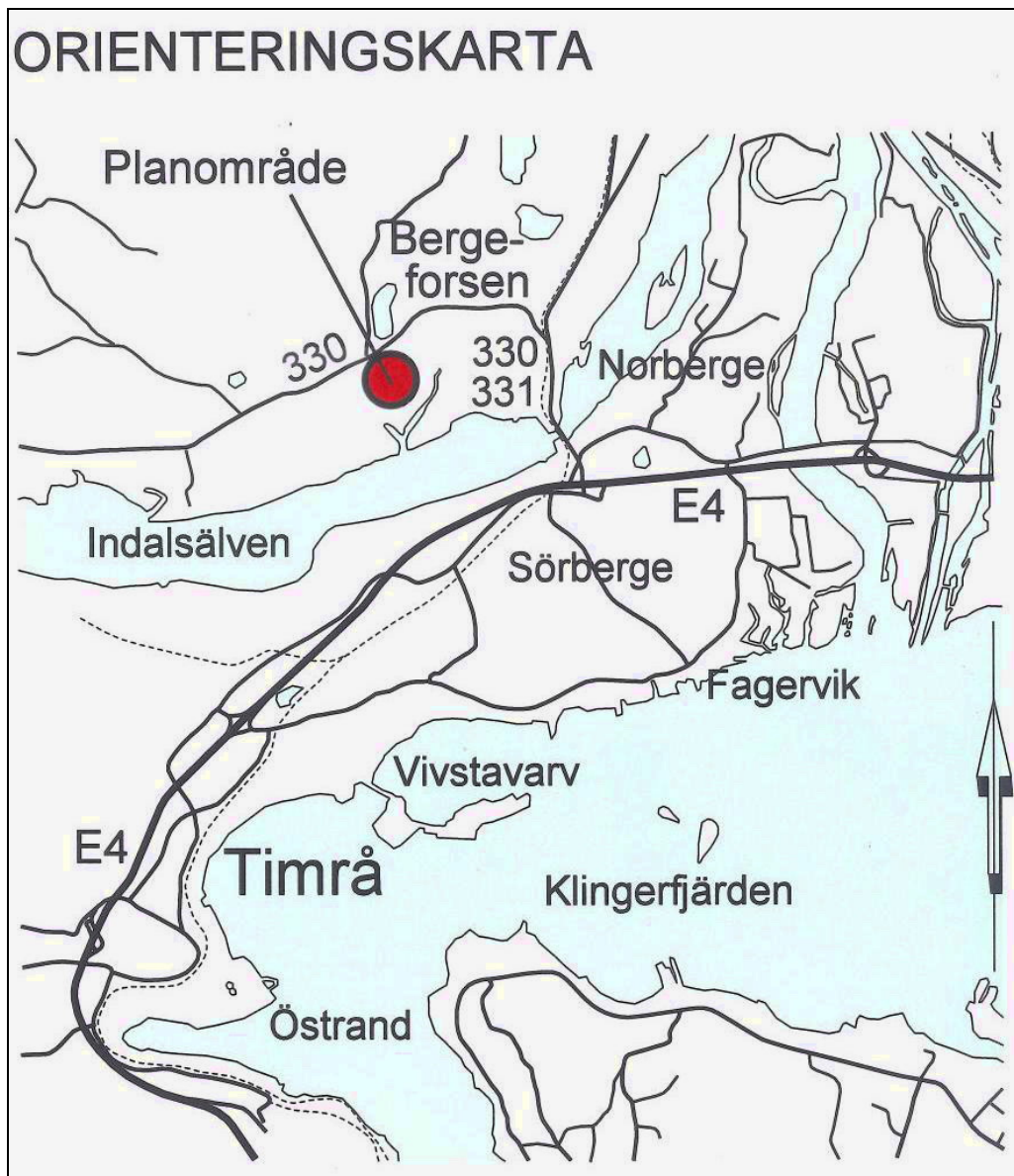
Datum: 2008-05-06

Detaljplan för del av

LUNDE 2:14 M.FL. (Djupängen) inom Lunde i Timrå kommun

Antagen av kommunfullmäktige § 126 2008-11-24

Laga kraftvunnen 2008-12-18



TIMRÅ KOMMUN



PLANBESKRIVNING

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet, del av fastigheten Lunde 2:14 m fl, ligger i Djupängen inom Lunde. Detaljplanen medger en utbyggnad av småhusbebyggelse med fristående villor. Planen medger ca 40 st bostadslägenheter. Även en tomt för förskola reserveras i planen.

Området nås från Lundevägen/lv 330, via Norra Lundvallsvägen som går mot ridstadion.

För området finns ingen gällande detaljplan. Området har dock varit aktuellt för planering av bostäder för ca 15 år sedan, då en detaljplan med ca 35 bostäder var ute på samråd. Program eller fördjupad översiktsplan har ej gjorts för området. Eftersom projektet har stöd i gällande översiktsplan för kommunen bedöms området kunna prövas för bostadsbebyggelse utan program eller fördjupad översiktsplan.

En bedömning av detaljplanens konsekvenser har gjorts med hjälp av en MKB-checklista, en s k *behovsbedömning*. Bedömningen är att en särskild MKB inte behöver göras.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Detaljplaneekarta med bestämmelser, i skala 1:2000 samt illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Bilaga: Behovsbedömning och avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med att upprätta ny detaljplan är att pröva lämpligheten för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Lunde 2:14 m fl inom Lunde i Timrå kommun. Tanken är att

området ska erbjuda hästnära boende. Timrå ridstadion ligger på några hundra meters avstånd från planområdet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Kapitel 3 i Miljöbalken. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalkens (MB) grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Rimlig hänsyn tas till kulturmiljövården samt till friluftslivet enligt Miljöbalken kapitel 3:6.

Planområdet berör inga riksintressen.

Kapitel 4 i Miljöbalken pekar ut särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten inom vissa områden som bör skyddas, med hänsyn till dess natur- och kulturvården. Planområdet berörs inte av dessa bestämmelser.

Kapitel 5 i Miljöbalken innehåller bland annat krav på att miljökvalitetsnormen för luft inte ska överskridas. Motivet är att planläggningen inte ska vålla skada eller olägenhet på miljön eller på människors hälsa.

