

Detaljplan för Nytt villaområde i Häre, Ljustorp Del av Fuske 3:11

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2016-05-10

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2016-04-19

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. Efterhand har även ytterligare synpunkter inkommit från ägaren till fastigheten Häre 1:21.

Under samrådsperioden och fram till dagens datum har svar på planen lämnats in från följande samrådsparter och enskilda.

- A. Länsstyrelsen
- B. Trafikverket
- C. Lantmäteriet
- D. Medelpads räddningstjänstförbund
- E. E.ON Elnät Sverige
- F. MittSverige Vatten
- G. Kommunstyrelsen
- H. Barn- och utbildningsnämnden
- I. Socialnämnden
- J. Kultur- och fritidsförvaltningen
- K. Centerpartiet
- L. Miljöpartiet
- M. Torbjörn Sundberg, Häre 1:21

För att undvika en jävssituation har Miljö- och byggkontoret i Timrå kommun i ett eget samrådsyttrande sammanfattat myndighetens avvägningar mellan olika intressen i vissa frågeställningar. Denna samrådsredogörelse kommer i de aktuella fallen att hänvisa till kontorets yttrande. De synpunkter som där medfört särskild kommentar eller föranlett komplettering av planförslaget har främst gällt följande ämnesområden.

- 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

E.ON Elnät Sverige, MittSverige Vatten, Kommunstyrelsen, Barn- och utbildningsnämnden, Kultur- och fritidsförvaltningen samt Centerpartiet har inga synpunkter på planförslaget.

REDOGÖRELSE FÖR OCH KOMMENTARER TILL ÖVRIGA INKOMNA SYNPKUNKTER

A. Länsstyrelsen

Överensstämmelse med översiktsplan. I gällande översiktsplan ÖP90 framgår att fördjupad översiktsplan behöver upprättas bl. a. för Ljustorpsåns och Mjällåns dalgångar för att precisera hur och var eventuell tillkommande bebyggelse kan placeras. Områdets markanvändning är jordbruksmark och gles bebyggelse. Generella rekommendationer finns för hur lokalisering av ny bebyggelse samt dess utformning bör ske.

Strandskydd. Kommunen föreslår att strandskydd upphävs inom området för ett mindre vat-tendrag.

Hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser i likhet med Trafikverket att befintligt vägsystem ska användas när det nya området för bostäder planläggs. Länsstyrelsen rekommenderar att detaljplanen omarbetas och att planområdet ansluts via befintlig väg i nordväst.

Landskapsbilden. Länsstyrelsen anser att kommunen bör ange utformning av byggnaderna med utgångspunkt från översiktsplanens rekommendationer.

Planförfarande och formalia. Normalt planförfarande rekommenderas eftersom detaljplanen i viss mån avviker från gällande översiktsplan. Den föreslagna nya vägdragningen påverkar landskapsbilden i området och trafiksäkerheten utmed v 681. Detaljplanens syfte bör ha en egen rubrik i inledningen i planbeskrivningen. Höjder på allmän plats närmast bostadskvarter ska finnas på grundkartan. Att kommunen inte är huvudman för allmän plats är en administrativ bestämmelse som ska framgå av plankartan.

Kulturmiljölagen. Det finns inga kända fornlämningar på platsen. Det finns dock alltid en risk att fornlämningar ändå påträffas under arbetets gång; man bör därför informera om anmälningsplikten i KML.

Väglagen. Anslutning av ny utfart till allmän väg kräver Trafikverkets tillstånd enligt 39§ väglagen.

Kommentarer till yttrande A

A1. Överensstämmelse med översiktsplan. Då planförslaget i viss mån avviker från gällande översiktsplan så kommer planarbetet bedrivas enligt normalt planförfarande. Jämför Miljö- och byggkontoret samrådsyttrande.

De generella rekommendationerna för ny bebyggelse behandlas under pkt A4.

A2. Strandskydd. Planområdets omfång har reviderats och minskats med en fastighet under processens gång. Avståndet från diket till närmaste fastighetsgräns överstiger strandskydds-zonen på 100 meter. Stycket "4.2 Förändringar i strandskyddsområdet" i planbeskrivningen är en skrivning som skulle ha raderats när plangränsen flyttades. Stycket har tagits bort ur planbeskrivningen då det inte längre är gällande.

