



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

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-04-10

Dnr: 2011/01272

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2012-11-19 § 145

Laga kraftvunnen 2012-12-13



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR LÖGDÖ-VIKTJÄRNSOMRÅDET ETAPP 2

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

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-04-10

Dnr: 2011/01272

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Timrå kommun avser att i två etapper ändra detaljplanerna inom planområdena vid Lögdösjön för att utöka byggrätterna. Denna ändring av plan avser etapp 2 dvs. områdena norr om Svedjansvägen. De berör således bebyggelsen vid Slånbärsstigen, Smultronstigen, Hallonstigen och Gillevägen.

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 plan för 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 plan med bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller byggnadsplan fastställd 1962-01-11, B109. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande planbestämmelserna blir i samband med planändringen delvis inaktuella. Det gäller då följande formuleringar som 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.

Gällande byggnadsplan kommer således att gälla även fortsättningsvis inom planområdet men med delvis ändrade bestämmelser. Timrå kommun är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

3.2 Befintliga förhållanden

Utbyggnaden av bebyggelsen påbörjades kring 1950 som en följd av fritidshusrörelsens utveckling. Inom aktuellt område etapp 3 finns idag 58 bebyggda och 1 obebyggd fritidsfastighet varav några är bebodda året runt.

Tomtstorlekarna varierar mellan 1200 - 1500 m². Vägstandarden med grusvägar är relativt god. Väganslutningarna till 16 tomter måste förbättras innan utökad byggrätt kan medges. Det kommunala VA-nätet är utbyggt inom området och samtliga bostadsfastigheter skall successivt anslutas dit. El och tele är indraget i området.

3.3 Strandskydd

Det planområde som skall ändras berörs ej av gällande strandskyddsbestämmelser.

3.4 Markägoförhållanden

All mark är privatägd. Stamfastigheterna Ri 3:3 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 tre-kammarbrunn och infiltration. Skyddsnivåerna för miljöskydd och hälsoskydd i området har bedömts vara hög.

I syfte att tillmötesgå de boendes önskemål om utökade byggrätter och för att minska miljöpåverkan så har verksamhetsområdet för vatten och spillavlopp utökats till att omfatta Lögdö-Viktjärnsområdet. Beslutet föregicks av flera samrådsmöten med berörda fastighetsägare som ledde fram till den gemensamma bedömningen att en anslutning av områdena till det kommunala VA-nätet är den bästa lösningen både med hänsyn till miljön och till fastigheternas framtida värde.

Tillgången på brandvatten inom planområdet ska tillgodoses.

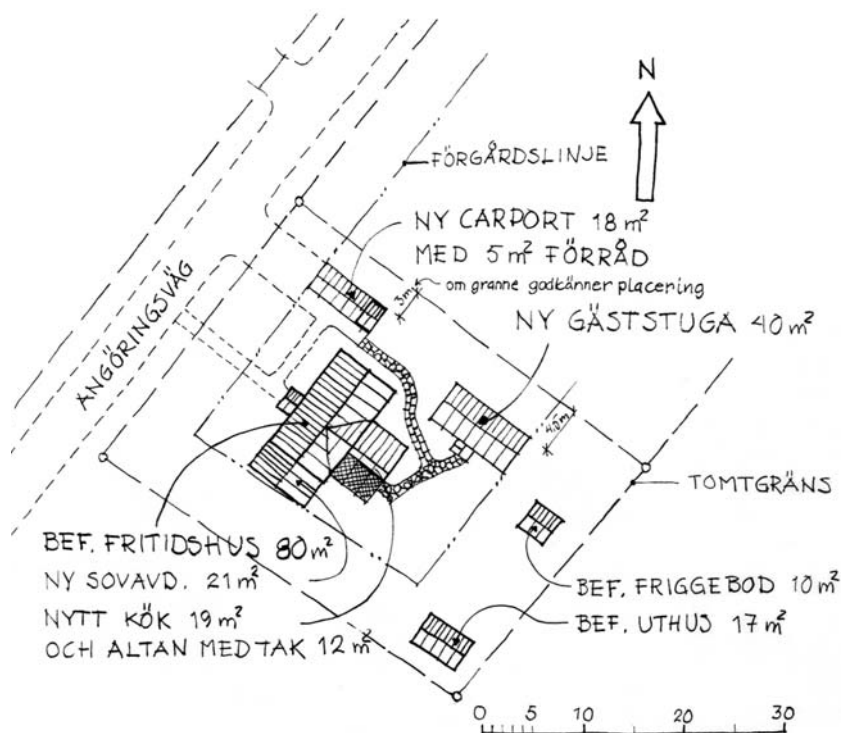
5. Planändringen

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 delvis 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 och säkerställts i enlighet med den va- utredning som tillhör detaljplanen.
- 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.



UTNYTTJANDE AV FÖRESLAGEN UTÖKAD BYGGRÄTT

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 byggrätter 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 byggnaden "läsida" i förhållande till järnvägssträckningen enligt bilaga 2 i bullerutredningen., därigenom ligger uteplatser i anslutning till bostaden inom område 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 allmän platsmark

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genom anläggningsförrättning skapas gemensamhetsanläggning för samfällighet avseende drift och skötsel av Gillevägen, Hallonstigen, Slånbärsvägen, Smultronstigen, Badgatans bivägar 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.

E.ON Elnäts Sverige AB:s två nätstationer inom planområdet bör få egen kvartersmark med storlek 6 x 6 meter med garanterad åtkomlighet för tunga fordon och underhåll. Minsta avstånd till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter.

Tekniska utredningar och åtgärder

Erforderliga geotekniska utredningar skall utföras i samband med nybyggnationer och tillbyggnader, dessa 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