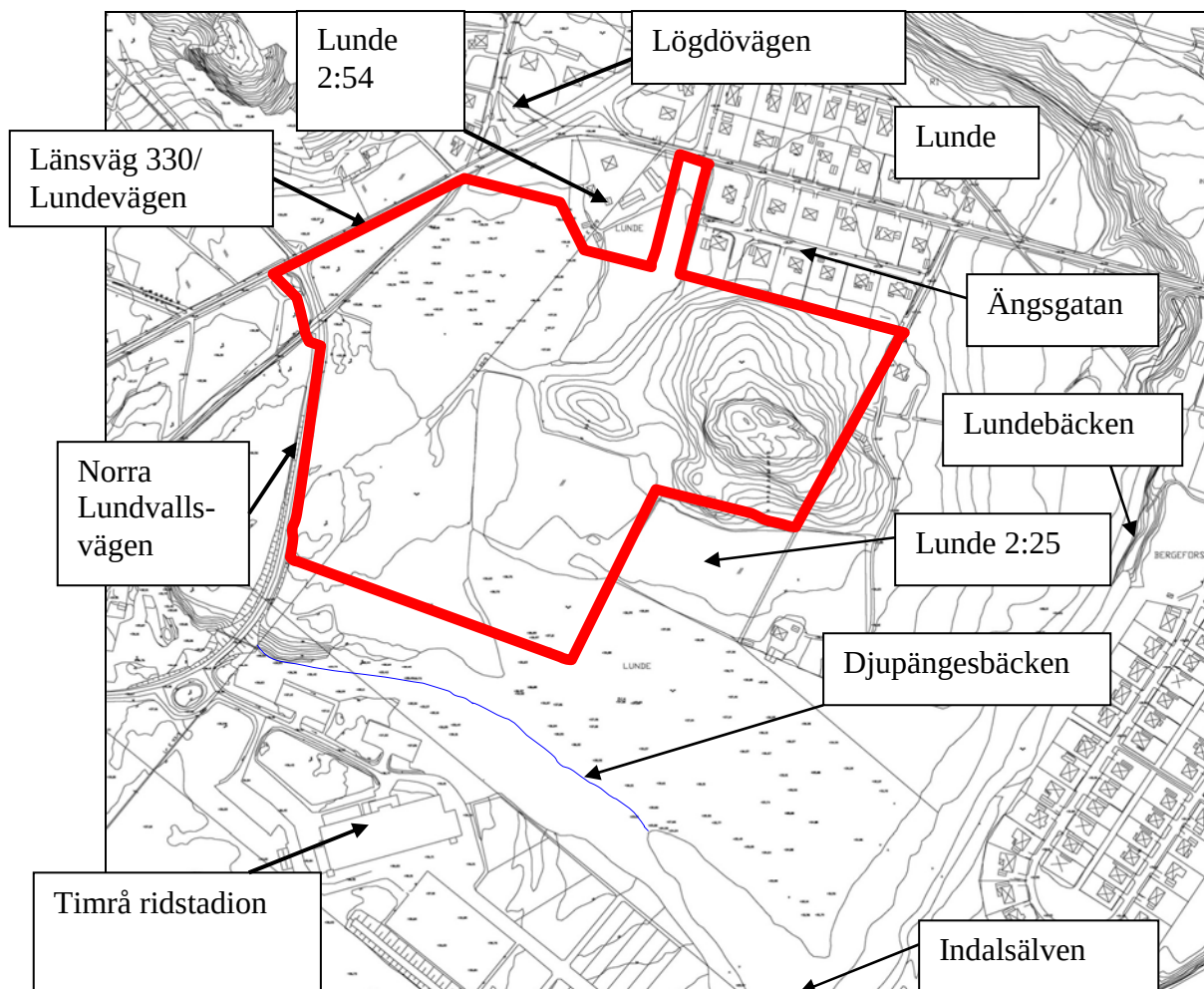
Den 1 september 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med detta meddelades även att en miljökvalitetsnorm för buller gäller, som innebär att omgivningsbuller ska kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för att bullret inte ska få skadliga effekter på människors hälsa. Dessa riktvärden har inte beslutats vara normer i miljöbalkens mening. De är inte utformade från fastställda värden utan bedöms ifrån en allmänt hållen värdering om bullrets effekter på människors hälsa enligt Boverkets skrift "Miljökvalitetsnormer i fysisk planering".

Planområdet bedöms inte vara utsatt för luft- eller bullerproblem så att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet begränsas i nordväst av Lundevägen, i nordost av bostäder i samhället Lunde, i sydväst av Norra Lundvallsvägen, i öster av fastigheten Lunde 2:25 och i söder ca 100 m från Djupängesbäckens ravin. Se bild nedan.



Planområdet inom rödmarkerat område

Areal

Planområdet omfattar cirka 14 ha.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Lunde 2:14, vilken ägs av kommunen. Även en samfällighet parallellt med Lundevägen berörs.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 1990 för Timrå kommun redovisas planområdet, som *Ny Tätort, Område med ny användning, förändring 1990-2010*.

Detalplaner, mm

Området omfattas inte av någon gällande detaljplan. Området var aktuellt för planläggning 1992. En samrådshandling upprättades och var ute på samråd, men planarbetet upphörde efter samrådsskedet. Syftet med den planen var, liksom nu

föreslagen plan, prövning av bostadsbebyggelse. Ca 35 bostadslägenheter, och med inriktning ”hästby”, föreslogs i den tidigare planen.

Förordnanden

Inget riksintresseområde eller Natura 2000-område berörs.

Strandskydd om 100 m gäller utmed Indalsälven och Djupängesbäcken som rinner mellan planområdet och ridstadion.

Ingen känd fornlämning finns inom det aktuella detaljplaneområdet.

Program

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplan grundas på ett program om det inte är onödigt. Särskilda programhandlingar har inte upprättats. Skälet är bland annat att berört område som planläggs inte strider mot gällande översiktsplan samt att planläggningen med bostadsbebyggelse i området inte bedöms medföra någon betydande omgivningspåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden

Planområdet består till stor del av skog, främst tallskog, men även en hel del granskog och inslag av björk. Öppen odlingsmark finns i den sydöstra delen samt norra mellersta delen. Dessa är kantade av blandlövskog, såsom björk, al och asp. Planområdet är i huvudsak plant. I den östra delen finns ett par höjder med delvis berg i dagen. Strax utanför planområdet mot ridstadion rinner Djupängesbäcken, vilken omges med en markant ravin. Bäckens rinner ut i Indalsälven sydost om planområdet. Mot älven sträcker sig en markant brant. Älvens vattennivå i detta avsnitt bedöms ligga på ca + 24 m ö h och planområdet ligger till stora delar på ca + 35-36 m ö h.

Området kring ravinen och mot älven är enligt länsstyrelsen ett välformat sk ”nipp- och ravinlandskap” (Svedjemoarna) med branter som är erosionskänsliga.

Inga särskilda naturvärden i övrigt bedöms finnas.

