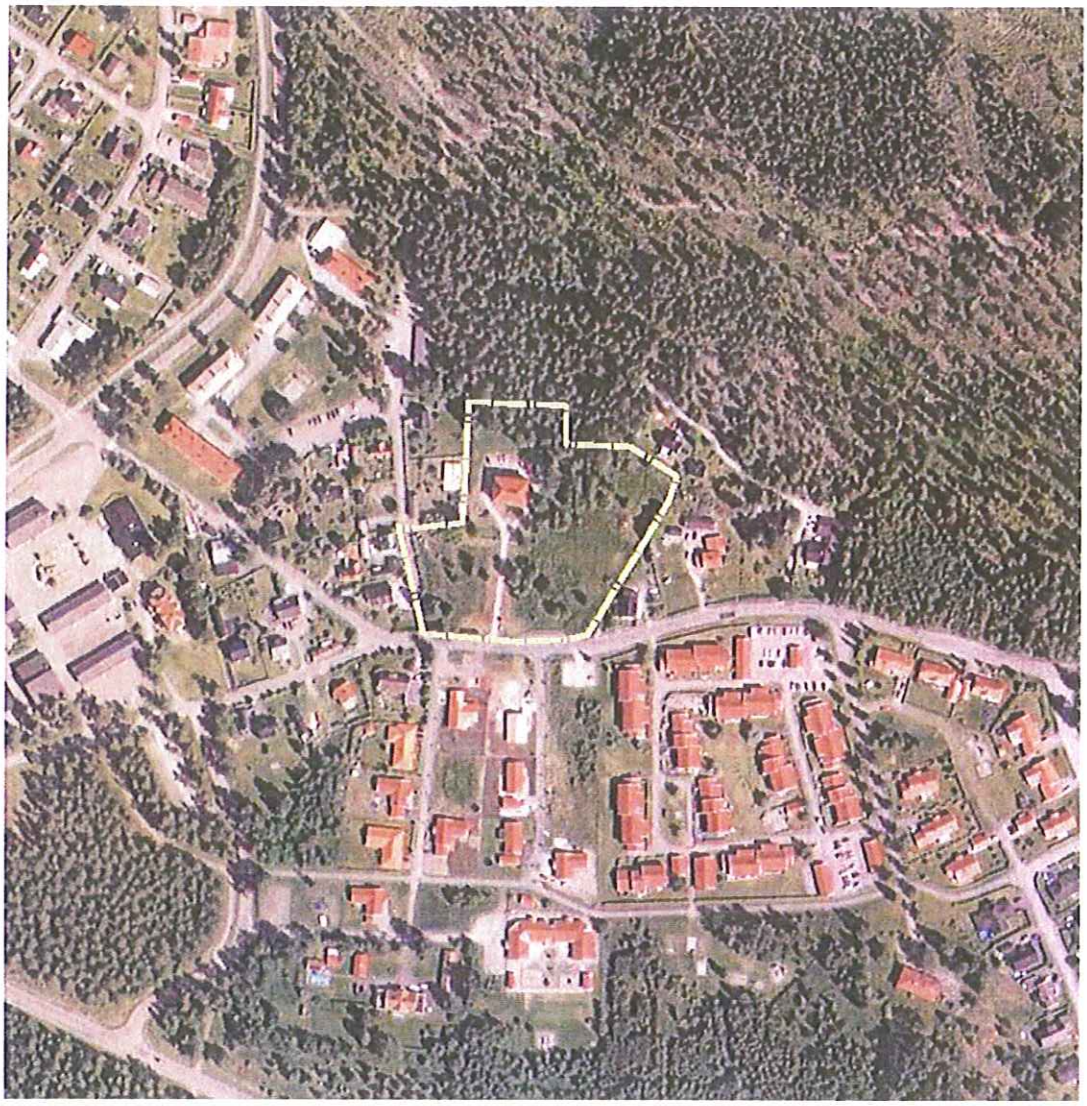
TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

TIMRÅ KOMMUN
Kommunledningskontoret
2017 -01- 23
Dnr. Dpl.



