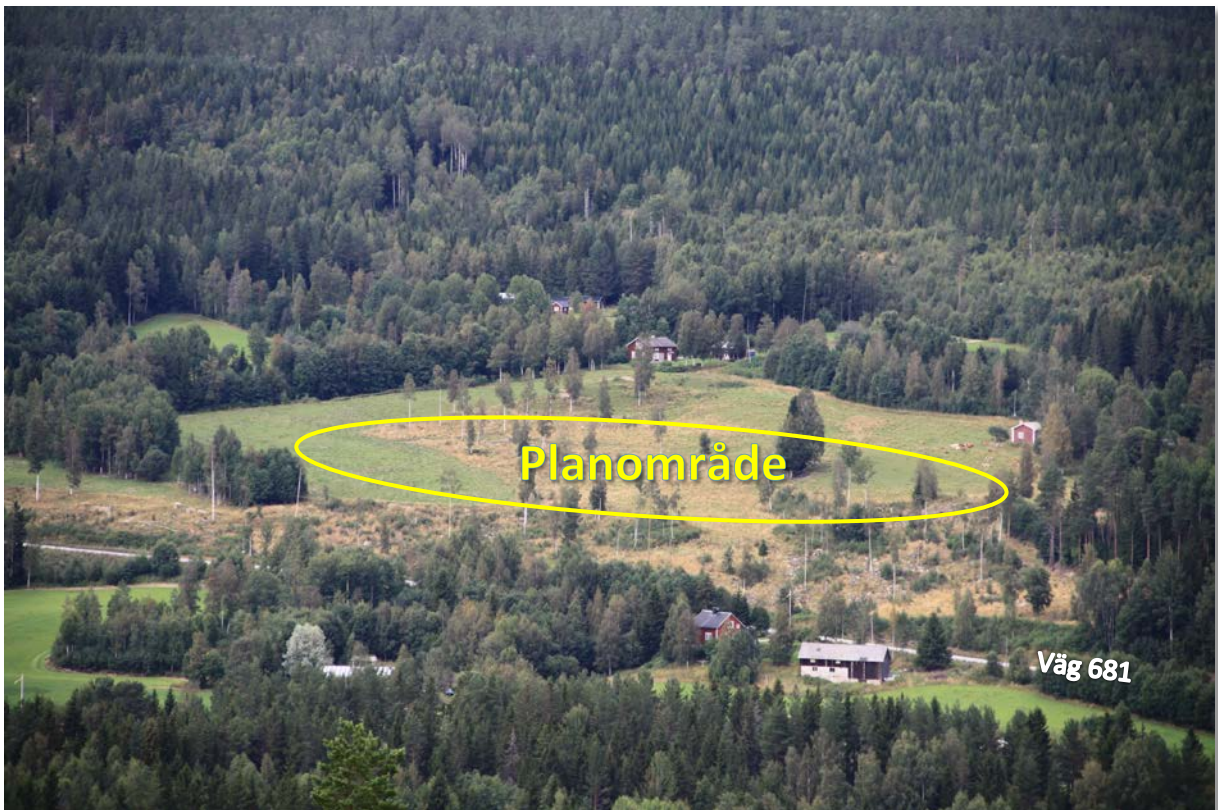


Detaljplan för Nytt villaområde i Häre, Ljustorp

Del av Fuske 3:11

Timrå kommun, Västernorrlands län



Upprättad 2016-05-10

Gullänge Gård

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för nytt villaområde i Häre, Ljustorp

Del av Fuske 3:11

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2016-05-10

Dnr: 2014/0084

PLANBESKRIVNING

1 Planens syfte och lokalisering

Planens syfte är att möjliggöra avstyckning och bebyggande av 5 nya villatomter i Häre by, Ljustorp.

Ljustorps landsbygd utgörs till större delen av skog och brukad jordbruksmark. En viss inflyttning sker till bygden, men utflyttningen från församlingen har varit större under de senaste åren. Tillgången på nyare, attraktiva bostäder är låg. Lediga tomter för nybyggnation av bostäder saknas. För att upprätthålla en levande landsbygd med den service som finns i dagsläget i form av kollektivtrafik, skola, livsmedelsbutik med mera, har kommunstyrelsen i Timrå meddelat positivt planbesked för planläggning och avstyckning av 6 st villatomter i byn Häre i Ljustorp.

Området ligger i en sydsluttning i Häre by, 2,3 mil norr om Timrå centrum och 6 km norr om Ljustorps centrum. Området nås via den allmänna vägen genom Ljustorp.

Avstyckning av villatomter sker från stamfastigheten Fuske 3:11. En ny tillfartsväg planeras för anslutning mot den allmänna vägen 681.

Planarbetet bedrivs enligt normalt planförfarande eftersom planen i viss mån avviker från gällande översiktsplan.