Förändringar enligt planförslaget

De förslagna bostadstomterna kommer att ta naturmark i anspråk. Ingen vegetation inom planområdet bedöms dock vara av särskilt bevarandevärde.

Sammanhängande grönstruktur föreslås sparas i planförslaget mellan och omkring bostadsenklaver inom planområdet. Höjderna i öster bevaras som naturområde.

Naturmarken är viktig att bevara för att ha kvar möjligheten till rekreation i området och bidrar samtidigt till att behålla spridningsmöjligheterna för djur- och växtliv. Naturmarken ned till Indalsälven och Djupängesbäcken med sin ravin bibehålls. Ett behörigt avstånd hålls därmed även till Svedjemoarna, som därmed inte bedöms påverkas av utbyggnaden (ca 300 m till Indalsälven/Lundebäcken och ca 100 m till Djupängsbäcken).

Den naturmark som ska vara tillgänglig för allmänheten benämns med NATUR på plankartan.

Lek och rekreation

Befintliga förhållanden

Djupängen omges av större naturområde, närströvsområde. Båtplats, samt badplats finns i viken strax sydöst om planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Grönstråken och grönområden som bevaras ger förutsättningar till rekreation. Även kvarterslekpark föreslås i detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Området utgörs huvudsakligen av tallmo med undergrund av mäktiga sandlager. En geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

En översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2008-06-13, har utförts av WSP. Utdrag av undersökningen följer nedan;

De geotekniska förutsättningarna erbjuder förutsättningar för ytlig grundläggning av småhus med platta på mark. Plintgrundläggning på djupet rekommenderas ej eftersom den relativa fastheten i sanden blir lägre på djupet.

Angående grundvatten sägs i rapporten att grundvatten har 2008-06-12 pejlats på nivån +33,8 i bh 103 och på nivå +32,6 i bh 107. Dessa avläsningar har gjorts efter en längre torrperiod. Fortsatta avläsningar bör göras för att fånga in årstids och väderlekspåverkade variationer.

Bedömningen är att tillstånd till markavvattning ej behövs. Se även under rubriken Översvämning och skred angående utförd skredriskartering.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Det finns ingen känd förorenad mark inom planområdet. Området är inte bebyggt.

Förändringar enligt planförslaget

Om förorenad mark skulle upptäckas ska detta anmälas till Miljö- och hälsoskyddskontoret som tar ställning till lämpliga åtgärder för att sanera marken.

Radon

Befintliga förhållanden

Radonundersökning utfördes i samband med den geotekniska undersökningen.

Förändringar enligt planförslaget

I samband med den geotekniska undersökningen har konstaterats i rapporten att marken kan klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas. Mätresultaten varierar mellan 4 och 6 kBq/m³.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Befintliga förhållanden

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Fastigheten Lunde 2:54, strax norr om planområdet, tas upp i "Program för kulturmiljövård, Timrå kommun", 1996. I programmet beskrivs enligt följande; "Fastigheten Lunde 2:54 är avvecklad jordbruksfastighet, belägen mittemot skolorna. Mangårdsbyggnadens karaktär har gått förlorad genom ombyggnad, men på den gräsbevuxna gårdsplanen finns ett komplett och välbevarat bestånd av timrade ekonomibyggnader". Vidare sägs att; "Gården är en av de sista resterna som vittnar om områdets agrara ursprung. Miljön omfattas av PBL 3:10 §."

Förändringar enligt planförslaget

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen). Byggnadsarbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Lunde 2:54: Nya bostäder föreslås söder om Lunde 2:54. Bostäder bedöms kunna byggas med det avstånd till gården som medges i planen, utan att fastigheten med kulturintressanta byggnader påverkas negativt. Natur föreslås väster om Lunde 2:54 så att nya bostäder inte ska upplevas som påträngande på fastigheten Lunde 2:54.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

För att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv råder strandskydd på land och i vatten. Dessutom är strandskyddet viktigt för att ge goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

För Indalsälven och Djupängesbäcken råder ett strandskydd på 100 meter inåt land och ut i vattnet.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen byggnation avses ske inom strandskyddat område, utan naturmarken de närmaste 100 meter från vattnet bibehålls. Mellan närmsta tomt och Djupängesbäcken är det ca 105-110 meter.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintliga förhållanden

Inom planområdet saknas befintliga bostäder. Bostadsområdet Lunde samt ytterligare ett fåtal fastigheter ligger i nära anslutning till planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

En utbyggnad av ca 40 tomter föreslås inom planområdet. Bebyggelseområdet har fått planbestämmelsen *B, Bostäder* på plankartan.



Eventuell etappindelning på utbyggnad av området

Syftet med planen är bl a att tillskapa ett lantligt boende som särskilt vänder sig till hästintresserade. Det naturnära området har förstärkts genom att närmare varje tomt ges möjlighet till direkt anslutning till naturmark. Öppningar mellan husen för att möjliggöra för gående att nå naturmark har eftersträvat, liksom att skapa "hus i natur".

Område B, Bostäder (bestämmelse på plankarta)

Friliggande villor tillåts på de områden som betecknas med e_1 på plankartan. Denna bestämmelse medför att friliggande villor får uppföras med en minsta fastighetsstorlek på 1200 m². Högsta tillåtna byggnadsarea 220 m² per tomt. En huvudbyggnad med en bostad per fastighet tillåts. Bebyggelsen avser hus i en våning jämte vindsvåning, alternativt två våningar utan vindsvåning.

Området bör inte bli för hårdexploaterat för att bibehålla områdets landsbygdskaraktär. Därför förespråkas stora tomter på ca 1200-1500 m² som ger den

föreslagna bebyggelsemiljön större volymer. Med större tomter ges dessutom bra förutsättningar för möjlighet till uppställning av hästrailer mm.

Friliggande bostadsbyggnad skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras 3,0 m från grannes tomtgräns. Mot gata skall avståndet mellan byggnader och gata vara minst 6 meter.

Område SB, Skola, bostäder, gruppboende (bestämmelse på plankarta)

Inom mindre område i öster föreslås en tomt med stor flexibilitet med möjlighet till förskola, gruppboende, radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor.

För radhus, kedjehus eller parhus, med beteckningen e_2 på plankartan, gäller största bruttoarea för huvudbyggnad på 180 m² per tomtplats. Med bruttoarea avses area av våningsplan (ett eller flera) begränsat av ytterväggs utsida i golvnivå. Även här får en huvudbyggnad med en bostad uppföras per tomtplats och största tillåtna byggnadsarea är 35 procent av tomtarean. Komplementbyggnad får högst uppta 10 % av tomtarean. Huvudbyggnad, komplementbyggnad och balkonger får placeras i tomtgräns mot intilliggande bostadsfastighet om denna bebyggs samordnat med annat radhus, parhus eller kedjehus. Mot övrig gräns skall huvudbyggnad placeras minst 4,5 m, komplementbyggnad och balkong minst 3,0 m från tomtgräns. Avstånd för byggnad mot gata minst 6 m.