A3. Hälsa och säkerhet. Trafikverket har gjort en ny bedömning och kommit fram till att den föreslagna anslutningen är acceptabel ur trafiksäkerhetssynpunkt. Se yttrande B. Jämför Miljö- och byggkontoret samrådsyttrande.

A4. Landskapsbilden. I gällande översiktsplan "Timrå Översiktsplan 90", antagen november 1990, anges att ny bostadsbebyggelse bör tillåtas om följande krav uppfylls:

1. Byggnaden lokaliseras så att den inte stör ett aktivt jordbruk i den närmaste omgivningen genom t.ex att krav från boende senare väcks på åtgärder mot lukt och buller från jordbruket.
2. Byggnaden lokaliseras inom gångavstånd från allmän väg, helst inom 500 m. Allra helst i anslutning till allmän väg med bussförbindelse.
3. Byggnaden placeras och utformas på ett sätt som står i samklang med äldre byggnadstradition och som innebär ett tillskott i kulturmiljön. Det innebär t.ex att nya byggnader bör placeras på icke odlad mark, gärna i höjdlägen eller i gränsområdet mellan jordbruksmark och skog. Gårdsbildningar mellan bostadshus och uthus bör eftersträvas. Byggnaderna bör ha vackra proportioner och trä som fasadmateriäl. Traditionella färger som äkta falurött eller ljusa oljefärger bör användas. Hustyper som för tanken till villaområden i tätort bör inte väljas.

I handläggningen av ärendet "Planbesked för ny detaljplan i Fuske Ljustorp", dnr 2013/00076, har bedömningen gjorts att bebyggelsen följer de ställda kraven i översiktsplanen gällande lokalisering. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring det tredje kravet som gäller placering och utformning av nya byggnader.

A5. Planförfarande och formalia. Eftersom planen ändrats på några punkter och den är av intresse i bygden så övergår planen i normalt planförfarande.

Gällande trafiksäkerheten hänvisas till Trafikverkets beslut i yttrande B. Planbeskrivningen kompletteras med syfte i inledningen. Plankartan kompletteras med höjdangivelser på allmän plats närmast bostadskvarter. Plankartan kompletteras med en administrativ bestämmelse gällande huvudman för allmän plats.

A6. Kulturmiljölagen. Planbeskrivningen kompletteras med stycket 4.8 "Fornlämningar" som informerar om anmälningsplikten i KML.

A7. Väglagen. Trafikverket har meddelat tillstånd för anslutning av ny utfart till allmän väg. Trafikverkets beslut har ärendenummer TRV 2014/95564.

B. Trafikverket

Trafikverket har i skrivelse daterad 2014-07-30 yttrat att man anser att den befintliga väganlutning som finns i området och som tangerar ovansidan av det föreslagna planområdet ska användas istället för att en ny anslutning anläggs. Motiven är att man vill hålla nere antalet anslutningar till befintlig väg och att det är bättre att ha en anslutning på en vägsträcka med lägre hastighet samt att lutningsförhållandena ser sämre ut där den nya anslutningen föreslås.

Kommentarer till yttrande B

Efter att skrivelsen inkom till Timrå kommun har Trafikverket varit på platsen för planområdet och gjort en ny bedömning. Man har därefter kommit fram till att anslutningen är acceptabel ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det reviderade ställningstagandet inkom till kommunen 2014-12-10, beteckning 2014/48370, Kommunen 402-4944-14. Jämför Miljö- och byggkontoret samrådsyttrande.

C. Lantmäteriet

Lantmäteriet har meddelat att man inte har några synpunkter på de fem avstyckningarna. Men det finns frågor som behöver besvaras innan planförslaget antas:

1. Var ska gemensamhetsanläggning för vattentäkt vara?
2. Var ska gemensamhetsanläggning för infiltration vara?
3. Vem ansvarar för allmänna platser? Ska det bildas gemensamhetsanläggningar för "lek" och "natur"?

Kommentarer till yttrande C

1. Vattentäkten placeras i den östra delen av planområdet, i enlighet med ritning G03 i bilaga "Vatten- och avloppsutredning samt geoteknisk bedömning".

2. Område för gemensamhetsanläggning för infiltration har förts in i plankartan.

3. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kvartersmark och allmänna platser ägs och förvaltas av fastighetsägarna enskilt respektive förvaltas av fastighetsägarna gemensamt genom gemensamhetsanläggningar.

Samtliga kompletteringar har förts in i genomförandebeskrivningen.