2 Planhandlingar

Planförslaget utgörs av:

- plankarta i skala 1: 1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

- denna planbeskrivning med avsnitt om miljöbedömning och genomförande
- bebyggelseillustration
- genomförandebeskrivning

- samrådsredogörelse
- särskilt utlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning för planområdet
- Vatten- och avloppsutredning samt geoteknisk bedömning
- Miljö- och byggkontorets Samrådsyttrande

3 Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

Området är ej tidigare planlagt. I kommunens gällande översiktsplan från 1990 är området utpekad som jordbruk och gles bebyggelse.

3.2 Nuvarande markanvändning

Området utgörs idag av betesmark för boskapsdjur. Marken ligger i nära anslutning till väg 681 med vacker utsikt över Ljustorps dalgång. Häre är en mindre by med ett tiotal glest bebyggda fastigheter varav de flesta är permanent bebodda. Byn angränsar till den större byn Fuske, med ca 20 åretruntboende familjer. Omgivningen runt planområdet utgörs av lövskog och jordbruksmark.

3.3 Grundförhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för området under april 2013 och ligger som bilaga till denna planhandling. Undersökningen omfattade provgropsgrävning i 6 punkter. Sammantaget visar resultatet av provtagningarna att marken består av siltig morän. Vid två av groparna utfördes mätning av radon som visar på normala värden. En mätning av grundvattennivån gjordes vid samma tillfälle som visar att det finns vatten ca 1-1,5 m under markytan eller djupare. Under sommarperioden kan vattennivån ligga lägre.

3.4 Allmän och kommersiell service

Kommersiell och social service finns i den större byn Mellberg 6 km söderut med bl. a närbutik, förskola, låg- och mellanstadieskola och idrottsplats. I Sörberge och Timrå, ca 2,5 mil söderut, finns ett större och mer varierat utbud av kommersiell service.

Kollektivtrafiken utgörs av buss som passerar två gånger per dag under skol/arbetstid vardagar och två gånger under förmiddagstid på helgdagar.

3.5 Friluftsområden, bad och rekreation

De föreslagna tomterna ligger i ett område med gles bebyggelse och naturlig tillgång till skog och mark med vandrings- och skoterleder, skidspår inom en kilometers avstånd och bad i

Lagfors eller Röje.

3.6 Miljöstörningar

Platsen ligger ca 1,5 mil från Midlanda flygplats varpå visst flygbuller kan uppstå från flygplan i inflygningszon. Området ligger dock utanför flygtrafikens område för bullerpåverkan.

Omkring 100 m söder om planområdet finns väg 681 med en årsdygnstrafik på 250 f/åmd.

Eftersom området ligger i landsbygd med en hög andel brukad mark så kommer gödsellukt och buller från traktorfordon att vara ett naturligt inslag under sommartid. Miljökontoret pekar också på risken med att flugförekomsten kan öka med betande djur i närområdet.

Planområdet ligger relativt långt ifrån planerade vindkraftverk och kommer inte att påverkas av ljud- eller skuggeffekter från dessa.

Eftersom marken varit bevuxen av skog ända fram till 2006 kan det antas att det inom planområdet inte förekommer markföroreningar.

3.7 Vägar och teknisk försörjning

Väg 681 genom Ljustorp passerar strax nedanför planområdet. Väster om planområdet finns en mindre bilväg som används av skogsägare och fyra permanent boende fastighetsägare.

Området kommer att anslutas till befintligt el,- tele- och fibernät.

Det finns ingen kommunal vattenförsörjning i området. Enskilda lösningar finns för intilliggande fastigheter, varav tre brunnar i närområdet finns upptagna i brunnsarkivet.

3.8 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Det finns dock alltid en risk att fornlämningar påträffas under byggnadsarbetet. Arbetsledaren på platsen ska vara medveten om anmälningsplikten enligt 2 kap 10 § KML – om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

3.9 Markägare

Fastigheten Fuske 3:11 ägs av Leif och Gullwie Nygren. Markägare utom planområdet redovisas i bifogad fastighetsförteckning.

4 Planförslaget

4.1 Avvikelser från översiktsplan från 1990

Översiktsplanens rekommendationer innebär bl.a. att tätbebyggelse som kräver detaljplan inte bör godtas inom jordbruksmarken. Kommunen anser dock att det aktuella markområdet numera har ett begränsat värde som odlingsmark och att det efter en planprövning bör kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Området berörs inte av några riksintressen.

4.1 Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i söder av väg 681 och i väster av en mindre enskild bilväg. I norr och öster finns mestadels betesmark med inslag av lövskog med ett fåtal bebyggda fastigheter inom 50-200 meter från plangräns. Förslag till avgränsning av planområdet redovisas i tillhörande plankarta.

Planområdet ligger helt inom fastigheten Fuske 3:11.