Alternativt kan förskola eller gruppboende bli aktuellt inom detta mindre område. För skola, gruppboende, med beteckningen e_3 på plankartan, tillåts sammanlagd byggnadsarea högst 20 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m och komplementbyggnad minst 3,0 m från tomtgräns mot intilliggande bostadsfastighet. Avstånd för byggnad mot gata minst 6 m.

För friliggande villor, se under rubrik Område B, Bostäder ovan.

Övrigt

Bestämmelse har införts om att häckar/staket/buskar ska placeras på minst 2 m avstånd från bostadsgatan. Detta för att möjliggöra att lägga snö från vägområdet in på tomtmarken

På illustrationskartan visas exempel på tomtindelning.

Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 m.

Bostadsbyggnad och komplementbyggnader ska ha träfasad. Tak ska vara belagda med röda takpannor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintliga förhållanden

Ingen verksamhet finns inom planområdet. Närmsta verksamhet är Timrå ridstadion. Planområdet är beläget med relativt god närhet till ortens arbetsmarknad (8-9 km till centrala Timrå).

Förändringar enligt planförslaget

Se nästa rubrik angående reserverad mark för förskola. Ingen verksamhet i övrigt planeras inom planområdet.

Offentlig service

Befintliga förhållanden

I Bergeforsen, ca 1,5 km från planområdet, finns Bergeforsens skola med förskoleklass till årskurs 6. I Sörberge, ca 5 km från planområdet, finns högstadie- och gymnasieskola.

Förändringar enligt planförslaget

Med användningen SB_1 ges en flexibilitet i nyttjandet av denna kvartersmark med hänsyn till vilket behov som finns. Kvartersmarken ska i första hand användas för skolverksamhet, förskola, men byggnaden kan även konverteras till bostäder. Se vidare under rubrik *Bostäder*. Östra delen av tomten bör användas för byggnaden, eftersom västra delen är kuperad och istället kan användas som pulkabacke mm.

Kommersiell service

Befintliga förhållanden

I Bergeforsen finns livsmedelsbutik. I Sörberge finns större utbud av kommersiell service.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen förändring med anledning av planen föreslås.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Marknivån i området är plan.

Förändringar enligt planförslaget

Planområdet är relativt plant där ny bebyggelse föreslås och kan därför vara lättillgängligt för rörelsehindrade.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga förhållanden

Området nås från Lundevägen/lv 330, via Norra Lundvallsvägen som går mot ridstadion. Väghållare för Lundevägen/lv 330 är vägverket och för Norra Lundvallsvägen kommunen.

Skyltad hastighetsbegränsning på vägarna förbi planområdet är 50 km/h.

Förändringar enligt planförslaget

En mindre del av Norra Lundvallsvägen ingår i planområdet och benämns LOKALGATA. Kommunen avses vara huvudman för denna gata. Inom planområdet föreslås en gata, en "entrégata", som avses användas gemensamt av alla fastigheter i området. Från denna entrégata ansluter underordnade gator till olika bostadsenkla. Entrégatan samt övriga gator inom kvartersmark betecknas *bostadsgata* i planen.

Bostadsgatorna utgör kvartersmark som ägs av de boende gemensamt, en s k gemensamhetsanläggning, och är således inte allmän plats. Detta innebär att standard, skötsel och åtgärder ska ske i samverkan bland de boende.

Syftet med bestämmelsen är att skapa en väg som ansluter till områdets karaktär, som en mindre byväg på landet. Därför bör den inte ha en stadsmässig utformning, utan att ge avkall på trafiksäkerheten.

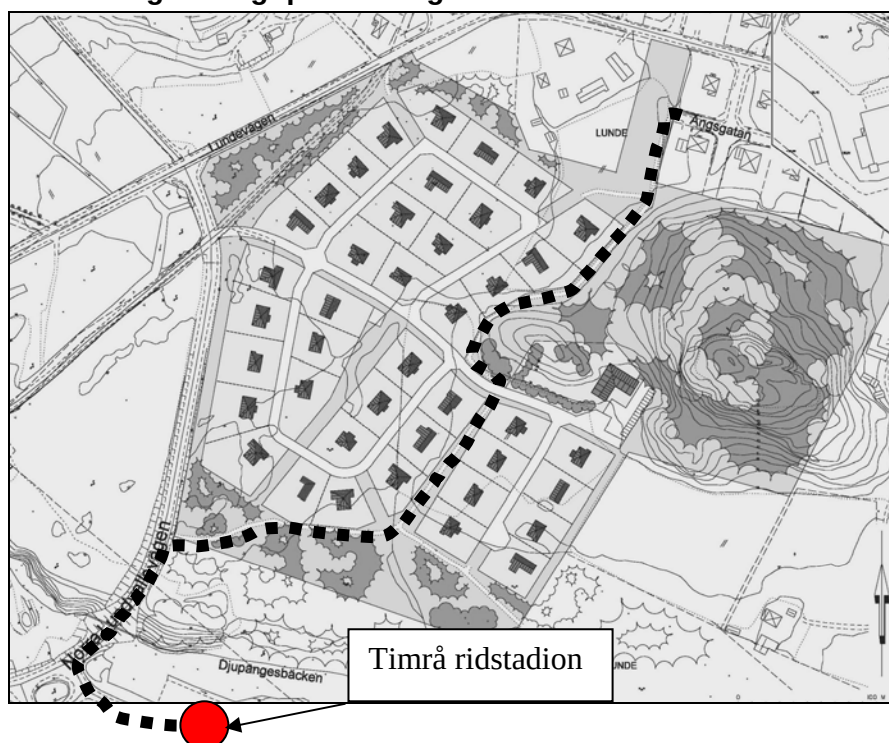
Vägområdet för entrégatan är 11 m i planen, för att även möjliggöra för gång- och cykelväg och snöupplag, i anslutning till gatan. För övriga föreslagna bostadsgator är bredden på vägområdet 7 m. Inom detta vägområde bör plats finnas för ca 5 m körbana samt ett visst utrymme för snöupplag. Övrigt snöupplag kan läggas på del av tomt (se under *Bostäder*).

Gång- och cykeltrafik

Befintliga förhållanden

Den samfälliga vägen som berörs i nordvästra delen av planområdet används för gång- och cykeltrafik. Ett flertal gång- och ridstigar finns. Lundevägen och Norra Lundvallsvägen saknar gångbana eller cykelväg. Se bild nästa sida.

