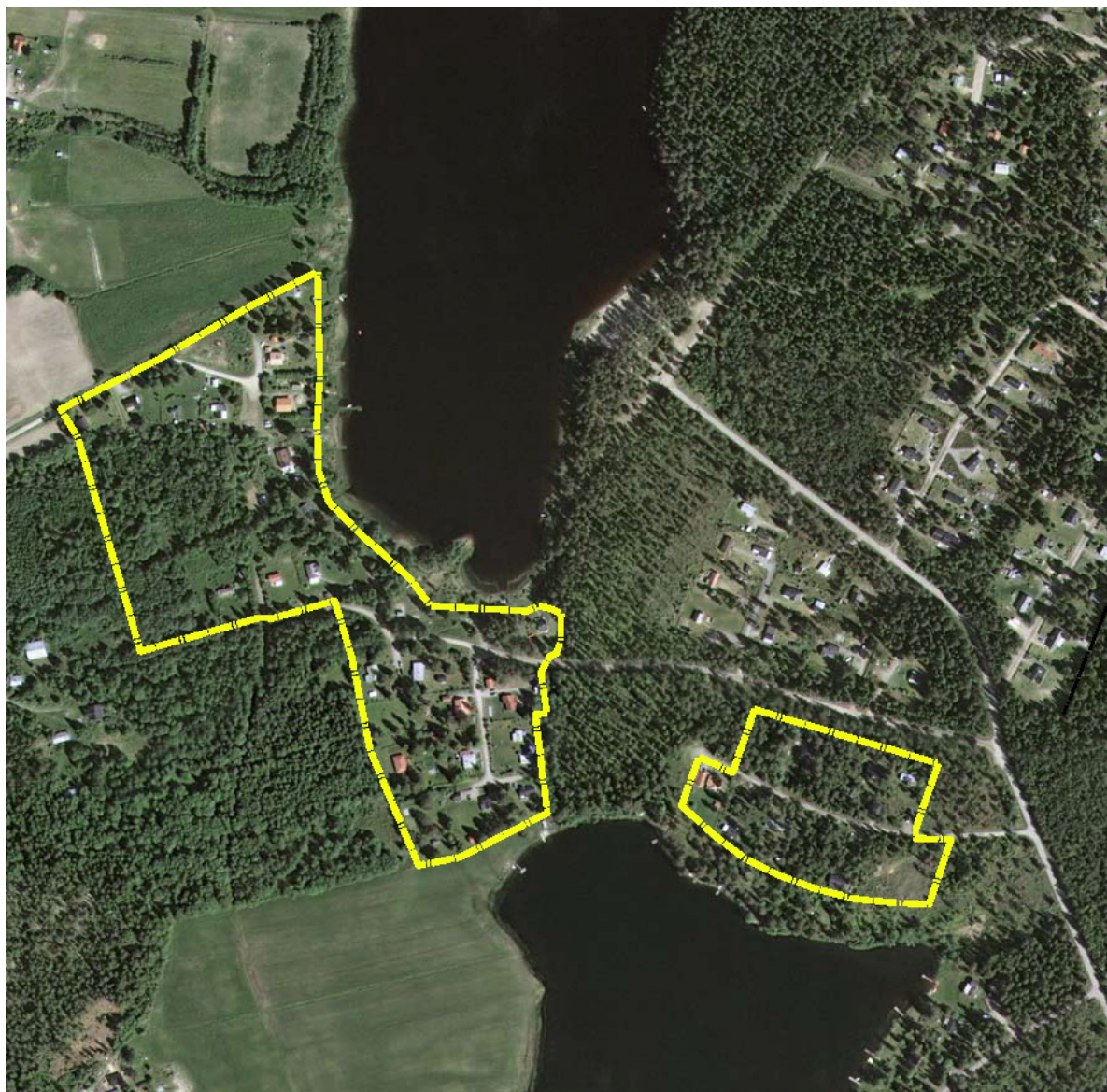




**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR
LÖGDÖ-VIKTJÄRNSOMRÅDET ETAPP 1,
RI 3:3, 4:1, 4:2, 4:3, m.fl. fastigheter.**

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-04-10

Dnr: 2011/01248

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2012-11-19 § 144

Laga kraftvunnen 2012-12-13



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR LÖGDÖ-VIKTJÄRNSOMRÅDET ETAPP 1,

RI 3:3, 4:1, 4:2, 4:3 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-04-10

Dnr: 2011/01248

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Timrå kommun avser att ändra detaljplanerna vid Lögdösjön för att utöka byggrätterna. Denna ändring av plan avser etapp 1 dvs. områdena mellan Viktjärn och Svedjansvägen samt väster om Lögdösjön. De berör således bebyggelsen vid Björnbärsvägen, Svedjansvägen, Hjortronstigen och Norrbäcksvägen.