4.2 Bostadsbebyggelse

Planen föreslår avstyckning av 5 st tomter som får bebyggas med två envåningshus och tre suterränghus. Huvudbyggnader får uppföras med en storlek på max 250 m² och tillhörande komplementbyggnader på 70 m². Taklutningen får vara 27-45°. Inredning av vind är tillåten.

För att bevara glesbygdskänslan i området föreslås att fem större tomter avstyckas med väl tilltagen prickmark (mark som inte får bebyggas) i fastigheternas yttre delar.

Bygglov för bostadshus får inte meddelas förrän angöringsväg, vattenförsörjning och avloppsanläggning anordnats i enlighet med planhandlingar och VA-utredning.

Ny bebyggelse ska uppfylla kraven i gällande översiktsplan. Byggnaderna lokaliseras så att de inte stör det aktiva jordbruket. Byggnaderna ligger närmare än 500 m från den allmänna vägen 681 där kollektivtrafiken går.

4.3 Teknisk försörjning

4.3.1 Vatten och avlopp

Det finns inget kommunalt VA-nät i området så enskilda lösningar kommer att upprättas för de nya fastigheterna.

En ny vattentäkt (E Teknisk anläggning) kommer att anläggas för de nya tomterna. Den placeras i den östra delen av området för att minska risken för påverkan från de enskilda

avloppen. Området är utpekade som det östra alternativet i VA-utredningens bilaga G03. Det närmaste området kring vattentäkten kommer att inhägnas.

Varje enskild fastighet förses med egen slamavskiljare, med en volym på minst 2 m³. Från respektive slamavskiljare leds avloppsvattnet i täta ledningar ner till den gemensamma infiltrationsanläggningen (n₃) som finns i den södra delen av planområdet.

Infiltrationsanläggningen kommer att anpassas till grundvattennivån i området.

Grundvattennivån mäts kontinuerligt.

Gemensamhetsanläggningar bildas för både vattentäkt och infiltrationsanläggning.

4.3.2 Släckvatten

Brunn för släckvatten finns i närheten av planområdet. Från området är det ca 500 m till ett mindre vattendrag i Fuske som kan utgöra vattenkälla för räddningstjänsten vid behov.

4.3.3 Uppvärmning och elförsörjning

Bergvärme kommer att borrar för fastigheterna. Varje hushåll föreslås producera den större delen av sin egen el via solpaneler som placeras på hustaken.

4.4 Vägnät

En ny villagata kommer att anordnas genom det nya bostadsområdet. Vägen ansluts direkt till landsväg 681 via en befintlig väganlutning. Tillkommande ledningar placeras i den nya vägdragningen.

4.5 Grundläggning

Jordarna inom området har ett högt innehåll av finjord, främst silt. I den geotekniska utredningen görs bedömningen att grundens bärighet är tillräcklig för alla villor inom planområdet.

Grundkonstruktioner kommer att dimensioneras och utföras i geoteknisk klass 1 och säkerhetsklass 1. Grundläggning kan ske med exempelvis platta på mark eller plintgrundläggning.

VA-utredningen påtalar risken för sättningar som en ökad belastning av jordlagren kan medföra. Bedömningen är dock att de sättningar som uppstår i siltiga jordar är kortvariga och blir relativt små.

5 Miljöbedömning

Planområdet berörs inte av sådana särskilt skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken. Den planerade bostadsbebyggelsen ger ingen betydande

omgivningspåverkan. Den påverkar inte heller riksintresset för naturvård i Ljustorpsån. Detaljplanen innebär ingen sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

6 Genomförande

Fastighetsägaren är huvudman för detaljplanen. Förslag på organisation och åtgärder redovisas i separat genomförandebeskrivning.

7 Samråd

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under perioden 2014-06-19 – 2014-07-31 enligt principerna för enkelt planförfarande då planen endast berör ett fåtal enskilda sakägare och bedömts vara av begränsat allmänt intresse. Därefter har ett granskningskede inletts men avbrutits.

Berörda myndigheter och sakägare har under denna tid informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter. De synpunkter som framkommit under samrådsskedet redovisas ingående i samrådsredogörelsen.

För att undvika en jävssituation har Miljö- och byggkontoret i Timrå kommun i ett samrådsyttrande sammanfattat myndighetens avvägningar mellan olika intressen i vissa frågeställningar. De synpunkter som då medfört särskild kommentar eller föranlett komplettering av planförslaget har främst gällt följande ämnen.

- Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
- Miljöbalkens bestämmelser om skyddet av odlingsmarken
- Angöringsvägen till bebyggelsen
- Samlad bedömning av va-lösning med beaktande av grannes avloppsanläggning
- Synpunkter från Torbjörn Sundberg, Häre 1:21

Ljustorp 2016-05-10

Leif Nygren

Gullwie Nygren