Förändringar enligt planförslaget



Förslag till övergripande gång- och cykelnät, Lunde-ridstadion

Utrymme har skapats för gång- och cykelväg i planen i anslutning till entrégatan.

Möjlighet till anslutning för gång- och cykelväg med Ängsgatan i Lunde kan skapas inom område NATUR. En gång- och cykelväg kan exempelvis behöva anläggas genom området mot ridstadion då gång- och cykelväg dit saknas. Likaså till den samfällda vägen som nämnts ovan.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Närmsta hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet, vid korsningen Lundevägen/Norra Lundvallsvägen. Olika linjer trafikerar hållplatsen, bl a linjer mellan Lunde-Fagervik-Sundsvall, Sundsvall-Timrå-Tynderösundet samt den s k "pluslinjen" som utgår från och avslutar i Timrås centrala delar. Bussarna stannar även i centrala Bergeforsen samt Sörberge, där olika typer av service finns.

Förändringar enligt planförslaget

Kollektivtrafiksörjningen anses som någorlunda god i området, då hållplats finns vid korsningen Lundevägen/Norra Lundvallsvägen. När området är utbyggt är det dock viktigt att se över turtätheten till området för de busslinjerna. Eftersom busslinje går till ridstadion bör det om möjligt anordna hållplats närmare infarten till området.

Parkering, utfarter

Befintliga förhållanden

Ingen bebyggelse eller parkering finns i området.

Förändringar enligt planförslaget

Utfartsförbud från bostadstomter gäller mot den gemensamma entrégatan. Utfarter avses ske mot de övriga bostadsgatorna.

Risker och störningar

Befintliga förhållanden och förändringar enligt planförslaget

Planområdet ligger i en lugn del av Bergeforsens utkant utan större påverkan av ortens trafik. Inom området finns inga riskobjekt.

Hästverksamhet

Timrå ridstadion ligger i nära anslutning till planområdet. Verksamheten bedöms ha plats för ca 50 hästar.

Ett nära boende till hästar är alltmer efterfrågat. Möjligheten att kombinera ett nära boende med hästar p.g.a. allergirisk kan i vissa fall vara svårt att genomföra. Utgångspunkten från den statliga allergiutredningens bedömning SOU 1989:76 är ett *rekommenderat* minsta avstånd på 500 meter till hästverksamhet vid nyetablering av bostäder. Många gånger är dock bedömningen i kommuner att i gynnsamma fall är ett boende på 200 meter acceptabelt.

Länsstyrelsen i Malmö redovisar i en rapport 2004:17 studier, som talar för att de avstånd, som rekommenderas enligt ovan kan underskridas, eftersom det visat sig att hästallergener i mycket begränsad omfattning sprider sig mer än något hundratal meter. Vid större anläggningar (30-100 hästar) bör skyddsavståndet från bostäder, skolor o.d. vara minst 200 meter till stall och gödselhantering och minst 100-200 meter till område där hästar vistas.

Avståndet mellan närmaste föreslagna bostäder och det större ridhuset/stallet är ca 200 m. Mellan hästhage och närmsta tomt är avståndet ca 175 m. Bedömningen är att ridanläggningen inte kommer att, eller kan, expandera norrut, närmare bostadsområdet.

Mellan boendet och verksamheten finns en väl uppvuxen skog. Förhärskande vindriktningar bedöms vara sydvästliga och medför därmed en minskad risk att allergener sprids via luften till planområdet. Utöver allergifrågor måste människor som avser bo i området vara medvetna om eventuella störningar, utöver allergirisker, även från damm och lukt från ridstadion. På plankartan upplyses om att det vid bygglovansökan ska upplysas om att byggande sker med närhet av hästverksamhet.

I denna detaljplan är bedömningen att förutsättningarna är goda i området för ett hästnära boende. Avstånden mellan bostadsområdet och stallet samt hage bedöms vara acceptabla utifrån ovan beskrivna riktlinjer och studier.

Flygbuller

Sundsvalls flygplats ligger ca 4 km från planområdet.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är följande:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA FBN (flygbullernivå) utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En flygbullerberäkning, ”Sammanställning av bullerberörda fastigheter på ekonomisk karta, Sundsvalls flygplats”, daterad 2000-07-03, har upprättats av KM Akustikbyrå. Från planområdet är det ca 3 km till 55 dBA-kurvan, ekvivalent nivå enligt kartan med bullerberäkning.

För flygplanstyp B737 och SAAB 340 är avståndet ca 3 km till 70-dBA-kurvan, maximal nivå. För flygplanstyp MD80 är avståndet nära till 70-dBA-kurvan, men planområdet ligger dock utanför kurvan (kurvan går strax norr om Lundevägen enligt flygbullerberäkningarna).

Riktvärden för flygbuller ekvivalent bullernivå (55 dBA flygbullernivå utomhus vid fasad) bedöms inte överskridas inom aktuellt planområde. Inte heller max-nivåerna (70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad) bedöms överskridas.

Bullernivåer enligt riktvärden bedöms även klaras *inomhus* vad gäller både ekvivalent och maximal nivå, med hänsyn till förhållandena som råder för beräknade bullernivåer för utomhusmiljön enligt ovan.

Vägbuller

Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för trafikbuller i samband med bostäder skall ligga till grund för framtida bostadsbyggande. Trafikbullernivån ska normalt inte överskrida följande riktvärden:

30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus
55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats

Trafikmätningar från 2005 enligt Vägverket redovisar 470 fordon/dygn, ÅDT (årsmedeldygnstrafik), på Lundevägen/lv 330 söder om Lögdövägen. Antalet lastbilar var samtidigt uppmätt till 50 st (ca 11 %).

Föreslagna tomter bedöms vara på behörigt avstånd från Lundevägen, både vad gäller riktvärden för ekvivalent och maximal bullernivå.

För tomter utmed Norra Lundvallsvägen är avståndet mellan vägmitt och tomtmark som minst ca 15 meter. Den ekvivalenta bullernivån vid bostadsfasad bedöms klaras med god marginal enligt enkel beräkning för uppmätt trafikmängd.

Den maximala bullernivån uppkommer då tung trafik passerar och beräkningen är gjord utifrån från att *ett* tungt fordon passerar. Vid 50 km/h bedöms översiktligt ett avstånd på ca 30 m behövas från väg till uteplats för att klara gränsen för 70 dBA maxnivå.