D. Medelpads räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund önskar att faktorer som exempelvis utryckningsfordons åtkomst längs befintligt vägnät samt möjligheten till uttag av släckvatten i närområdet beaktas i den vidare planeringen.

Kommentarer till yttrande D

Den nya anslutningsvägen till bostadsområdet kommer att hårdgöras för att klara tyngre fordon som räddningsfordon. En konstgjord damm kommer att grävas i området där det ska finnas möjlighet att hämta vatten.

I. Socialnämnden

Socialnämnden har inga synpunkter förutom att allmänna kommunikationer och att tillgängligheten tillgodoses.

Kommentarer till yttrande I

Det nya villaområdet ligger strax intill väg 681 där kollektivtrafiken passerar. Den nya anslutningsvägen till området har anpassats till terrängen för att ge så låg lutning som möjligt. Krav på tillgänglighet kommer att ställas vid ansökan om bygglov. Jämför Miljö- och byggkontoret samrådsyttrande.

L. Miljöpartiet

Miljöpartiet ser positivt på planförslaget men vill att frågan om ev. förbättrad kollektivtrafik till området utreds.

Kommentarer till yttrande L

Frågan sänds vidare till kommunledningskontoret i Timrå som ansvarar för planering av kollektivtrafik i kommunen. Jämför Miljö- och byggkontoret samrådsyttrande.

M. Torbjörn Sundberg, Häre 1:21

Torbjörn Sundberg har i tre skrivelser haft synpunkter på att planerad vattentäkt inkräktar på hans planerade avloppsanläggning, att utsikten från hans äldre bostadshus försämras, att åkermark tas i anspråk och att han som berörd granne inte hörts. Han anser att bebyggelsen måste begränsas och flyttas ned i terrängen så det inte påverkar åkermark, landskapsbild och kulturmiljön. Torbjörn Sundberg betonar även att planen inte är förenlig med 3 kap. 4 § i Miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning av mark och vattenområden. Han anser inte att den planerade bebyggelsen kan vara av väsentligt samhällsintresse vilket krävs för att jordbruksmark ska få tas i anspråk. Han har även framfört önskemål om ett sammanträffande med stadsarkitekten.

Kommentarer till yttrande M

Jämför Miljö- och byggkontoret samrådsyttrande där det framgår att den planerade vattentäkten är belägen på tillräckligt skyddsavstånd från Sundbergs avloppsanläggning och att samråd har skett både genom muntlig information och via ett normalt samrådsutskick med handlingar som Sundberg tagit del av.

Den 9 december 2015 sammanträffade arkitekt Hans-Erik Åslin med Torbjörn Sundberg som då fick redogöra för sina synpunkter i ärendet samtidigt som han fick information om planprocessens olika faser och möjligheter till påverkan.

Beträffande reglerna i 3 kap. 4 § i Miljöbalken så behandlas de i samrådsyttrandet. Kontoret anser att förhållandena för jord- och skogsbruk förändrats betydligt sedan 1990 och att mindre arealer som tidigare bedömts brukningsvärda nu fått mindre betydelse. Frågan om landskapsbild och öppna landskap är fortfarande av betydelse. Kontoret anser vidare att det aktuella markområdet numera har ett begränsat värde som odlingsmark och bör efter en planprövning kunna tas i anspråk för bebyggelse.

För att tillmötesgå framförda synpunkter så har den övre plangränsen flyttats mellan 15 och 25 meter söderut så att planområdet inte längre angränsar mot Häre 1:21. Åtgärden medför samtidigt att utsiktsförhållandena förbättras för Häre 1:21.

ANDRA FÖRÄNDRINGAR SOM INFÖRTS I PLANHANDLINGARNA

- a) Den lokala vägens sträckning har justerats på plankartan med hänsyn till lutning, tomter och lek område.
- b) Största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad har ändrats från 160/50 till 250/70 m² per fastighet.

- c) En administrativ bestämmelse har införts så att bygglov för bostadshus inte får meddelas förrän angoringsväg, vattenförsörjning och avloppsanläggning anordnats i enlighet med planhandlingar och VA-utredning.
- d) Planområdet har utökats med ett mindre område i den nordöstra delen för den gemensamma vattentäkten.
- e) Markfördelningen har justerats på plankartan så att de nya fastigheternas byggbara delar har ökats.
- f) Planbeskrivningens miljöbedömning har omformulerats.

Timrå 2016-05-10

Leif Nygren

Gullwie Nygren