PLANBESKRIVNING.
DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID BÖLE, KULLTORP.
BÖLE 1:198 m.fl. fastigheter.

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-12-18, reviderad 2014-05-13 Dnr: 2012/01603

Antagen av kommunfullmäktige 2014-06-16 § 75

Laga kraftvunnen 2014-07-10

Kopia av planbeskrivning avsedd att läsas tillsammans med ändring av detaljplan (dnr 2016-01904)

ANTAGANDHANDLING D190

Planbeskrivning till detaljplan för område vid Böle, Kulltorp

Böle 1:198 m.fl. fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-12-18, reviderad 2014-05-13 Dnr. 2012-01603

"Kulltorp" från N:a Fagerviksvägen.

1. ORIENTERING

Detta planförslag har upprättats på uppdrag av HSB Mitt för att pröva möjligheten att i en ny detaljplan, tillskapa ett begränsat antal, 5 st. nya villatomter på ovanstående fastigheter.
Planområdet ligger c:a 4 km norr om Timrå centrum längs vägen mot Fagervik. Det nås via N:a Fagerviksvägen. Omgivningarna är bebyggda med främst enfamiljshus av varierande ålder, från byggnader uppförda vid tidigt 1900-tal till villor byggda på 1990-talet.
Nyttjandet av planområdet för bostadsbebyggelse är sålunda att betrakta som en förtätning.

2. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planförhållanden
Området är idag planlagt genom följande planer:
D 124 som föreslås upphävas, vann laga kraft 1991-10-04. Den upprättades på uppdrag av HSB för att bereda möjligheten att uppföra ett gruppboende, som aldrig kom till utförande. Fastigheten har varit oexploaterad sedan dess.

S 131 fastställdes 1980-05-28, den föreslås bli upphävd avseende den del som ligger närmast N.a Fagerviksvägen. Stadsplanen upprättades för att möjliggöra bostadsbebyggelse i radhus och flerfamiljshus.

Planhandlingar

Ingående handlingar utgörs av:
Planbeskrivning
Plankarta med planbestämmelser och illustrationsskiss
Samrådsredogörelse efter programsamråd, daterad 2013-10-02
Samrådsredogörelse efter plansamråd, daterad 2014-04-29.
Fastighetsförteckning
PM LFV, daterat 2009-05-29
PM Geoteknik, upprättad av Tyréns 2013-08-23
Miljöteknisk markundersökning, upprättad av Tyréns 2014-03-25.

Riksintressen, kulturmiljövård

Planområdet berörs inte av något riksintresse. I kommunens program för kulturmiljövård, "Att bygga vidare" från 1995 är inte området utpekat som kulturhistoriskt intressant. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Välvårdad byggnad i grannskapet

Området idag, teknisk försörjning

Vid det aktuella området finns en fastighet, Böle 1:348 benämnd "Kulltorp", byggnaden är troligen uppförd på 1930-talets början innehållande 4 lägenheter. Byggnaden har en enkel klassicistisk byggnadsstil och ger exteriört ett välhållet intryck. Stilen på byggnaden avviker från övrig bebyggelse, i närheten öster om planområdet finns ett antal bostadshus från tiden kring det föregående sekelskiftet, som är välbevarade avseende exteriören.
Området utgörs främst av plan mark med svag lutning ner mot N:a Fagerviksvägen. Den mark som kan vara aktuell för avstyckning av nya tomter består av ängsmark i öppet fritt läge mot söder.
I området finns kommunalt vatten och avlopp, el och tele. Närmaste brandpost finns vid N:a Fagerviksvägen 15, vid fastigheten Böle 1:20.
Inom planområdet eller dess närhet finns inga vattendrag o. dyl. som motiverar att strandskyddet upphävs. Längs Böle 1:348 nuvarande norra fastighetsgräns och vidare in i planområdet finns ett dike, som planeras att kulverteras alternativ omläggas i samband med exploateringen.

Mark- och markägandeförhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning, utförd av Tyréns och daterad 2013-08-23 påvisar följande; området klassas som "normalradonmark" och då rekommenderas radomskyd-

dande åtgärder. Marken inom planområdet utgörs av överst 0,3-0,5 m mulljord. Mulljorden underlagras av relativt fast sand. Därefter övergår jorden till mer finkorniga material av siltig karaktär. Undersökningen rekommenderar att innan grundläggning kan ske, måste all mulljord och vegetation avlägsnas under planerade hus och ersättas av kapillärbrytande och packat lager. Grundläggning rekommenderas bli utförd med grundlagda plintsulor eller som platta på mark.
All mark inom planområdet ägs av HSB Mitt.

Söder om N:a Fagerviksvägen

Planområdet

Service
Närmaste kommersiella och sociala service finns i Sörberge med bl. a. livsmedelsbutik, bensinstation, bank, samt ett antal andra butiker. Förskola och LM-skola finns i Böle beläget c:a 300 m från planområdet. I Timrå centrum beläget på c:a 4 km avstånd finns ett brett utbud av service.

Trafik
Busstrafik mot Timrå centrum och Fagervik passerar längs N:a Fagerviksvägen med linjerna 630 och 636, linje 630 är s.k. pluslinje som inträder vid de trafiksvaga timmarna. Turtätheten för busstrafiken är cirka en timmes intervall Biltrafiken mellan Fagervik och centrala Timrå leds via Vältbottenvägen belägen c:a 300 meter från planområdet.

Rekreation och friluftsliv
I områdets närhet finns goda förutsättningar för varierat friluftsliv. Ett flertal motionsstigar finns i skogsområdet norr om planområdet. Det nyanlagda området Fagerstranden vid f.d. fabriksområdet erbjuder goda rekreationsmöjligheter. Småbåtshamn finns i Fagervik, på 2 km avstånd. Timrå golfbana finns inom 3 km avstånd, vid Timrå golfbana finns vintertid möjligheter till skidåkning i anlagda spår.
Planförslaget bedöms inte inkräkta på möjligheterna till rekreation och friluftsliv.

Miljöpåverkan
Järnvägen löper c:a 800-900 m avstånd från planområdet med bebyggelse bestående av en- och flerfamiljshus mellan järnväg och planområdet, varför området inte bedöms påverkas av buller eller transporter av farligt gods på järnvägen.
N:a Fagerviksvägen har karaktären av lokalgata, den övergripande trafiken mot Fagervik leds via Vältbottenvägen belägen c:a 300 m från planområdet. Mellan planområdet och Vältbottenvägen finns en- och flerfamiljshus i 1-2 våningar.

Sundsvall – Härnösands flygplats regleras av beslut av Koncessionsnämnden 92-12-17 och tillägg 98-10-23 om tillstånd till fortsatt verksamhet.

Förorenad mark

Enligt kartdatabasen "Solen", där även utdrag ur MIFO-databasen ingår (MIFO, "Metodik för Inventering av Förorenade Områden"), redovisas följande; inom planområdet finns inga kända föroreningar.

I fastigheten Böle 2:4, på c:a 75 meters avstånd väster om planområdet finns följande redovisat, från tidigt 60-tal till någon gång på 1970-talet fans en bensinstation på fastigheten. Grundvattnets strömningsriktning bedöms vara sydlig alltså inte berörande planområdet. Enligt SPIMFAB som undersökt fastigheten finns inga spår av föroreningar eller cistern inom Böle 2:4 idag.

Enligt flygfoto var planområdet 1951 oexploaterat, någon verksamhet har inte genom studier av kartmaterial kunnat påvisas.

Flygfoto från 1951 visar planområdet oexploaterat.

Tyréns har enligt Miljöteknisk markundersökning, daterad 2014-03-25, vid provgroparna och sonderingarna T1-T4 påträffat värden för PAH med låg och medelhög molekylvikt som ligger över gränsvärdena för "Känslig Markanvändning", KM resp. "Mindre än Ringa Risk", MRR. Överskridna gränsvärden finns för dessa punkter T1-T4 inom planområdet.

Marken inom planområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets generella riktvärden för "Känslig Markanvändning", KM, eftersom marken ska användas för bostadsbebyggelse.

De föroreningar som finns inom planområdet måste åtgärdas och saneringen ska vara godkänd av miljö- och byggnadsnämnden innan bygglov kan meddelas för ny bebyggelse. Förslagsvis avlägsnas de förorenade jordmassorna genom grävschakt och omhändertas därefter hos godkänd mottagare. Marken ska saneras så att halter av föroreningar inte överskrider generella riktvärden för "Känslig markanvändning", KM erhålls efter genomförd sanering.

3. RIKTLINJER FÖR PLANARBETET

Gestaltning

Upprättandet av detaljplanen förbättrar möjligheten att förtäta med nya enfamiljsbostäder i ett område med befintlig bebyggelse, detta för att i möjligaste utsträckning utnyttja både befintlig infrastruktur och service.
Byggnaden på fastigheten 1:348 Kulltorp" ska fortsättningsvis framstå som en solitär med allé från N:a Fagerviksvägen fram till bostadshuset. Inom fastigheten 1:348 föreslås en möjlighet att uppföra en garage- och förrådsbyggnad.
Ny lokalgata från N:a Fagerviksvägen förslås få en sträckning genom planområdet med en vändplan norr om byggnaden "Kulltorp". Med detta möjliggörs en eventuell väganslutning till befintligt grönområde norr om planområdet. Alla angöringar till ny villlabebyggelse kommer att ske via nya lokalgatan.
Nybyggda enfamiljshus bör ha en enhetlig färgsättning för att områdets karaktär hålls samman.
Disponering och förslag till tomtindelning enligt illustration.
Vid en kommande markprojektering kommer planområdets utformning av studeras vidare så att bl. a. inte slänter lutar mot och påverkar intilliggande fastigheter.

Områdets avgränsning

Det aktuella planområdet avgränsas mot norr av skogsmark, i öster mot bebyggelse av enfamiljshus med ett antal hus som troligen är runt 100 år gamla. I söder avgränsas det av N:a Fagerviksvägen, söder om denna väg finns ett område med en- och flerfamiljshus byggda i slutet av 1980-talet och början av 90-talet. Mot väster sker avgränsningen mot Lejonvägen, en lugn villagata. Avgränsning av planområdet enligt plankarta daterad 2013-12-.18.

Planbestämmelser

Byggrätterna för nya fastigheter föreslås bli begränsad till en byggnadsarea om maximalt 160 m^2 och för tillkommande komplementbyggnad med maximalt 50 m^2. Byggnaderna förslås utföras i en våning med förhöjt väggliv och därmed föreslagna byggnadshöjden, d.v.s. där fasadytans förlängning skär takfallet, 4,5 m räknat från markmedelnivå och för komplementbyggnaden med 3,5 m. De nya bostadshusen har möjlighet att ha inredd vind. Villatomterna föreslås ha en storlek på i genomsnitt på c:a 1200 m^2.
Infartsvägen mot föreslås bli utförd som en allé för att understryka den delvis herrgårdsliknande utformning som byggnaden "Kulltorp" har.
För att ge området en egen karaktär föreslås byggnadshöjd, materialval och färgsättning av byggnaderna bli föremål för planbestämmelser.

4. PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisation

HSB Mitt ansvarar för och bekostar planarbetet via tecknat planavtal, någon planavgift ska inte uttas i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genom avstyckning kan 5 nya villatomter tillskapas. HSB Mitt ansvarar för anläggandet av ny lokalgata och vändplan med tillhörande VA-ledningar inom planområdet.
I samband med avstyckning av nya fastigheter ansöks om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för lokalgata, vändplan och trädplanteringar med tillhörande ytor längs lokalgatan. Befintliga servitut för utfartsvägar, där gemensamhetsanläggning bildas upphävs i samband med inrättande av gemensamhetsanläggningen. Samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå i samfälligheten.
En samfällighetsförening ska bildas för att ansvara för skötsel av lokalgator, vändplan och tillhörande ytor.
Ett vägservitut till Böle 1:348 passerar idag genom planområdet. Eventuella enskilda utfarter över annan fastighetsägares mark ska garanteras genom servitut.

Eventuell flyttning av den lågspänningsledning som passerar planområdet ska bekostas av den som så begär lågspänningsledningens flyttning såtillvida inte avtal föreskriver annat.

Ledningsrätter alternativt servitut för El- och VA-ledningar inom planområdet ska säkerställas genom ledningsförrättning.

Eventuella omläggningar av VA-ledningar ska bekostas av HSB Mitt.

Tekniska åtgärder

Geotekniska utredningar i samband med uppförandet av villabebyggelsen ska bekostas av respektive byggherre.

De delar av befintlig stenmur mellan planområdet och Böle 1:73 som berör planområdet ska på HSB Mitts försorg borttas utan att muren som helhet påverkas. Eventuella åtgärder för att hålla muren i skick i samband med dessa åtgärder ska bekostas av HSB Mitt.

Tider

Genomförandetiden för planen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

5. MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen skall klarlägga om området berörs av sådana skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken eller om en ny detaljplan innebär så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planen. Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan.

	relevant	ej relevant
Stads- och landskapsbild	☒	☐
Kulturarv	☐	☒
Naturmiljö	☐	☒
Rekreation och friluftsliv	☐	☒
Mark, vatten, luft, klimat	☐	☒
Resurser, mark, vatten, tillgångar	☐	☒
Hälsa och säkerhet, orsakat av detaljplan	☐	☒
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	☐	☒
Miljömåluppfyllelse	☒	☐

De aspekter som ovan bedömts vara relevanta att pröva i det aktuella planarbetet utvecklas närmare nedan.

Stads- och landskapsbild
Föreslagna förändringar i miljön påverkar landskapsbilden främst i relation till fastigheten på Böle 1:348, "Kulltorp". Vid en förtätning som denna sker kompletteringar som följer strukturen i befintlig bebyggelse. Utblicken mot Klingerfjärden avskärmas idag av befintlig bebyggelse söder om N:a Fagerviksvägen. Ny bebyggelse på de föreslagna tomterna 4-5 föreslås bli förskjuten västerut ytterligare för att minska närheten till intilliggande befintliga fastigheter.

Hälsa och säkerhet från omgivningen
Enligt beräkningar i PM utgivet av Luftfartsverket 2009-05-29 visas att aktuellt område inte ligger inom de bullerkurvor FBNeu för 50 dB(A) och 70 dB(A)som redovisas.
Från 2008-11 till 2010-10 har flygrafiken minskat med 3 % antal landningar och 11 % antal passagerare. Flygtrafikens utveckling är f.n. svårbedömd, utvecklad tågtrafik och eventuellt nya "tystare" flygplanstyper kan förändra situationen.

Trafikverkets järnvägsutredning för sträckan Sundsvall - Härnösand redovisar i sitt förslag till vald korridor, "blå öst" att planerad järnväg inte kommer att beröra planområdet, avståndet till planområdet från järnvägen är knappt en 1 km med bebyggelse mellan planområdet och järnvägen.

Kommunens miljömål
Planförslaget berör främst miljömålet "God bebyggd miljö". I alla avseenden syftar planerade åtgärder till att uppfylla detta miljömål. Föreslagen nybebyggelse sker i ett område med tillgång till god kommunal och kommersiell service och är egentligen att betrakta som en förtätning i befintliga stukturer. För ny bebyggelse kommer bygglovprövning att ske med gällande normers krav på energiförbrukning som utgångspunkt.

Ställningstagande
Med hänvisning till ovanstående bedömer Miljö- och byggkontoret att genomförandet av ny detaljplan för området inte medför sådan miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Miljöfrågorna kommer att inarbetas i planbeskrivningen.

6. SAMRÅD

Berörda myndigheter och sakägare har fått tillfälle att yttra sig över under planprocessen.

7. Medverkande tjänsteman

Detaljplanen har upprättats av Arkitekt SAR/MSA Hans-Anders Kempe, TM.Konsult i samråd med kommunens tjänstemän och HSB Mitt.

Timrå dag som ovan.

Klas Lundgren
Förvaltningschef

Göran Jacobson
Karttekniker