Diskussioner har förts om att leda om Lundevägen/lv 330 via Norra Lundvallsvägen. Då kan hastigheten komma att höjas till 70 km/h och trafikmängderna öka. Vid 70 km/h bedöms den *maximala* bullernivån enligt översiktlig beräkning klara gällande riktvärden vid uteplats för tomter utmed Norra Lundvallsvägen om ett avstånd på ca 35 m hålls till uteplats. Inomhus kan riktvärden för buller klaras.

Bedömningen är därför att det är möjligt att lösa bullerfrågorna, om placering av hus görs så att uteplatser kan komma en bit från vägen. Tomterna är relativt djupa och stora vilket ger större möjlighet för ”rätt” placering av hus samt uteplatser.

Särskild planbestämmelse om att gällande riktvärden för vägtrafikbuller ej får överskridas har föreslagits på plankartan. Byggande skall ske med detta som planeringsförutsättning.

Elektromagnetiska fält

En kraftledning med 10 kV styrka leder genom centrala delen av planområdet. Luftledningen avses förläggas i mark, då kan elektromagnetiska fälten reduceras.

Översvämning och skred

Planområdet ligger på marknivåer på ca + 35-36 m ö h. Indalsälvens vattennivå är på ca + 24 m ö h. Bedömningen är att det inte finns någon nämnvärd risk för översvämning.

Området kring ravinen och mot älven är enligt länsstyrelsen ett välformat s k ”nip- och ravinlandskap” (Svedjemoarna) med branter som är erosionskänsliga. Även små ingrepp kan ge stora skador i det området.

Säkerhetsavstånd hålls till nip- och ravinlandskapet med anledning av erosionsrisk genom planens avgränsning.

En översiktlig ras- och skredriskartering utförd av Räddningsverket och Tyréns 1996 visar att området ligger inom ”stabilitetszon II, liten sannolikhet för spontana ras och skred”. Avståndet till Lundebäcken där spontana ras och skred inte kan uteslutas är ca 300 m, vilket bedöms vara ett behörigt avstånd. Vidare sägs att det generellt sett gäller att stabiliteten inom större delen av Bergeforsen – Norra Lundevallen är tillfredsställande, då sedimenten till största delen utgörs av mäktiga sand- och siltavlagringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga förhållanden

Befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar finns utmed Lundevägen samt utmed Norra Lundvallsvägen.

Förändringar enligt planförslaget

Planerad byggnation kommer att försörjas med vatten och avlopp genom en vidare utbyggnad av befintliga ledningar. Om kapaciteten på ledningarna till området är tillräcklig bör dock klargöras under planarbetet. Kapacitet bedöms finnas i reningsverket för anslutning av bostäder inom planområdet.

Befintliga ledningar berörs ej av planerad utbyggnad och kan således vara kvar i befintliga lägen.

Ledningar kan förläggas inom kvartersmarken där detaljplanen har försetts med planbestämmelse *u*, *Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar*.

Området bör förses med brandpost med erforderligt flöde. Placering och utformning av brandpost mm får lösas i den fortsatta detaljprojekteringen av området. Samråd skall ske med räddningstjänsten.

Dagvatten

Befintliga förhållanden

Ingen bebyggelse eller hårdgjorda ytor finns idag i området. Dagvattenledningar saknas i området.

Förändringar enligt planförslaget

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Den känsliga naturmarken bör skyddas mot förorenat dagvatten. I Miljöbalken betraktas dagvatten som avloppsvatten.

För området bör inriktningen vara att dagvattnet renas lokalt med naturliga metoder, som infiltration. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt. Då skapas goda förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp.

I den här planen regleras dagvattenhanteringen genom planbestämmelsen *dagvattnet skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark inom respektive tomt*.

Värme

Befintliga förhållanden

Fjärrvärme finns utbyggt till och med centrala delarna av Bergeforsen.

Förändringar enligt planförslaget

Uppvärmning avses ske genom individuella lösningar. Diskussioner har dock tidigare förts angående värme från ridanläggningen samt anslutning till fjärrvärmenätet. Möjligheten för detta bör klargöras under planarbetet.

El

Befintliga förhållanden

Genom området passerar en 10 kV elledning. Ledningen är i luft från Norra Lundvallsvägen till mellersta delen av planområdet samt i mark i den norra mellersta delen, där den ansluter med sydöstra hörnet av fastigheten Lunde 2:54.

En elstolpe finns på höjden i planområdets mellersta del (inom område NATUR). Funktionen av denna är osäker.

Förändringar enligt planförslaget

Ny bebyggelse avses anslutas till det befintliga nätet.

Luftledningen avses förläggas i mark.

Markledningen genom norra mellersta delen av planområdet till sydöstra hörnet av Lunde 2:54 kan vara kvar och vara förlagd i föreslagen bostadsgata genom norra bostadsenklaven.

Möjlighet att flytta ledningar kan medges via överenskommelse med ledningsägare.

Plats för transformator har skapats centralt i området.

Tele

Befintliga förhållanden

TeliaSonera ansvarar för telenätet till planområdet.

Befintliga teleledningar finns utmed Lundevägen samt Norra Lundvallsvägen. En teleledning går dessutom strax intill planområdet i nordväst mellan Lundevägen och Lunde 2:54.

Optoledningar saknas i området.

Förändringar enligt planförslaget

Ny bebyggelse avses anslutas till det befintliga nätet.

Befintliga teleledningar som berör planområdet har förlagts i område NATUR. Sträckningen av ledningen mellan Lundevägen och Lunde 2:54 samt ledningen vid infarten till planområdet vid Norra Lundvallsvägen, anges dock från ledningsägare vara osäker, vilket måste beaktas.

Avfall

Befintliga förhållanden

Kommunen ansvarar för avfallshanteringen i området.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses ske genom planförslaget.

Jämställdhet och trygghet

Ambitionen bör vara att åstadkomma en miljö som är såväl trygg som vacker och trivsamt. Trygg miljö genom medveten placering av entréer och god belysning med mera bör eftersträvas i det fortsatta arbetet. En trygghet är att området ligger i anslutning till ett större bebyggt område. De större natur- och rekreationsområden som finns i den omedelbara närheten ger en god boendemiljö. Närheten till Indalsälven ger en extra kvalitet i boendet. Naturområden finns dessutom sparade i olika delar av planområdet. I grönytorna mellan bostadsenklaverna är det möjligt att anlägga lekplatser. En ridanläggning finns i närheten.

Avstånd till dagligvaruhandel, arbetsplatser, skola är acceptabla, och området är på relativt bra avstånd till Timrås centrala delar, Bergeforsen och Sörberge där ett större utbud diverse service finns.

Kollektivtrafik med hållplats finns strax väster om planområdet, vilket ger relativt goda förutsättningar ur tillgänglighetsperspektivet.

Bostadsområdet är plant, vilket ger goda förutsättningar ur tillgänglighetsperspektivet för rörelsehindrade.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning för att bedöma behovet av miljöbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken och plan- och bygglagen finns som bilaga.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och Bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i tre veckor för att därefter genomgå politisk prövning och antagande. Preliminär tidplan är att samråd för planen sker under kvartal 1 år 2008 och att planen ställs ut under kvartal 2-3 år 2008 och antas under kvartal 3 år 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är angiven till 10 år. Tiden får ses som en rimlig tidsperiod i förhållande till projektets storlek.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Övriga gemensamma ytor inom kvartersmarken ingår i gemensamhetsanläggning.

Avtal mm

Åtgärder för genomförandet av planen bör ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, vägbyggnad som föranleds av planen, överlåtelse av mark etc.

Förutsättningarna för anslutning mellan kvartersmark och allmän mark bör överenskommas mellan kommunen och exploatör. Anslutning mellan Norra Lundvallsgatan, med kommunen som huvudman, och Lundevägen/lv 330, med vägverket som väghållare, ska beaktas.

Avtal upprättas över SB-områdets framtida användning.

Möjlighet att flytta ledningar och/eller gräva ner i mark kan medges via överenskommelse med ledningsägare.

Åtkomst till föreslagen transformatorstation inom planområdet säkerställs via avtal.

Anslutning mellan befintlig gångväg (samfälligheten i nordväst inom NATUR) och Norra Lundvallsvägen säkerställs via överenskommelse mellan berörda.

Rätt att lägga snö inne på tomtmark regleras i planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmarken kan avstyckas till enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. Flera fastigheter får bildas inom B-område.

Befintlig samfällighet inom planområdet kommer delvis att upphöra vid antagande av planen då denna kommer att ingå inom område NATUR och *bostadsgata*.

En fastighet för förskola kan komma att bildas genom avstyckning och fastighetsreglering av det område som i detaljplanen markerats med SB.

En fastighet för transformatorstation ska avstyckas i det område som i detaljplanen markerats med E.

Bostadsgatorna inom planområdet bör avstyckas till fastigheter för gemensamt ändamål. Detsamma gäller lekplatser, och de grönområden som bildas mellan de blivande bostadsfastigheterna.

Fastighetsbildning sker i samband med att planen vunnit laga kraft. Behov av eventuell mark för underjordiska ledningar löses genom ledningsrätt.

Fastighetsbildning begärs hos lantmäterimyndighet.

Fastighetsplaner

Inga fastighetsplaner gäller inom planområdet. Ny fastighetsplan behöver ej upprättas.

Ledningsrätt och servitut

Genom området finns en ledningsrätt (Lr 93/5). Nedlagd ledning i mark följer dock ej ledningsrätten, utan går i en annan sträckning, mot sydöstra hörnet av Lunde 2:54. Ledningsrätten bör därför ändras efter rådande/planerade förhållanden.

Ytterligare ledningsrätter kan komma att bildas.

Ett vägservitut för genomfart till Lunde 2:25 passerar planområdet. Vägservitutets omfattning och läge kommer att regleras i samband med övriga fastighetsåtgärder i området.

Gemensamhetsanläggning

För områden av detaljplanen som markerats med g *gemensamhetsanläggning*, dvs bostadsgator, gångvägar, lekplatser och grönytor ska gemensamhetsanläggning bildas. Andelsägare i gemensamhetsanläggningarna ska vara de blivande bostadsfastigheterna inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen. Planläggningen bekostas via planavgift i samband med bygglov.

Tekniska frågor

U-område har skapats inom kvartersmark för ledningar i mark.

Projekteringen av VA-ledningarna är inte påbörjade så anslutningspunkt till befintliga ledningar måste undersökas. Kontakt med ledningsägare skall ske i samband med genomförandet av planen.

Luftburen kraftledning avses förläggas i mark.

Befintlig elledning i mark genom norra mellersta delen av planområdet till sydöstra hörnet av Lunde 2:54 bedöms kunna vara kvar och vara förlagd i föreslagen bostadsgata genom norra bostadsenklaven. Ledningen måste beaktas vid planens genomförande.

Sträckningen av teleledningen mellan Lundevägen och Lunde 2:54 samt ledningen vid infarten till planområdet vid Norra Lundvallsvägen, kan enligt ledningsägare vara osäker, vilket måste beaktas.

Möjlighet att flytta ledningar kan medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar får detta lösas i samband med den fortsatta detaljprojekteringen av området. Kontakt med ledningars huvudman skall ske i samband med genomförandet av planen.

Området bör förses med brandpost med erforderligt flöde. Placering och utformning av brandpost mm får lösas i den fortsatta detaljprojekteringen av området. Samråd skall ske med räddningstjänsten.

Förbindelse av gång- och cykelväg bör åstadkommas genom planområdet från Ängsgatan mot ridstadion.

En enkel/översiktlig beräkning av buller har gjorts. Bullernivåer från vägtrafik på Norra Lundvallsvägen måste beaktas vid byggande. Enligt översiktlig beräkning kan gällande riktvärden för *maxnivåer* klaras vid uteplats för tomter utmed Norra Lundvallsvägen om ett avstånd på ca 35 m hålls till uteplats. (*se vidare sidan 12 i planbeskrivningen*).

Tekniska utredningar

- De geotekniska förutsättningarna samt eventuell förekomst av radon har undersökts. Se resultat mm på sidorna 6-7 i planbeskrivningen.
- Dagvattenhanteringen klargörs inför byggande.
- Arkeologin klargörs innan exploatering sker.

Kompletteringar

Utställningshandlingarna tillhörande rubricerad detaljplan angav att en översiktlig geoteknisk undersökning bör utföras innan antagande av planen sker, genom lämplig markundersökning. En översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2008-06-13, har därefter utförts av WSP efter och resultat mm i samband med denna har kompletterats till denna planbeskrivning under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

Vidare angav utställningshandlingarna tillhörande rubricerad detaljplan att radonundersökning måste utföras innan planen antas. Likaså angavs i planbeskrivningen att plankartan försetts med planbestämmelse om att *radonsäkert byggande ska utföras* till dess att frågan är klarlagd. I samband med den geotekniska undersökningen har konstaterats i rapporten att marken kan klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas. Därmed har planbestämmelse om *radonsäkert byggande ska utföras* tagits bort jämfört med utställningshandlingarna. Resultat mm angående radonundersökning har kompletterats till denna planbeskrivning under rubriken *Radon*.

Medverkande konsulter

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Samhällsbyggnad med Bengt Gustavsson som uppdragsansvarig samt Johannes Nilsson.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats i samverkan med tjänstemän i Timrå kommun.

Timrå den 6 maj 2008

Johannes Nilsson

Planeringsarkitekt, WSP

BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning samt för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

	Kan påverkas	Påverkas ej	Kommentarer
Gällande regleringar och skyddsvärden			
Förordnanden/skydd	x		Det finns inga särskilda restriktioner för planområdet enligt ÖP 1990. Behov av skyddsavstånd till ridanläggning påpekas dock.
Riksintressen		x	Området berörs inte av något riksintresse.
Naturvårdsplan		x	Inga naturvårdsområden berörs.
Ekologiskt känsliga områden		x	Bedöms ej finnas.
Fornlämningar		x	Inga kända fornlämningar finns. Upptäcks fornlämningar måste byggnadsarbetet omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas. Länsstyrelsen lämnar besked om det är aktuellt med arkeologisk utredning i samband med detaljplanens upprättande.
Skyddsavstånd	x		Ridanläggning finns i anslutning till planområdet. Verksamheten har ca 50 hästar. Avståndet mellan närmaste föreslagna bostäder och det större ridhuset är ca 200 m. Mellan hästhage och närmsta tomt är avståndet ca 175 m. Bedömningen är i denna detaljplan att förutsättningarna är goda i området för ett hästnära

			boende med ovan nämnda avstånd. Människor som avser bo i området måste dock bli medvetna om eventuella störningar, utöver allergirisker, även från damm och lukt från ridstadion. På plankartan upplyses om att det vid bygglovansökan ska upplysas om att byggande sker med närhet av hästverksamhet. Ingen verksamhet med risker/störningar eller andra riskobjekt i övrigt bedöms påverka planområdet.
Effekter på miljön			
Mark	x		Planområdet är ej bebyggt. Nu föreslås bostäder, förskola och bostadsgator. Grundförutsättningarna bedöms vara goda då området huvudsakligen utgörs av tallmo med undergrund av mäktiga sandlager. En geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet. Marken kring ravinen och älven (utanför planområdet) utgör område med erosionsrisk.
Luft och klimat		x	Tillskottet av emissioner bedöms bli litet.
Vatten	x		Inriktningen är att dagvattnet renas lokalt med naturliga metoder, som infiltration. Planbestämmelsen <i>dagvattnet skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark inom respektive tomt</i> har införts på plankartan.
Vegetation		x	Området som bebyggs består av skog och odlingsmark. Inga särskilda bevarandevärden bedöms finnas. Natur sparas i

			olika delar av planområdet.
Djurliv	x		En exploatering i området kan medföra begränsningar för djurlivet, såsom spridningsmöjligheterna. Ett större naturområde sparas dock i öster och strandskyddszonen om 100 m upprätthålls mot Djupängesbäcken och Indalsälven.
Landskapsbild	x		Förändringen av planområdet påverkar landskapsbilden då naturmark med odlingsmark och skog tas i anspråk. Befintliga boenden bör ej störas påtagligt, då avstånd hålls till befintliga bostäder.
Miljöpåverkan från omgivningen		x	Se angående eventuella störningar från väg- och flygtrafik under nästa rubrik. Se under rubriken Skyddsavstånd angående miljöpåverkan från hästanläggning.
Hälsoeffekter			
Utsläpp, buller, vibrationer	x		Den ekvivalenta bullernivån bedöms klaras med god marginal för samtliga föreslagna bostadstomter. Enligt översiktlig beräkning kan gällande riktvärden för <i>maxnivåer</i> klaras vid uteplats för tomter utmed Norra Lundvallsvägen om ett avstånd på ca 35 m hålls till uteplats. Bedömningen är att det är möjligt att lösa bullerfrågorna, om placering av hus görs så att uteplatser kan komma en bit från vägen. Planbestämmelse har införts på plankartan att riktvärden enligt infrastrukturpropositionen för vägtrafikbuller ej får överskridas.

			Flygbuller från flygplatsen bedöms inte överskrida gällande riktvärden.
Ljus		x	Ingen påverkan genom ljus bedöms ske.
Säkerhet		x	I samband med den geotekniska undersökningen har konstaterats i rapporten att marken kan klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas.
Allergier		x	Se under rubriken Skyddsavstånd angående allergier i samband med hästverksamhet.
Hushållning med mark, vatten och andra resurser			
Mark- och vattenanvändning	x		Markanvändning förändras från område med skog och öppen odlingsmark till område för bostäder. Natur sparas dock i stor utsträckning inom och i anslutning till planområdet.
Naturresurser		x	Inga kända naturresurser påverkas.
Transporter		x	Utbyggnaden medför en viss ökning av trafik. De 40 nya bostadstomterna bedöms ge en trafik med ca 175-200 fordonsrörelser/dygn. Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplats.
Rekreation	x		Området ingår i ett större sammanhängande naturområde, som delvis används för rekreation, t ex promenad och ridning. Exploateringen medför att delar av området inte kan utnyttjas av allmänheten för rekreation och vissa stigar försvinner. Naturområden sparas och en zon

			längs bäcken och älven bibehålls för det rörliga friluftslivet.
Kulturmiljö		x	Lunde 2:54, avvecklad jordbruksfastighet, tas upp i ”Program för kulturmiljövård.” Bostäder bedöms kunna bebyggas med det avstånd till Lunde 2:54 som medges i planen, utan att fastigheten med kulturintressanta byggnader påverkas negativt.
Miljöbalken			
3 & 4 kap.		x	Planen bedöms vara förenlig med 3 kap MB. Inga riksintressen berörs. Förslaget bedöms ta rimlig hänsyn till natur- och kulturvärden i övrigt. Området berörs inte av bestämmelser enligt 4 kap MB.
5 kapitlet, bestämmelser om miljö kvalitetsnormer		x	Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas.
Anmälan, tillstånd		x	Någon verksamhet som kräver anmälan eller tillstånd planeras ej inom planområdet.
Övergripande miljömål			
Nationella miljömål		x	Planen bedöms inte stå i motsättning till de nationella miljömålen.
Kommunala miljömål		x	Planen bedöms inte stå i motsättning till de kommunala miljömålen.

Slutsatser

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen behöver därför inte göras.

En begränsad redovisning av miljökonsekvenser har gjorts i planbeskrivningen.

En geoteknisk utredning har utförts. Eventuell förekomst av radon har klargjorts. Länsstyrelsen lämnar besked om det är aktuellt med arkeologisk utredning i samband med detaljplanens upprättande. Dagvattenhanteringen klargörs inför byggande. Bullernivåer från Norra Lundvallsvägen beaktas vid byggande.

Timrå den 6 maj 2008

Johannes Nilsson

Planeringsarkitekt, WSP