Kommunfullmäktige beslöt 2009-11-30 att utvidga det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten så att det även omfattar fritidshusområdena kring Lögdösjön och Viktjärn norr om Bergeforsen. Bakgrunden till beslutet är att flera fastighetsägare inom området med tiden valt att bosätta sig där permanent.

Gällande planer i området avser fritidshusbebyggelse. Därmed är tillåten byggnadsarea så begränsad att man inte kan anpassa byggnaderna för det utökade behov som kan uppstå. Boende i området har därför redan 2005 väckt frågan om planändring, för att få möjlighet att bygga ut sina bostäder.

Timrå kommun ser positivt på en sådan utveckling och tillåter utökade byggrätter där det går att lösa de högre kraven på infrastruktur som åretruntstandard kräver i form av vatten och avlopp, vägar och brandposter i området. MittSverige Vatten har under 2010-2011 byggt ut vatten- och avloppsnätet inom området och ansluter de enskilda bostadsfastigheterna efterhand.

Reviderade riktlinjer för utökade byggrätter har antagits av kommunfullmäktige 2008-06-16. De förutsätter att det i områdena finns fungerande föreningar som har samordnat vägansvar, och att vattenförsörjning och avlopp kan ordnas för åretruntboende på ett sätt som kan godkännas av miljö- och byggnadsnämnden.

Omvandlingen inom den etablerade fritidsbebyggelsen i kommunen till utökat andel åretruntboende ställer även ökat krav på allmän service och kollektivtrafik. Allmän och kommersiell service finns i näraliggande Bergeforsen och Sörberge. Det allmänna busslinjenätet passerar ute vid den allmänna vägen, lv 331 och i Bergeforsen. Avståndet dit varierar mellan 1-2 km.

Planändringen bedrivs enligt principerna för enkelt planförfarande. Det innebär att ändringen kan antas av miljö- och byggnadsnämnden direkt efter samrådsskedet.

2. Planhandlingar

Ändringen utgörs av:

- Tillägg till planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

- detta tillägg till planbeskrivning

- kopia av gällande planer sammanställda på plankartan
- redovisningskarta på plankartan med avgränsat område där ändring skall gälla
- samrådsredogörelse (efter samrådet)
- fastighetsförteckning
- PM LFV daterat 2009-05-29
- bullerutredning upprättad av Vectura, daterad 2012-01-10 och reviderad 2012-02-13

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller byggnadsplaner fastställda 1962-01-11, B109, 1964-11-26, B 117, 1971-10-11, B 139 samt detaljplan med lagakraftdatum 1992-08-27, D 129. Planernas genomförandetid har gått ut. Gällande planbestämmelserna blir i samband med planändringen delvis inaktuella. Det gäller då följande formuleringar som upphävs inom respektive planområde.

Inom byggnadsplan B 109 fastställd 1962-01-11 och B 139 fastställd 1971-10-11 samt detaljplan D 129 lagakraftvunnen 1992-08-27 upphävs

§ 6 Byggnads läge

Byggnad skall uppföras på minst 6 m avstånd från tomtplatsens gräns dock må byggnadsnämnden beträffande uthus medgiva mindre avstånd, då nämnden efter grannars hörande finner det kunna ske utan olägenhet.

Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomtplats skall vara minst 12 m, dock må byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, om den finner, att ett ändamålsenligare byggande därigenom främjas.

§ 7 Byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får huvudbyggnad jämte ev. flygelbyggnad icke upptaga större areal än 70 m² samt uthus och andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m². Skall garage uppföras på tomten, må arealen för uthus och andra gårdsbyggnader dock utökas till högst 45 m².

Inom byggnadsplan B 117 fastställd 1964-11-26 upphävs

§ 1 Inledande bestämmelser

Mom. 2. Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.

§ 6 Byggnadsläge

b) För med B betecknat område skall gälla att avståndet mellan byggnader på samma tomtplats icke må vara mindre än den för någon av byggnaderna tillåtna största höjden.

§ 7 Byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt uthus och andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².

Gällande byggnadsplaner och detaljplan kommer således att gälla även fortsättningsvis inom respektive planområden men med delvis ändrade bestämmelser. Timrå kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

3.2 Befintliga förhållanden

Utbyggnaden av bebyggelsen påbörjades kring 1950 som en följd av fritidshusrörelsens utveckling. Inom aktuellt område etapp 2 finns idag 32 bebyggda och 7 obebyggda fritidsfastigheter varav några är bebodda året runt. Dessutom finns inom området för byggnadsplan B 117 en möjlighet att avstycka ytterligare fyra tomter.

Tomtstorlekarna varierar mellan 1200 - 1500 m². Vägstandarden med grusvägar är relativt god. Väghållningen sköts av Svedjansvägens Vägförening. Det kommunala VA-nätet är utbyggt inom området och samtliga bostadsfastigheter skall anslutas dit. Området är från och med 2011 anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Brand-post kan anslutas vid Industrigatan och Badgatan där huvudledning finns. El och tele är indraget i området.

3.3 Strandskydd

Gällande strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13-18h §§ i Miljöbalken (MB) omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen och syftar till att trygga allmänhetens möjligheter att vistas där och till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv inom området. Inom strandskyddsområdet får därför inte byggnader och anläggningar uppföras, ändras eller utnyttjas för annat ändamål. Byggnadsförbudet gäller dock inte för kompletteringsåtgärder, t.ex. uthus m. m, inom 15 m avstånd från huvudbyggnad men dock minst 25 m från strandlinjen. Ej heller skall förbudet gälla inom tomtplatsområde som angetts i samband med dispensbeslut.

Ett flertal tomter ligger inom 100 m från strandlinjen. Då gällande byggnadsplaner har antagits före den 1 juli 1975 så gäller inte strandskyddet inom dessa planområden. Inom området för detaljplan, D 129, som vunnit laga kraft 1992-08-27 gäller dock strandskydd. I denna planändring införs för tydlighetens skull en administrativ bestämmelse som upphäver strandskyddet inom bostadsområdena. Som särskilda skäl hänvisas till att tomterna redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

3.4 Markägoförhållanden

All mark är privatägd. Stamfastigheterna Ri 3:3, 4:2 och 4:3 ägs av enskilda privatpersoner. Stamfastigheten Ri 4:1 ägs av SCA. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Det utvidgade verksamhetsområdet för vatten och spillvatten

Skyddet av Lögdösjön och Viktjärn är viktigt då de utgör en del i Ljustorpsåns vatten-system och ligger nära ett Natura 2000-område, Masugnsgrundet. Befintlig bebyggelse och jordbruksmarken påverkar sjöarna genom näringsbelastning från avlopp och jordbruk. Risken för övergödning och algbloomning ökar liksom påverkan på befintlig badplats.

Vattenprover som tagits visar att Lögdösjön och Viktjärn är i ganska gott skick och att påverkan av bebyggelse och är svag. Näringsbelastningen i mark och vatten förväntas dock öka om nuvarande avloppslösningar kombineras med fler åretruntboende och ett ökat utnyttjande i befintligt fritidshusboende. Därmed skulle även ett större reningskrav än normalt ställas på de enskilda avloppsanläggningarna med åtgärder utöver trekkammarbrunn och infiltration. Skyddsnivåerna för miljöskydd och hälsoskydd i området har bedömts vara hög.

För att tillmötesgå önskemålet om utökade byggrätter och för att minska miljöpåverkan så har verksamhetsområdet för VA utökats till att omfatta Lögdö-Viktjärnsområdet. Beslutet föregicks av flera samrådsmöten med berörda fastighetsägare och resulterade i bedömningen att en anslutning av områdena till det kommunala VA-nätet är den bästa lösningen för till miljön och för fastigheternas framtida värde. Verksam-

hetsområdet omfattar inte all kvartersmark för bostadsändamål i området. Förutsättningar finns dock att ansluta nya avstyckningar till kommunalt VA. .

Tillgången till brandvatten inom planområdet ska tillgodoses.

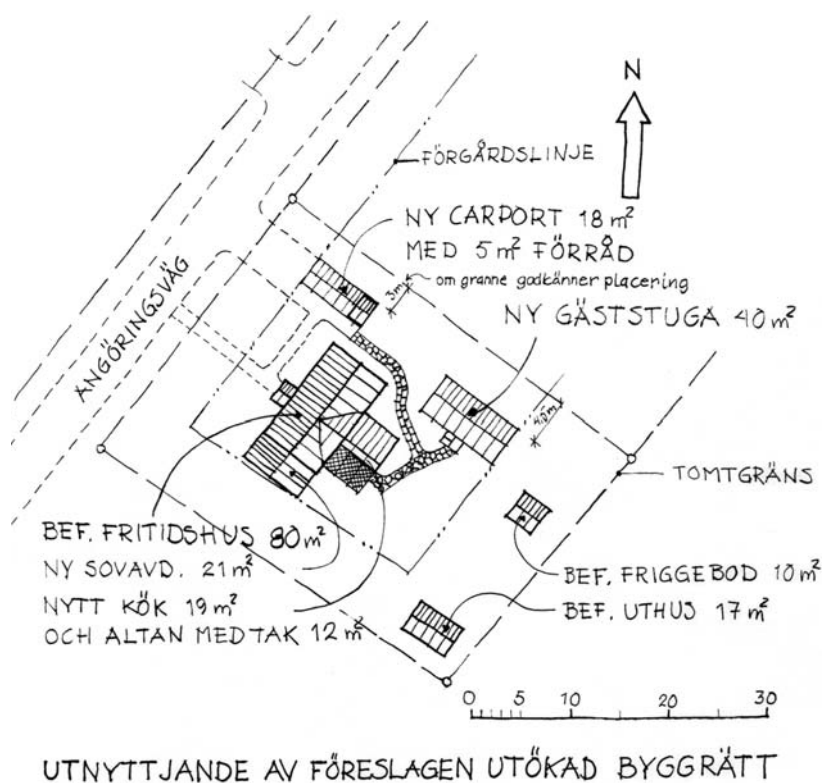
5. Planändringen

Ändringen innebär att de äldre planbestämmelserna ändras så att byggrätterna utökas och får en utformning som i huvudsak överensstämmer med motsvarande ändringar av planer i andra delar av kommunen. Denna planändring avviker från andra på så sätt att här är VA-frågan löst genom att områdena ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

Den utökade byggrätten blir dock förenad med vissa villkor så att nya bostadsdelar måste uppfylla byggreglernas krav för helårshus, särskilt vad det gäller tillgänglighet, värmeisolering, ventilation och avloppsanläggning.

De nya tillkommande planbestämmelserna reglerar bl.a. följande:

- Bygglov som förutsätter utökade byggrätter får inte meddelas förrän vatten- och avloppsförsörjning ordnats.
- Byggrätten för huvudbyggnad utökas till högst 160 m² medan uthusdelen utökas till högst 40 m². Rättigheterna enligt 9 kap 4 § PBL, att uppföra mindre komplementbyggnader, skärmtak, plank mm påverkas ej av planbeslutet.
- Då den befintliga bebyggelsen oftast är småskalig måste nya tillbyggnader på befintliga hus utformas så att småskaligheten bibehålls. Tillbyggnader och kompletteringar bör då utformas som mindre stugor eventuellt kopplade till befintlig byggnad via inbyggda länkar. Även möjligheten till utblickar över grannfastigheter ska beaktas vid bygglovprövning. Se figur nedan.



När byggnadsarean för huvudbyggnaden i samband med ny- eller ombyggnad kommer att överstiga 75 m² betraktas den med hänsyn till byggreglerna som en helårsbostad. Det gäller även när byggåtgärderna är av betydande omfattning. De skärpta byggkraven inträder då och får följande verkan:

1. Bostaden skall göras tillgänglig för rörelsehindrade så att person i rullstol kan ta sig in via huvudentré och nå RWC, kök, matplats och sovrum eller motsvarande samt förvaringsutrymme.
2. De utökade bostadsdelarna skall ha en isolering och en ventilation som uppfyller kraven för åretruntbostad.
3. Bostadsfastigheten skall vara ansluten till det kommunala vatten och spillvattennätet.

6. Miljöbedömning

Då området numera är anslutet till det kommunala VA-nätet så minskar näringsbelastningen i mark och vatten. De nya planbestämmelserna för utökade bygggrätter innebär ingen ytterligare belastning på omgivningarna. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen betydande miljöpåverkan.

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 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. Nya 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 med max. nivå 70 dB(A). Uteplatserna förses lämpligen med tät skärm/ar för ytterligare avskärmning där det bedöms lämpligt.

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.

7. Planändringens genomförande

Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen. Timrå kommun ansvarar inte för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genom anläggningsförrättning tillskapas gemensamhetsanläggning för väg avseende drift och skötsel av Björnbärsstigen, Hjortronstigen, Norrbäcksvägen, Svedjansvägen, Åkerbärsstigen och ej planlagda erforderliga vägar. Eventuellt kan en sammanslagen gemensamhetsanläggning för etapperna 1 och 2 bildas.

Eventuella utfarter över annans tomtmark ska säkras genom servitut.

Tekniska utredningar och åtgärder

Erforderliga geotekniska utredningar skall utföras i samband med nybyggnationer och tillbyggnader, dessa ska bekostas av byggherren.

Tidplan

Planens genomförandetid utgår 2017-12-31.

8 Samråd

Berörda myndigheter och sakägare skall informeras och få tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet.

Timrå dag som ovan

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt