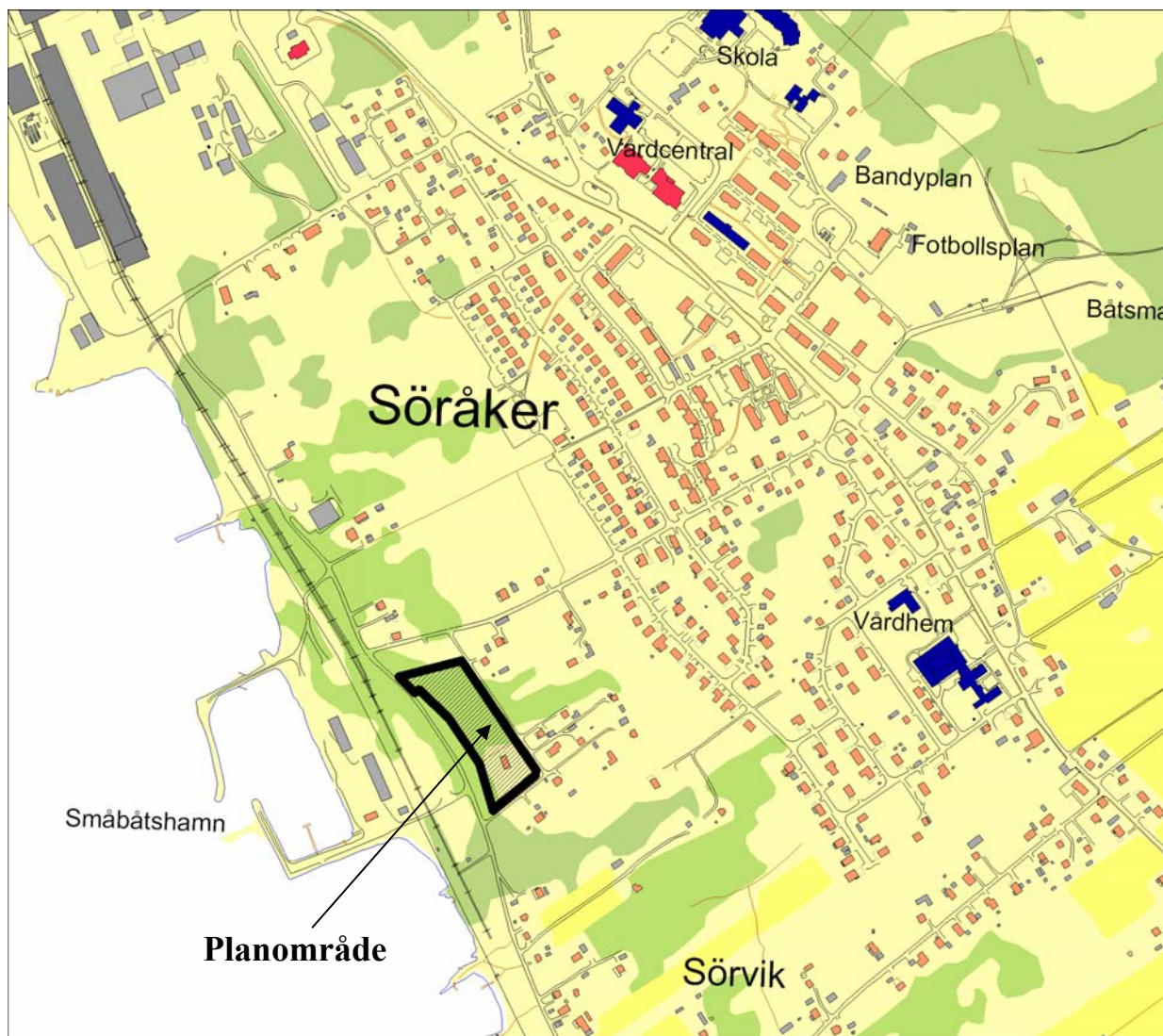




Detaljplan för

Ny villabebyggelse vid Söråkers småbåtshamn Söråker 2:22 och 2:171

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2006-01-30, reviderad 2006-06-05 och 2006-06-30

Antagen av byggnadsnämnden 2006-06-30

Laga kraftvunnen 2006-07-24

Detaljplan för

Ny villabebyggelse vid Söråkers småbåtshamn

Söråker 2:22 och 2:171

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2006-01-30, reviderad 2006-06-05 och 2006-06-30

Beskrivning

1. Orientering och plandata

Timrå kommun avser att ordna fem villatomter inom området mellan Nya Söråkersgatan, Häggvägen och Mastvägen intill småbåtshamnen. Då de nya tomterna berör en begränsad grupp markägare bedrivs planärendet enligt principerna för enkelt planförfarande.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av :

- plankarta i skala 1: 1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av :

- denna planbeskrivning med miljöbedömning
- illustrationsplan i skala 1: 1000
- översiktskarta
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- markundersökningar

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För det berörda området saknas detaljplan.. I övrigt gäller översiktsplan för Söråker antagen 1997-04-14. Båthamnsgatan utgör allmän väg. Strandskydd gäller ej inom området.

3.2 Nuvarande markanvändning

Området, som omfattar ca 1 ha obebyggd mark, utgörs av en gräs- och buskbevuxen delvis brant slänt från Häggvägen ned mot flackare partier vid Båthamnsgatan. I den södra delen finns en bebyggd villafastighet på Söråker 2:171.

3.3 Grundförhållanden.

Markförhållandena inom bebyggelseområdet består överst av 0,2 m mulljord, som vilar på 0,5 m tjockt lager av grusig sand som underlagras av sandig och siltig morän med bra bärighet. Grundvattenytan varierar mellan 0,5 – 1,3 m under markytan. Radonhalten varierade i tre mät-punkter mellan 9 – 28 kBq/m³. Samtliga värden ligger under inom gränserna för normalmark (10 - 50 kBq/m³), vilket erfordrar radonskyddande åtgärder vid nybyggnad.

Provtagning har även gjorts för att undersöka om det finns föroreningar från tidigare industriell verksamhet inom området. Inom villaområdet visar undersökningen något förhöjda halter av nickel och bly men dessa överstiger inte riktvärdena för känslig markanvändning. Därmed läggs inga restriktioner för känslig markanvändning på området.

Inom området mot småbåtshamnen förekommer högre föroreningshalter som dock inte överstiger riktvärdena för känslig markanvändning. Kompletterande undersökning skall göras.

3.4 Miljöstörningar.

Området påverkas av bullerstörningar från flygtrafiken kring Midlanda flygplats. Enligt översiktsplanens redovisning av framtida flygtrafikbuller baserad på utökad trafik till 80 000 flygrörelser år 2020 så understiger störningarna den tillåtna FBN- nivå 55 dB(A) liksom maximalnivån 70 dB(A). Föroreningar har behandlats ovan. Störningarna utgör därmed inget hinder för ny bebyggelse i området.

3.5 Allmän och kommersiell service

Söråker Centrum, som ligger på drygt 1 km avstånd, har ett rikt utbud av service. Där finns bl.a. dagligvarubutiker, matställen, vårdcentral, skolor och daghem, idrottsplats och Folkets Hus.

3.6 Vagnät

Området nås via Båthamnsgatan och Nya Söråkersgatan.

3.7 Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala va- nätet.

3.8 Markägförhållanden

Söråker 2:22 ägs av Timrå kommun och Söråker 2:171 är privatägd. Markägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning

Planområdet är begränsat till den mark som skall nyttjas för de fem nya villatomterna och till grannfastigheten Söråker 2:171. De nya tomterna föreslås ansvara för gemensam infartsväg..

4.2 Kommunal riktlinjer för området.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Söråker ingår området delvis i utredningsområde 2. Inom området planerades en utökning av hamnkapaciteten söderut och man ville ordna skyddsavstånd till de störningar som kunde uppkomma från hamnverksamheten. Detta är ej längre aktuell utan hamnens utbyggnad med mark för byggnader och upplag planeras numera nordväst om industriområdet i enlighet med kommunstyrelsens beslut 2005-12-06 § 244 om Midlanda Seaport.

Kommunstyrelsen har 2005-10-18 § 185 beslutat om boendemål och framtida utbyggnad av attraktiva bostadsområden. Planområdet utgör ett av dessa områden.

4.3 Bostadsbebyggelse

Planområdet utgörs av ett bostadskvarter med fem nya villatomter och en bebyggd fastighet. Egna garage skall kunna ordnas på tomtmark. På varje tomt skall det ordnas minst två parkeringsplatser.

Infarten till fastigheterna sker över en entrégata som skall ingå i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening.

4.4 Tekniska anläggningar

Befintliga allmänna va- ledningar säkerställs med ledningsområden utanför tomterna. Genom det planerade byggnadskvarteret leds dagvatten från ovanförliggande områden. För att minska deras påverkan inne på tomterna måste dagvattnet avledas via diken i tomtgräns ned mot Båthamngatan för att vidare ledas ut mot fjärden.

4.5 Grundläggning och markförändringar

Bebyggelseområdet har undersökts med avseende på förutsättningarna att bygga, grundvattennivåer och radonförekomst. Därvid har det framkommit att källare bör undvikas då grundvattennivåerna är höga. En förstärkt dränering bör ordnas kring byggnader. Valfri grundläggning kan ske med platta på mark eller plintgrundläggning inom hela området utan extra grundförstärkningar. De fasta friktionsjordarna gör att området har god stabilitet.

De fina jordlagren ökar risken för tjällyftning vilket skall beaktas vid anläggning av entrégata och garageuppfarter. Radonförekomsten i marken

ligger inom gränserna för normal radonmark. Därmed erfordras radon-skyddande åtgärder vid nybyggnad.

5. Miljöbedömning

Planområdet berörs ej av sådana särskilt skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken. Den planerade bostadsbebyggelsen medför ingen betydande omgivningspåverkan. Detaljplanen innebär ingen betydande miljöpåverkan. Därmed erfordras ej att miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

6. Samråd

Berörda myndigheter och sakägare har informerats och getts tillfälle att inkomma med synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter redovisas ingående i samrådsredogörelsen. De synpunkter som medfört särskild kommentar eller föranlett komplettering av planförslaget har främst gällt markförhållanden, väganslutning mot allmänna vägen, Båthamnsgatan, samt synpunkterna på utökning av fastigheten Söråker 2:171 mot nordväst.

7. Revidering 2006-06-05 och 2006-06-30

Planen ändras beträffande den samfällda vägen så att Söråker 2:171 inte berörs av gemensamhetsanläggningen. Vidare införs utökad förgårdsmark vid fastighetsgränsen mellan Söråker 2:171 och 2:22. Planbestämmelserna kompletteras så att grundläggning av byggnader utförs radon-skyddat.

Planen revideras även så att servitut ordnas för avledning av dagvatten säkerställs över villatomterna.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Detaljplan för

Ny villabebyggelse vid Söråkers småbåtshamn

Söråker 2:22 och 2:171

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2006-01-30, reviderad 2006-06-05 och 2006-06-30

Genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning skall underlätta för den samordning av olika arbetsmoment som behövs vid utbyggnaden av planerat bostadsområde med fem villatomter och gemensam entrégata.

2. Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för huvudnät för vatten och avlopp. En samfällighetsförening kommer att bildas för att handha skötsel av planerad entrégata. Kommunen får som servitutsinnehavare enligt punkt 3.d ansvaret för dagvattenavledning i U₂- områden.

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

- 3.a Genom avstyckning från Söråker 2:22 bildas fem nya tomter för villabebyggelse.
- 3.b Genom ledningsrättsförrättning tillskapas en gemensamhetsanläggning för gemensam entrégata som betjänar de fem nya villatomterna.
- 3.c Genom anläggningsförrättning tillskapas ledningsrätt för befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar.
- 3.d Rätt att avleda dagvatten i diken genom bostadsområdet skall säkerställas med servitut.

4. Tekniska utredningar och åtgärder

Allt byggande och alla markförändringar i området skall föregås av ingående markundersökningar som klarlägger markens förutsättningar för grundläggning, belastning, sättningar, grundvattennivåer samt föroreningar och radonförekommst.

5. Tidplan

Projektering och utbyggnad av området startar så snart planen antagits. Husbyggandet kan starta så snart tomter fördelats och bygglov meddelats.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt