

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Detaljplan för småhustomter i Oxviken/Brännsand

Del av Mällby 1:3 m.fl

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2020-01-16

Kontaktperson: Olof Lindstrand, tel. 060- 16 33 72, olof.lindstrand@timra.se



| | |
|---|----|
| 1. INLEDNING | 3 |
| Vad är en detaljplan? | 3 |
| Planprocessen | 3 |
| Planhandlingar | 3 |
| Planens syfte | 3 |
| Planens huvuddrag | 3 |
| Plandata | 4 |
| Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken | 6 |
| Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken | 6 |
| 2. FÖRUTSÄTTNINGAR | 8 |
| Omgivningsbeskrivning | 8 |
| Samhälls- och kommersiell service | 8 |
| Väg- och gatutrafik | 8 |
| Järnvägstrafik | 8 |
| Buller | 9 |
| El-ledning | 9 |
| Geotekniska förhållanden | 9 |
| Hydrologiska förhållanden | 9 |
| Förorenade områden | 9 |
| Naturvärden | 9 |
| Kulturmiljövärden och arkeologi | 10 |
| 3. PLANFÖRSLAG | 11 |
| Bostäder (B) | 11 |
| Friluftsområde, ej camping (N) | 11 |
| Gata (GATA) | 12 |
| Strandskydd | 12 |
| Parkering | 12 |
| El-kabel | 12 |
| Vatten, avlopp och dagvatten | 12 |
| Geoteknik och grundläggning | 14 |
| Elförsörjning | 14 |
| Elektronisk kommunikation | 15 |
| Avfallshantering | 15 |
| 4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 16 |
| Stads- och landskapsbild | 16 |
| Natur | 16 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| Väg- och gatutrafik..... | 16 |
| Vatten och avlopp..... | 16 |
| El-ledning | 17 |
| 5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 18 |
| 6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD..... | 19 |
| 7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING | 19 |
| 8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER | 19 |
| 9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 20 |
| Planförfattare | 20 |

1. INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som inom ett visst område reglerar hur mark och vatten får användas och hur eventuell bebyggelse får utformas. Detaljplaner upprättas enligt Plan- och bygglagen (PBL) och processen för att ta fram detaljplanen fungerar som en lämplighetsprövning. Kommunen fattar beslut om planens innehåll och utformning, där en avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen.

Planprocessen

Planförslaget hanteras enligt reglerna för ett *standardförfarande* eftersom detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Processen vid standardförfarande presenteras nedan.



Samråd- Under samrådet får myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att påverka planförslaget med synpunkter och information.

Granskning- Planförslaget ställs ut för granskning och under denna tid kan myndigheter, sakägare och andra berörda få en sista möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Innan granskning ska kommunen underrätta berörda till planförslaget. Granskningen följs av ett granskningsutlåtande.

Antagande- Kommunstyrelsen beslutar om att anta detaljplanen.

Laga kraft- Detaljplanen vinner laga kraft ca en månad efter att planen antagits.

Planhandlingar

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

Bilagor till planbeskrivningen är:

- Hydrogeologisk utredning för enskilda avlopp (Geohjälp AB 2018-11-04).

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa småhustomter i Oxviken / Brännandsområdet.

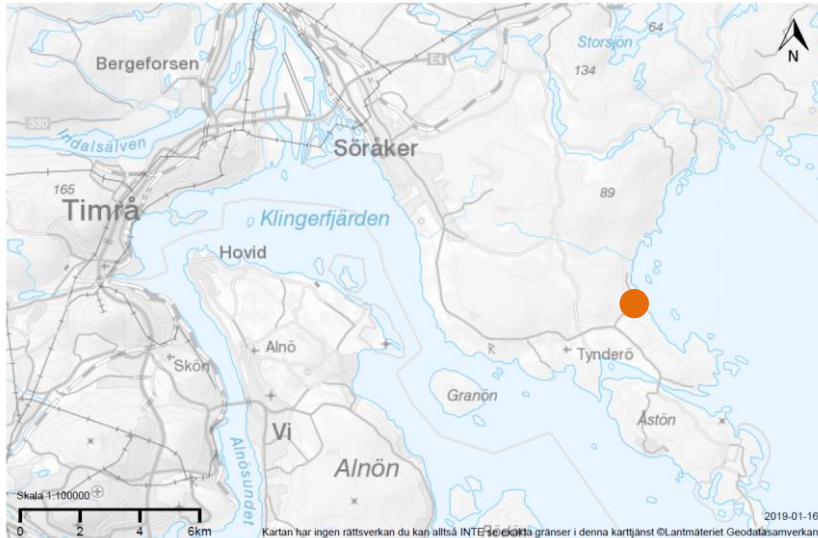
Planens huvuddrag

Planen innebär att området utvecklas med nya småhustomter i Oxviken / Brännandsområdet som dockar an till detaljplan B108. Bostadskvarteren är uppdelade i två områden. Ett större område i den södra delen med möjliga tomter längs sidan av den befintliga vägen. I den norra

delen av området finns ett mindre kvarter på en bergshöjd i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Plandata

Lokalisering



Figur 1. Planområdets lokalisering.

Planområdet är beläget i Oxviken / Brännsand, ca 1-1,5 mil från Söråkers centrum.

Markägoförhållanden

Planområdet är till största del i privat ägo. Fastigheten Mällby 1:2 är i kommunal ägo.

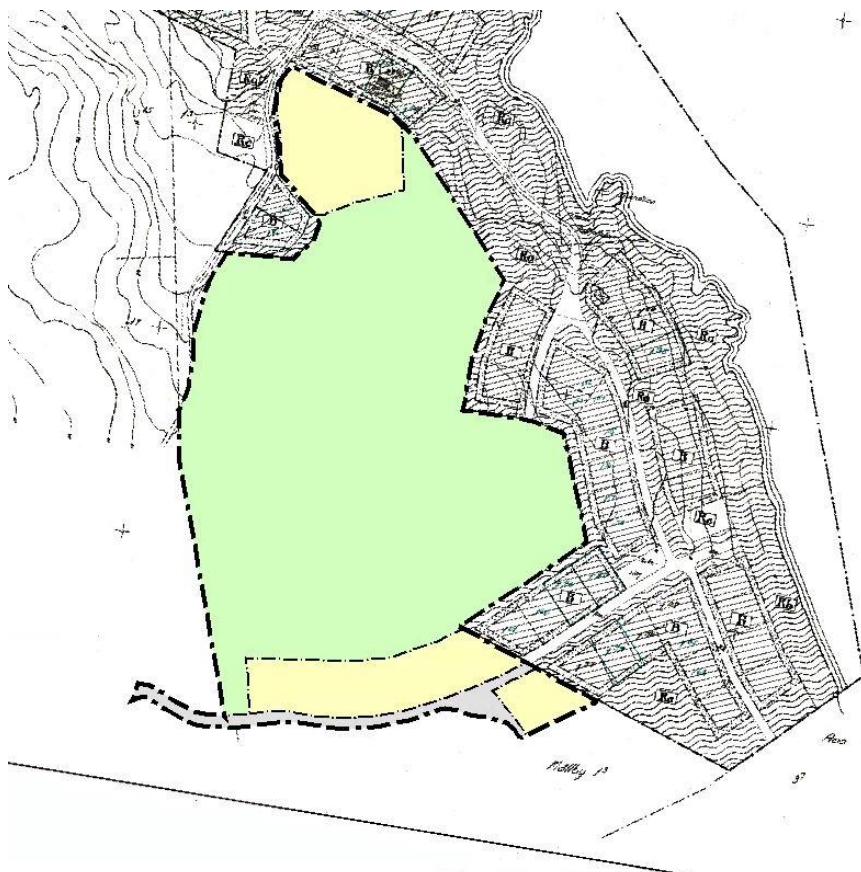
Översiktsplan

Området är beläget inom gles bebyggelse-skiktet i kommunens översiktsplan.

Kompletteringar av ny bebyggelse är i linje med översiktsplanen. I närområdet finns också skogsbruks-skiktet som är mer restriktivt mot ny bebyggelse. Planförslaget är en förtätning av befintlig bebyggelse och har stöd i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i dagsläget inte av någon detaljplan. Planområdet angränsar till detaljplan B108 (22-TYN-575) antagen 1961. Detaljplanen ger markanvändning för fritidsbebyggelse och friluftssändamål.



Bilden visar planförslaget tillsammans med gällande detaljplan B108.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2017-08-22 § 245.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget föreslår markanvändning för bostadsändamål på kvartersmark. Bostadsbebyggelsen blir en förtätning och förlängning av befintlig bostadsbebyggelse i området och utgör således en naturlig utveckling i området av likartad bebyggelsestruktur. Den mark som tas i anspråk i och med planförslaget är kuperad skogsmark som delvis är avverkad. Den väg som detaljplanen föreslår är en redan befintlig grusväg. Med grund i detta bedöms planförslaget bidra till en långsiktigt hållbar resursanvändning av mark.

Den planerade markanvändningen inom planområdet bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter som t.ex. buller, föroreningar, ras eller skred. Planförslaget bedöms inte påverka skyddsområden, markanvändningsintressen, miljökvalitetsnormer eller klimatförändringar negativt samt inte heller medföra några miljöproblem eller motverka hållbar utveckling i övrigt. Söder om planområdet går en bäck som omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Bäckens fyller inget större rekreativvärde men dess funktion som avrinningsområde kan i framtiden bli viktigare i och med ökad mängd nederbörd.

I Tynderö-området förekommer den fridlysta mnemosynefjärilen och som är rödlistad som starkt hotad. Fjärilen ingår i ett åtgärdsprogram för hotade arter vilket är ett verktyg för att nå

miljökvalitetsmålet ”ett rikt växt och djurliv”. I enlighet med översiktsplan 2035 ska planerade åtgärder anpassas så att de inte hotar skyddade arter. I Tynderö finns naturvårdsobjekt som syftar till att bevara goda förutsättningar för Mnemosynefjärilen.

Mnemosynefjärilen undviker den närmsta zonen mot havet pga. det kärmare lokalklimatet som troligtvis påverkar livscykeln då larver och puppor ska utvecklas. Planförslaget är beläget i närhet till havet, inom vissa delar närmare än ca 400 meter från havet. Närområdet är också exploaterat av bostäder. Planområdet erbjuder inte några nämnvärda förutsättningar för att fjärilen ska kunna se platsen som en god lokal.

Ca 200 meter från planområdets södra del finns ett naturvårdsobjekt som syftar till att skapa bättre förutsättningar för fjärilen. Planförslaget bedöms inte påverka naturvårdsobjektet negativt med tanke på avstånd och landskapets utformning med skogsmark och vägar.

I närheten av planområdet ligger också naturvårdsobjektet Brännsand som är ett mångformigt område med delvis grund botten, en mynnande bäck, sandstrand och sumpskog med en rik kärlväxtflora. Den planerade exploateringen är belägen på sådant avstånd från naturvårdsobjektet att det inte bedöms påverka naturvårdsobjektet negativt.

Åvikebukten är en utpekad vattenförekomst för kustvatten. Vattenförekomsten uppnår god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Planförslaget ger markanvändning för bostäder och bedöms inte påverka miljökvalitetsnorm (MKN) för vattenförekomsten.

Miljöeffekternas omfattning i samband med genomförande av detaljplanen uppskattas vara liten. Kommunen bedömer att planen inte bedöms innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan i samband med genomförande av planen. Skälet till ställningstagandet grundar sig i att platsen utgör en naturlig utvecklingsplats av pågående markanvändning i området. Med grund i detta bedöms att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas i samband med planförslaget. Detaljplanen reglerar de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

Mellankommunala frågor

Planförslaget innebär inga mellankommunala frågor.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel reglerar grundläggande hushållningsbestämmelser för att mark- och vattenområden ska användas till de ändamål de bästa är lämpade till med hänsyn till egenskaper, läge och föreliggande behov. I detta kapitel inryms också riksintressen vilka generellt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värde eller möjligheten att använda dem för det avsedda ändamålet.

Planområdet är inte beläget inom något område för riksintresse enligt 3 kap eller 4 kap miljöbalken.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

I en detaljplan ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas och planförslaget ska inte medföra att någon MKN överskrids. Det finns MKN för:

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns idag normer för: kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, benso(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel. Mätningar av luftföroreningar i omgivningsluften görs regelbundet i Timrå kommun.

Planförslaget innebär att ett mindre område intill befintliga bostäder kan prövas som mark för samma ändamål. Området bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft negativt på grund av dess begränsade omfattning.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomster finns i fyra typer: sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Utöver dessa typer finns också sjöar och vattendrag som inte klassats som vattenförekomster, vilka kallas övrigt vatten.

Planförslaget är inte direkt beläget vid någon vattenförekomst. Närmsta förekomst är Åvikebukten (id: WA11288751) som närmast är ca 200-300 meter öster om planområdet. Vattenförekomsten har en god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status.

Planförslaget är av ringa storlek och omfattar enbart bostäder och bedöms inte medföra någon försämring av miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Närliggande vattenområde ingår inte i Naturvårdsverkets författarsamling över fisk- och musselvatten (NFS 2002:6) som ska skyddas.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller och tillhörande miljö kvalitetsnormer, vilket fungerar som en slags målsättningsnorm där omgivningsbuller eftersträvas att inte medföra skadlig effekt på människors hälsa. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Omgivningsbeskrivning

I den södra delen av planområdet utgörs marken av skogsmark som delvis nyligen är avverkad. I den norra delen av planområdet är de föreslagna tomterna belägna på en höjd. Runt om planområdet ligger ett flertal bostadsfastigheter som främst används som fritidshus. Landskapsbilden i närområdet präglas av skogslandskap med inslag av gles bebyggelse i form av fritidsbebyggelse.

Samhälls- och kommersiell service

Centrala Söråker med matbutik, vårdcentral och hotell ligger ca 10 km från planområdet. Vid Tynderö kyrka ca 1 km från planområdet finns en busshållplats som trafikerar sträckan Tynderösundet- Sundsvall. Sundsvall-Timrå flygplats är beläget ca 2 mil väst om planområdet.



Väg- och gatutrafik

Det finns två vägar som berör planförslaget. En enskild asfalterad väg med nr 32300 leder upp till planområdets norra del. Vägbredd är ca fyra meter. Längs med planområdets södra del går väg nr 32344 som är en mindre grusväg som sköts av Brännsands VSF. Vägbredd är ca tre meter. Vägarna är berättigade till statliga driftsbidrag och sköts året runt.

Det finns inga gång- och cykelvägar i området.



Bilderna visar väg 32300 och väg 32344

Järnvägstrafik

Det går ingen järnvägstrafik i eller i närheten av området.

Buller

Området utgörs till största del av fritidshusboende och endast en mycket liten andel är åretruntboende. Vägen till Brännsand används till största del av de boende och utgör ingen genomfartsled. Vägen som leder förbi det nordligaste kvarteret i planförslaget leder i förlängningen till Oxvikens badplats vilken är ett besöksmål under sommarperioden.

Trafikmängderna är mycket små i sammanhanget med begränsad hastighet och bedöms inte ge upphov till några bullerstörningar. Planförslaget innehåller därför inte några redovisade värden för omgivningsbuller.

El-ledning

En 10 kV luftledning med ledningsrätt 2262-84/27 löper utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består marken i planområdet i huvudsak av svallsediment (grus), morän och berg. Den VA-utredning som utgör underlag för planförslaget bekräftar det förhållandet. Samtliga föreslagna bostadskvarter är belägna inom områden som har ett relativt tunt jordtäckte på berg.

Hydrologiska förhållanden

I det norra området med ytligt berg består grundvattnet av infiltrerat smält- och regnvatten. I det södra området har provgropar grävts vilka indikerar på att grundvattnet som högst ligger ca 0,4 meter under markytan.

Enligt SGU:s grundvattenkarta finns goda förutsättningar för uttag för nya vattentäkter. Uttagskapaciteten har bedömts till ca 600-2000 l/h inom planområdet.

Förorenade områden

Det finns inga kända markföroreningar i området och ingen historik som skulle visa på att planområdet skulle vara påverkat av markföroreningar. Markanvändningen innebär att marken kommer användas för känslig markanvändning.

Naturvärden

Inom planområdet finns inte några påtagliga naturvärden. Dock finns i Tynderöområdet Mnemosynefjärilen som är upptagen i art- och habitatdirektivet. Planområdet bedöms inte utgöra någon typ av lokal med goda förutsättningar för fjärilen. Planområdet är beläget i närhet till havet, delvis inom 400 meter från havet och består till stora delar av skogsmark med i vissa lägen direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

I närheten av planområdet ligger också naturvårdsobjektet Brännsand som är ett mångformigt område med delvis grund botten, en mynnande bäck, sandstrand och sumpskog med en rik kärlväxtflora. Den planerade exploateringen är belägen på sådant avstånd från naturvårdsobjektet att det inte bedöms påverka naturvårdsobjektet negativt.

Under planprocessen har det inkommit en synpunkt om att det ska finnas större hackspett i området. Via artportalen har inga sådana fynd kunna konstateras. Den större hackspetten är en livskraftig art som trivs i de flesta skogstyper. Kommun bedömer att planförslaget är lämpligt i sin utformning då de föreslagna tomterna ansluter till befintlig bebyggelse och därmed inte

skapar någon fragmentering. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på arten större hackspett.

Kulturmiljövärden och arkeologi

Det finns två noteringar i fornlämningsregistret i och strax utanför planområdet. Inom planområdet beläget på den föreslagna N-marken finns RAÄ nummer: Tynderö 127, Husgrund, historisk tid. Denna lämning är klassad som en övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen kommer inte att påverkas av planförslaget då markanvändningen där utgörs av kvartersmark för N-friluftsliv.

Strax söder om planområdet finns RAÄ-nummer: Tynderö 125, Hägnad. Hägnaden är utformad som en stenmur och klassad som en övrig kulturmiljöhistorisk lämning. Hägnaden påverkas inte heller av planförslaget då markområdet ligger utanför planområdet samt att den omfattas av biotopskydd för stenmur i jordbruksmark samt av strandskyddat område.

3. PLANFÖRSLAG

Bostäder (B)

Planförslaget innebär att två områden för kvartersmark för bostadsändamål tillskapas i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Största byggnadsarea e_1 föreslås till 225 m² med en **högsta nockhöjd** om 8 m. Detta möjliggör för åretruntboende med möjlighet till variation av hustyp. Den föreslagna byggrätten är en pott som kan fördelas på huvudbyggnad och komplementbyggnader. Bostäderna i det norra kvarteret angränsar inte direkt till den närliggande husraden nedanför höjden. En ca 15 meter bred remsa planlagd som Ra-mark för fritidsändamål i detaljplanen B108 utgör en byggnadsfri zon mellan de föreslagna tomterna och de befintliga. En placeringsbestämmelse **p₁** finns som syftar till att reglera huvudbyggnads avstånd till fastighetsgräns.



Illustration (P.Glauman 2018-05-02) över hur bebyggelsen kan se ut i bostadskvarteren. Illustrationen har reviderats av Timrå kommun.

Friluftsområde, ej camping (N)

Skogsområdet mellan kvartersmarken föreslås som friluftsområde. Inom detta område kan normal skogsskötsel pågå men området ska också vara tillgängligt som strövområde för boende och besökare. Markanvändningen är en modern beteckning på den intilliggande byggnadsplanens markanvändning Ra-mark för fritidsändamål. I den moderna beteckningen

N ingår camping i vanliga fall. I detta specifika område bedöms det inte som lämpligt, därför står det ej camping.

Gata (GATA)

Mellan de södra bostadskvarteren ger planförslaget markanvändning för gata. Gatan föreslås som allmän gata med enskilt huvudmannaskap då det finns en befintlig vägförening som sköter vägen idag. Planförslagets gata ansluter till detaljplan B108:s gata som också är allmän med enskilt huvudmannaskap. Gatubreddens är typisk för området och ca 4 m bred. Vägområdet i planförslaget är ca 11 m brett vilket ger förutsättningar för en i framtiden större väg.

Till det norra kvarteret löper väg 32300 som delvis via detaljplan B108 är planlagd som allmän väg med enskilt huvudmannaskap. Det norra kvarteret dockar an till detaljplan B108:s gatuområde. Den del som föreslås planläggas som GATA i det området krävs för att upphäva en mindre remsa mark för fritidsändamål (Ra).

Strandskydd

Planområdet omfattas till viss del av strandskyddat område. Detta gäller det i det nordligaste kvarteret samt vid del av det södra kvarteret. Det norra området berörs av strandskydd från en bäck. Det föreslagna kvarteret är väl avskilt från bäcken genom intilliggande bebyggelse. Det södra kvarteret är också berört av strandskydd från en bäck. Även här är det föreslagna kvarteret väl avskilt från bäcken genom befintlig väg och bebyggelse. Strandskyddet föreslås upphävas inom områden som omfattas av bestämmelsen **a1**. Upphävandet av strandskydd sker enligt grunden 7 kap 18 c § 2 punkten miljöbalken.

Parkering

Parkering inom planområdet ska anordnas på kvartersmark för respektive bostadsfastighet.

El-kabel

I området mellan fastigheten Mällby 1:33 och den tänkta nya tomten löper el-kabel. Denna tryggas i detaljplanen med ett **u-område**.

Vatten, avlopp och dagvatten

I området finns inget kommunalt VA-nät. Planförslaget har utretts med fokus på att samtliga tomter ska kunna lösa dricksvattentillgång och rening av hushållspillvatten lokalt, inom den egna tomten. Med stor fördel kan gemensamhetslösningar för dricksvattentäkt och avloppsanläggning etableras för att tillsammans försörja naturliga grannskap. Detta är också något som kommunen förordar. Bedömningen har gjorts utifrån att dricksvattentäkterna är bergboreade och de enskilda avloppsanläggningarna anläggs som markinfiltrationer.

Avlopp

Utredningen (Geohjälp, 2018-11-04) visar på att:

För det norra området för bostadsändamål ska slamavskiljare och markinfiltrationer placeras i tomternas västra del. Infiltrerat renat hushållspillvatten kommer att rinna mot nordväst, mot vägen. Markinfiltrationer ska utföras som upphöjda förstärkta infiltrationer. Detta då den naturliga marken inte är tillräckligt genomsläpplig för att användas som

infiltrationsmaterial samt att berget ligger för ytligt. Markinfiltrationer ska genomgående utföras förstärkta för att:

-förhindra att orenat hushållspillvatten riskerar infiltrera ned i ev. sprickigt berg och på så sätt riskera förorena bergborrade dricksvattenbrunnar i närområdet.

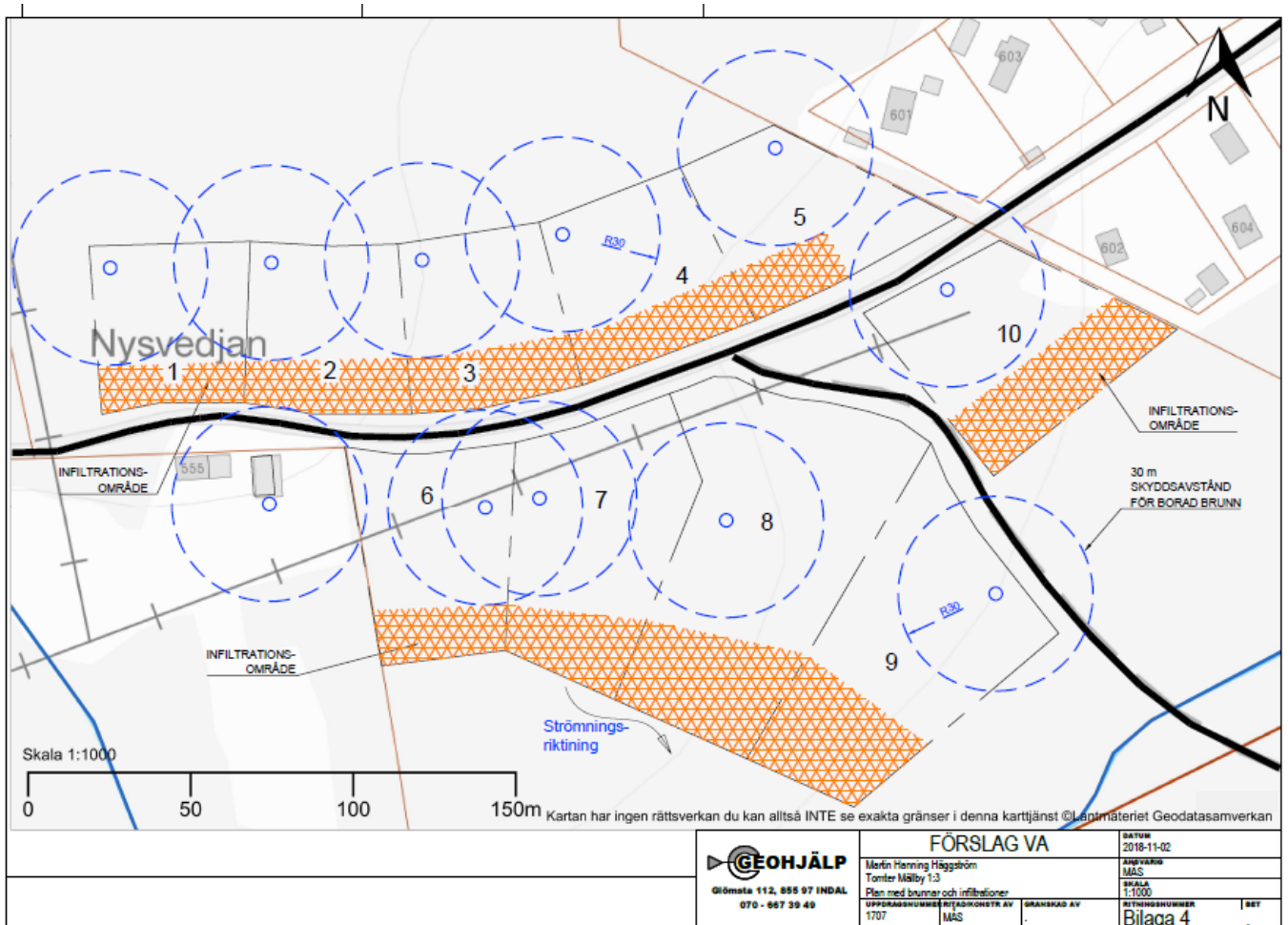
För det södra området för bostadsändamål ska slamavskiljare och markinfiltrationer placeras i tomternas södra del. Infiltrerat renat hushållspillvatten kommer att rinna mot sydost, mot vägen. Markinfiltrationerna ska genomgående utföras förstärkta för att:

-i det västra området förhindra att orenat hushållspillvatten riskerar infiltrera ned i ev. sprickigt berg och på så sätt riskera förorena bergborrade dricksvattenbrunnar i närområdet.
-i det östra området skapa längre uppehållstid i mark så att orenat hushållspillvatten inte kan nå dricksvattentäkter nedströms markinfiltrationerna, inom tre månader. Tre månaders uppehållstid i mark ska säkerställa att skadliga mikroorganismer i hushållspillvatten hinner avdödas.

I planförslaget är marken som är tänkt för infiltrationsytor föreslaget som **prickad mark**. Det innebär att byggnader inte får uppföras där och syftar till att skapa utrymme för infiltrationsanläggningar.

De förstärkta markinfiltrationerna behöver förstärkas med markbäddssand, om minst 30 cm. Tjockleken på sandlagret behöver anpassas till avstånd till berg eller högsta grundvattenyta. Även tätskikt mot ytligt berg kan behöva anläggas för att säkerställa att orenat hushållspillvatten inte infiltrerar ned i ev. sprickigt berg. Generellt kan det innebära att tomterna kan behöva höjas upp med en större mängd massor för att skapa förutsättningar för att kunna anlägga markinfiltrationer.

Infiltrationsytan har baserats på ett normalhushåll om 5 personer vilket ger en dygnsförbrukning för BDT- och KI-vatten på 850 l/dygn. Med en kapacitet på 30 l/m² och dygn ger det en erforderlig infiltrationsyta om 28,3 m². Planförslagets prickmark syftar till att långsiktigt se till att det finns ytor för infiltration. 3 m². Planförslagets prickmark syftar till att långsiktigt se till att det finns ytor för infiltration.



Bilden visar föreslagna vattentäkter med skyddsavstånd samt infiltrationsområden. Tomterna 6- 9 i bilden har utgått till planförslagets granskningsskede.

Vatten

Enligt SGU's grundvattenkarta görs bedömningen att uttagmöjligheterna är relativt goda i det norra området och goda i det södra området. I det norra området bör placeringen av dricksvattenbrunn vara på toppen av området, så långt från infiltrationen som möjligt.

I det södra området bör brunnarna norr om vägen placeras i de norra delarna av tomterna. Söder om vägen ska brunnarna placeras så att de är minst 30 m från närliggande infiltrationsanläggningar.

I området är vattentillgången god med noteringar från brunnarsarkivet 500 l/h – 2000 l/h.

Geoteknik och grundläggning

Grundläggning bedöms kunna ske med platta på mark. I de södra kvarteren kräver marken större mängder utfyllnad för att skapa erforderliga infiltrationsmöjligheter.

Elförsörjning

Området kan anslutas till det befintliga el-nätet.

Elektronisk kommunikation

Stora delar av Tynderö ingår i ett bredbandsprojekt. Oxviken ingår i utbyggnadsområdet för bredband på Tynderö.

Avfallshantering

För planerad utveckling i området kan behovet av hushållsavfallshantering uppkomma. I dagsläget hanteras hushållsavfall till stor del gemensamt eftersom det finns många fritidshus i närområdet. För alla permanentbostäder ställer kommunen ut kärl som normalt placeras ut vid fastighetsgräns. För att det ska fungera krävs dock att de finns vägar som håller en tillräckligt hög standard så att sopbilen trafiksäkert och arbetsmiljömässigt ska kunna ta sig fram till fastighetsgränsen. Detta gäller t.ex. bredd på vägg och hållfastighet på vägar.

Närmsta återvinningstation ligger i Tynderö, ca 2 km från planområdet.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stads- och landskapsbild

Planförslaget möjliggör för att ca 8 småhustomter ska kunna bebyggas i området. Planområdet består idag av skogsmark. I direkt anslutning till planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms medverka till en naturlig förtätning av området .

Jordbruksmark

Planområdet ingår inom en större fastighet som utgörs av jordbruksmark. Det aktuella markområdet brukas inte som jordbruksmark utan består av skogsmark med tillhörande skogsskötsel. Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och möjligheten till att bedriva ett rationellt jordbruk är mycket liten med hänsyn till terräng och intilliggande bebyggelse. Valet av plats bedöms därför inte ta brukningsvärd mark i anspråk. Det är främst i den södra delen av Mällby 1:3 som det finns förutsättningar för brukningsvärd jordbruksmark, vilket ligger ca 500-600 meter från planförslagets lokalisering.

Natur

Bergshöjden som föreslås som bostadskvarter i planområdets norra del har rekreativa kvaliteter framförallt kopplat till utsiktsmöjligheter. I anslutning till bostadskvarteret föreslås markanvändning som bevarar naturmarken och som fortsatt möjliggör för rekreation med goda utsiktsmöjligheter.

Mnemosynefjärilen som finns i Tynderö-området bedöms inte påverkas av planförslaget då det inte inrymmer det mikroklimat som fjärilsarten efterfrågar. Under planprocessen har det inkommit en synpunkt om att det ska finnas större hackspett i området. Det saknas dock uppgifter om det i artportalen. Dock kan området vara en möjlig biotop för den större hackspetten då den trivs i de flesta skogstyper. Arten är dock livskraftig och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planområdet knyter an till befintlig bebyggelse och vidrar inte till någon fragmentering av området och bevarar fortsatt stora skogsområden.

Väg- och gatutrafik

Planförslaget är lokaliserat på landsbygden där vägarna är av smalare karaktär. Vägarna är inte optimala för t.ex utryckningsfordon sett till vägbredd men det finns mötesplatser. Planförslaget möjliggör för 8 småhustomter, vilket beräknas ge upphov till ca 50 fordonsrörelser/ dag. Kommunen bedömer det som ett litet tillskott till trafiken och det bedöms inte påverka trafiksituationen i området i stort. Det saknas gång- och cykelväg i området och som ovannämnt är vägarna av smalare landsbygdskaraktär. Dock är fordonstrafiken i området relativt begränsad och att röra sig längs med vägen bedöms som acceptabelt.

Vatten och avlopp

Genom att planera de föreslagna tomterna och där det behövs fylla upp dem kan avloppsfrågan hanteras på ett hållbart sätt. Det finns goda förutsättningar för vattenuttag i området.

EI-ledning

Strax utanför planområdet löper en 10 kV-luftledning. Ledningen är tryggad via ledningsrätt. En 10 kV-luftledning ger inte upphov till magnetfält som överstiger 0,4 μ T och bedöms inte påverka planförslaget.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna beslutas för antagande under vintern 2020. Samråd sker i augusti/september och granskning sker i dec/jan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna i planen.

Avtal

Planförslaget bedöms inte kräva något exploateringsavtal. Den allmänna platsen i planförslaget har enskilt huvudmannaskap. Planförslagets gatumark är befintlig och kräver ingen utbyggnad för att ansluta de nytillkommande fastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för upprättande av detaljplan samt genomförandet av planen bekostas av exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning av nya bostadsfastigheter.

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för luftledning löper delvis längs med gatumark och in på bostadsmark. Ledningen är sedan en tid tillbaka på vissa delar nergrävd och löper längs med gatumarken. Då luftledningen därmed på vissa ställen spelat ut sin roll kommer ingen planbestämmelse införas som fortsatt tryggar ledningsrätten.

El-kabel

En el-servis för fastigheten Mällby 1:61 löper enligt uppgift över del av planförslagets kvartersmark för bostadsändamål. Vid exploatering av tomten närmast Mällby 1:61 är det den som har nytta av exploateringen, den som ska bygga, som får stå för en eventuell flytt av denna kabel.

6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Ändringar på plankartan

- Det norra bostadskvarteret har justerats i storlek.
- I den södra delen har ett område för bostäder utgått.
- Planområdet har utökats något för att docka an till fastigheten Mällby 1:33
- Mark för bostäder närmast fastigheten Mällby 1:4 har justerats efter nya uppgifter om brunnsplacering.
- I det södra bostadskvarteret föreslås strandskyddet upphävas genom bestämmelsen a1.
- Markanvändning för Natur har ändrats till markanvändning för N-Frilluftsliv, ej camping.

Ändringar i planbeskrivningen

- Avsnitt om vägar, el-ledning, strandskydd har reviderats.
- Illustrationer har uppdaterats.

7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Ändringar på plankartan

- Planområdet har justerats så att ledningsrätten som löper nord-sydlig riktning över fastigheten Mällby 1:3 mf.fl inte omfattas av detaljplanen.
- Ett u-område har införts mellan fastigheten Mällby 1:33 och angränsande förslag till ny fastighet.
- I övrigt har administrativa uppgifter införts i plankartan

Ändringar i planbeskrivningen

- Avsnittet under förutsättningar och naturvärden har förtydligats med ett resonemang om arten Större Hackspett.
- Genomförandedelen har uppdaterats med inkomna uppgifter om en el-kabel vid fastigheten Mällby 1:61.

8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Planförslaget har till vissa delar justerats under planprocessen. Det bedöms dock finnas kvarstående synpunkter på planförslaget. Dessa rör bland annat naturvärden, fastighetsgränser, ianspråktagande av mark.

Följande fastigheter/myndigheter bedöms ha kvarstående synpunkter:

- Mällby 1:24
- Mällby 1:61
- Mällby 1:17
- Mällby 1:49
- Mällby 1:4
- Lantmäteriet

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Olof Lindstrand, Timrå kommun.

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för småhustomter i Oxviken/Brännsand Del av Mällby 1:3 m.fl Timrå kommun

Ett samråd för detaljplanen har pågått under perioden 2019-08-23 till 2019-09-20.
Under den perioden har 15 skrivelser inkommit varav 5 st är utan synpunkter.

Inkomna synpunkter under samråd av detaljplan för värdshustomten

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Lantmäteriet
4. Medelpads räddningstjänstförbund
5. Barn- och utbildningsnämnden
6. Kultur- och tekniknämnden
7. Miljö- och byggnadsnämnden
8. E.ON energidistribution
9. MittSverige Vatten och Avfall
10. Mällby 1:17
11. Mällby 1:49
12. Mällby 1:24
13. Mällby 1:4
14. Mällby 1:61
15. Mällby 1:33

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd i de nordligaste och sydligaste kvarteren.

Kommunen föreslår att upphäva strandskyddet i dessa områden i enlighet med 7 kap,



18 c § punkt 2 miljöbalken att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Länsstyrelsen håller med om den bedömningen i det nordligaste kvarteret, men ser inte att skälet är tillämpligt i det sydliga kvarteret då ingen bebyggelse eller väg skiljer planområdet från bäcken.

Kommentar: *Det sydliga kvarteret som omfattas av strandskydd utgår i sin helhet till granskningen.*

Övriga synpunkter

Vägar och gator

Då bebyggelsen ska möjliggöra för ett åretruntboende anser länsstyrelsen att det är betydelsefullt att beskriva hur vägen sköts under vintern.

Kommentar: *Vägarna har statliga driftbidrag och sköts året runt. Vägen till Brännsand sköts av en vägförening och har året runt-skötsel. Hur vinterskötseln av vägen hanteras är en fråga för vägföreningen och bedöms inte vara en uppgift för en planbeskrivning. Detta då den uppgiften kan bli inaktuell vid förändringar i skötselrutiner vilket i regel hanteras vid årsmöten eller andra tillfällen.*

Kollektivtrafik

Det saknas gång-och cykelvägar i området. Länsstyrelsen efterfrågar ett resonemang kring hur boende på ett tryggt och säkert sätt ska ta sig till exempelvis kollektivtrafik. Att inte enkelt kunna ta sig till bussen kan göra att man istället tar bilen som transportmedel. Planhandlingarna kan med fördel också tillföras en beskrivning hur ofta bussen passerar området med utgångspunkt i att barn och ungdomar ska kunna ta sig till skola och fritidsaktiviteter.

Kommentar: *Området är beläget på landsbygden vilket gör att avstånden till kollektivtrafik i regel är längre än vad som skulle vara brukligt i tätortsnära område. Till närmsta busshållplats är det ca 2 km. I ett sådant område är i nuläget en bil troligtvis en viktig faktor för transport. Möjligheterna till samåkning i en personbil finns alltid och är ett effektivt transportsätt på landsbygden.*

Längs med vägen till planområdet saknas gc-väg, men vägen har också en begränsad fordonstrafik vilket gör att det inte bör upplevas otryggt att röra sig längs med den.

Hur ofta bussen passerar området bedöms inte vara värdefull för planbeskrivningen då en tidtabell justeras årligen vilket gör att en sådan uppgift i en planbeskrivning snabbt blir inaktuell och missvisade.

Vatten och avlopp

Det saknas en tydlig beskrivning kring befintliga förhållanden för vattentillgången i område 1.

I planhandlingarna står anges ”med stor fördel kan en gemensam vattentäkt och avloppsanläggning etableras för att tillsammans försörja naturliga grannskap”. Baserat på vad som framkommer i den bifogade undersökningen anser länsstyrelsen att denna skrivning är för svag. Det bör tydliggöras i detta skede om vattenförsörjningen



ska ordnas gemensamt eller om det är möjligt med enskilda lösningar. Länsstyrelsens bedömning är att allt tyder på att en gemensam anläggning för dricksvatten är att föredra och att hänsyn ska tas till både befintliga och tillkommande avlopp.

Även när det gäller avlopp framgår av planhandlingarna att en gemensam avloppsanläggning med fördel kan etableras. Länsstyrelsen anser att även här bör ett tydligare ställningstagande göras i planen. Den bifogade utredningen visar på att det är möjligt att anordna ett enskilt avlopp för varje enskild fastighet men länsstyrelsen efterfrågar ett helhetsperspektiv. Då det är frågan om nybyggnation finns det möjlighet att styra hur byggnation och avlopp kan lösas optimalt.

Länsstyrelsen förordar att en gemensam lösning regleras i detaljplanen alternativt uttrycks i planbeskrivningen för att säkerställa att de bästa alternativen i vatten- och avloppsfrågan utifrån de geologiska förutsättningarna väljs.

Kommentar: Vid planläggning av områden ska möjligheterna till att ordna vattenförsörjning och avlopp redovisas. Planbeskrivningen visar på att området har möjligheter till ordna detta lokalt inom den egna tomten men också på ett gemensamt sätt. Planbeskrivningen justeras till vissa delar genom att tydligare förespråka gemensamma lösningar. Det bedöms inte finnas tillräckliga skäl för att göra planbestämmelser om gemensamma lösningar, då utredningen visar på att det går hantera vatten- och avloppsfrågan på den egna tomten. VA-utredningen visar på att det finns god vattentillgång i området. Brunnsarkivet visar på data kring 500 l/h -2000 l/h.

Skyddade arter och natur

Planhandlingarna anger att det i planområdet inte finns förutsättningar för att mnemosynefjärilen ska trivas. Av samrådsunderlaget kan länsstyrelsen inte se att någon naturvärdesinventering eller fördjupad artinventering gjorts i området. Hänsyn till fridlysta arter ska tas oavsett var man är i planprocessen. Länsstyrelsen anser därför att kommunen med fördel kan utreda om mnemosynefjärilen förekommer i området i ett så tidigt skede som möjligt.

Planbeskrivningen beskriver att det inte finns några påtagliga naturvärden inom planområdet. Det framgår inte om det grundar sig på någon naturvärdesinventering. Planhandlingarna fokuserar mestadels på att beskriva omkringliggande natur och saknar en beskrivning av naturmiljön inom planområdet.

Länsstyrelsen anser att en naturvärdesinventering borde utföras, främst med tonvikt på eventuella skyddsarter, rödlistade arter och värdefulla kustnära miljöer som exempelvis äldre tallar.

Kommentar: Någon naturvärdesinventering har inte bedömts vara nödvändig för planförslaget då förutsättningarna för mnemosynefjärilen inte finns inom området. Det finns inte heller några indikationer om andra fridlysta arter i området på den nivån att en naturvärdesinventering ansetts



vara nödvändig. Planförslaget utgör en naturlig förtätning av ett ianspråktaget område och den större delen av marken bevaras genom markanvändningen N-friluftsliv.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter i detta skede

Kommentar: *Noteras.*

Lantmäteriet

För plangenomförandet där planen måste förbättras

På kvartersmarken i planområdets södra del finns ett stråk av prickmark som begränsas av en kombinerad administrativ- och egenskapsgräns. I detta stråk går en ledningsrätt. I plankartan saknas dock en administrativ bestämmelse för området. Det finns ett gult E, som dels pga sin färg är svår att se mot den gula bakgrunden och saknas både planbestämmelserna och grundkartans teckenförklaring. Sannolikt bör en l- eller u-bestämmelse finnas i området.

Delar av planen som bör förbättras

Överlag bör man undvika att planlägga områden i onödan. Naturområdet i plankartan är ca 13 ha stort och det ges ingen förklaring till varför hela skogspartiet planläggs.

Området planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att grundtanken med området är att det ska bildas en gemensamhetsanläggning där hela planområdet är med och förvaltar natur-området. Frågan är om det verkligen är av väsentligt behov för fastigheterna inom planen att ta del av området.

Planbeskrivningen anger att ”inom naturområdet kan normal skogsskötsel pågå”.

Däremot säger boverkets rekommendationer att ”vanligt skogsbruk kan inte bedrivas inom detaljplanerat område med användningen natur”.

En tydligare och utförligare förklaring i planbeskrivningen till varför hela skogspartiet planläggs efterfrågas.

Under fastighetsrättsliga frågor bör det nämnas om det ska bildas en gemensamhetsanläggning för området. Vilka ska i så fall ansöka och bekosta en sådan förrättning.

Under ekonomiska frågor bör det också framgå att det vid en förrättning för att bilda en ga blir det ett intrång på Mällby 1:3. Det ger upphov till intrångsersättning till markägarna.

Normalt sett ger inte prickmark någon ytterligare begränsning än vad en u-bestämmelse redan anger. Det kan därför tyckas onödigt att dubbelreglera det med både prickmark och u-område.



Kommentar: Egenskapsbestämmelsen "V" finns med i plankartan, den har dock gömts av en höjdkurva. Det gula E:t är en del av grundkartan och har inget med planbestämmelser att göra. Till granskningsförslaget har området vid luftledningen utgått.

Planförslaget justeras efter samrådet och markanvändning för naturmark ersätts med kvartersmark för friluftsliv, ej camping N₁. Detta görs då planen är tänkt att docka an till befintlig detaljplan B108 som innehåller markanvändning för fritidsområde, Ra. Utifrån råden från boverkets bestämmelsekatalog bör Ra idag betecknas som N.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads räddningsförbund har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

MittSverige Vatten&Avfall

Har inget att erinra mot detaljplanen men vill upplysa om att kommunens utbyggnadsskyldighet för allmänna vattentjänster uppkommer när det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljö behöver ordnas i ett större sammanhang.

Kommentar: Informationen noteras.

E.ON Energidistribution

Den 10 kVs ledning som berör planområdet är uppmärksammas i plankarta och planebeskrivning, vilket är bra. Men E.ON är av uppfattningen att ledningen inte kan vara kvar i sitt nuvarande läge, den bör flyttas och ersättas med en bit kabel. Enligt bifogad karta är stolpplats markerad i lokalgata och marknivåer under ledningen får inte ändras utan samråd med E.ON. Ledningens läge i området avsett för bostäder kan inte vara av godo med tanke på kommande avstyckning.

Flytt/ombyggnad av ledningen bekostas av projektet om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Kommentar: Området som berörs av luftledningen utgår i sin helhet till granskningsförslaget.



Miljö- och byggnadsnämnden

Bokstavsbezeichnung för luftledningen inom administrativ- och egenskapsgräns bör förtydligas då den smälter ihop med gränsen och skapar otydlighet.

Utfyllnadsåtgärder rörande markinfiltrationer ska utföras så att det finns ett täthetsskikt mot berg för ytor avsedda för markinfiltrationer så att infiltrerat avloppsvatten följer tät markskikt ut mot recipient och inte infiltrerar ned i ev. sprickigt berg.

Upphöjda markinfiltrationer anges behövas i delar av det aktuella planområdet. Detta kan leda till att även andra delar av tomterna kan behöva fyllas ut. Nämnden vill poängtera att då tomterna är för bostadsändamål kommer endast massor med dokumenterad bakgrund och halter i nivå med befintlig bakgrundshalt i området att accepteras. Nivåerna för mindre än ringa risk i Naturvårdsverkets handbok "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten" kan användas som vägledning för de massor som kan accepteras som utfyllnadsmassor.

***Kommentar:** Området vid luftledningen utgår till granskningen. I övrigt noteras informationen.*

Barn- och utbildningsnämnden

BUN har inget att erinra mot planförslaget.

Kultur- och tekniknämnden

KTN har inget att erinra mot planförslaget.

Synpunkter från privatpersoner

Mällby 1:17

Det finns brister i utredningen gällande naturen och djurliv i närheten av Fiskhällan i oxviken. Utredningen måste utökas i detta område och en fridlysning av området bör ske till skydd för både djurliv, ovanlig växtlighet samt kalkkällan i området.

Ni har missat en mindre bäck från myrmark samt en naturlig kalkkälla som viltlivet använder. Den ovanliga kalkkälla måste skyddas åt det lokala djurlivet. Kalkkällan är markerat på bifogad karta.

Om en väganslutning ska göras mellan Oxviken och Brännsand måste det ske ett gott stycke ovan strandlinje och bergsmassiv, minst 200 meter från strandlinjen.



Dessutom anser jag att då ni nämner anslutning mellan Oxviken och Brännsand bör ni naturligtvis informera alla fastighetsägare som berörs av ny gata.

Kommentar: Utifrån den bifogade kartan så är det som önskas bevaras/skyddas beläget inom område där ingen bostadsexploatering är tänkt att ske. Detta gäller för nuvarande detaljplan B108 och detta planförslag. Kommunen bestämmer inte om fridlysning av arter och växter.

Det finns ingen plan på att anlägga någon ny väg mellan Oxviken och Brännsand. Planförslaget förhåller sig till nuvarande vägar.

Mällby 1:49

Överklagar detaljplaneförslaget. Fastigheten Mällby 1:49 ligger nära toppen av berget och det är problem nu med vatten som rinner ned för berget och det kan bli framtida sanitära problem för fastigheten om det byggs enligt planförslaget. Det finns gammal tallskog och ett rikt fågelliv i området. Den hårda vinden gör det också olämpligt att bygga där. Marken ovanför Mällby 1:49 bör i en ny detaljplan stå kvar som allmänning och grönområde som nuvarande detaljplan ger. Mällby 1:49 vill köpa in kommunens mark och behålla den som grönområde.

Kommentar: Detaljplanen kan överklagas först efter att kommunstyrelsen beslutat om antagande.

Den genomförda VA-utredningen för planförslaget visar på att det är möjligt att bebygga området utan att sanitära problem ska kunna uppstå. Marken ovanför Mällby 1:49 justeras till granskningen och den marken utgår från planområdet. Marken återgår till att vara ett grönområde/allmänning som ingår i byggnadsplanen B108. Synpunkterna om tallskog och djurliv noteras. Kommunen bedömer att det är en mindre del som föreslås göras möjligt för bostäder och den stora delen kommer att kvarstå som naturområde och kommer fortsatt vara tillgänglig för djurliv och inrymma tallskog.

Marken ovanför fastigheten Mällby 1:49 kommer alltså kvarstå som "grönområde" i enlighet med detaljplanen B108. Frågor om eventuellt köp av marken får hanteras utanför planprocessen med kommunens markansvarige.

Mällby 1:24

När vi köpte vårt fritidshus i Oxviken för tretton år sedan fanns det inte i vår föreställningsvärld att någon skulle bygga något uppe på berget bakom vår stuga.

Vi är oroliga för att en byggnad oavsett höjd på huset kommer att skugga vår tomt, framförallt på vår och höst då solen står som lägst. Vi är oroliga för att få direkt insyn på vår innergård.



Vi är oroliga för att den fina skogsbacken där vi plockar bär kommer att bli förstörd. Vi är måna om att få kontinuerlig information om projektet, vilken typ av hus kommer att byggas och var kommer dem placeras. Kommer det finnas någon frizon mellan tomterna där man fortfarande kan ströva fritt?

Den nedfart som går ner mot Oxviken från ”stora vägen” har de senaste åren blivit sliten pga timmertransporter och fibergrävning. Ytterligare tung trafik kommer inte förbättra statusen på vägen. En annan fråga är vem som ansvarar för underhållet av denna väg? I dag tycks det i stort sett vara obefintligt.

Kommentar: Planförslaget justeras till granskningen. Marken närmast er husrad återgår till hur den är planlagd genom detaljplan B108. Detta gör att en ca 15 m bred remsa kommer att ligga mellan befintliga hus och föreslaget nytt område för bostäder. Detta avstånd bedöms minska skuggningseffekter och insyn.

Kommunen sköter vägen via statligt bidrag, själva huvudansvaret ligger hos Trafikverket.

Mällby 1:4

Jag äger fastigheten Mällby 1:4 och känner oro för att avloppen på några av tomterna kommer att förstöra vattnet i min brunn. Om alla de nya tomterna kommer att ha ett eget avlopp med infiltration så ligger min brunn i farozonen. Jag har också uppmärksammat att min brunn är markerad på fel ställe på bilaga 4 i den geohydrologiska utredningen. En bild på brunnens rätta läge är bifogad skrivelsen. I rapporten kan jag läsa om skyddsavstånd på 30 meter och strömningsriktning. Hur påverkar det mig? Om det t.ex blir ett störtregn och diket inte hinner ta undan det infiltrerade vattnet?

Finns det begränsningar i yta och höjd på de hus som eventuellt ska byggas?

Det finns inget i planen som reglerar utseende på de hus som eventuellt ska byggas och jag vill att de ska passa in på karaktären i området. Det är på landet och i en marin miljö så det vore trevligt med den typen av bebyggelse. Jag hittar inte heller någonting i planen som talar om att min fastighet har avtalsservitut på Mällby 1:2 för väg och på Mällby 1:3 för mulbete. Hur hanteras detta?

Kommentar: I VA-utredningen som genomförts för planförslaget har möjligheten att anlägga en markinfiltration på varje tänkt tomt genomförts. I samband med att tomterna ska bebyggas kommer ett tillstånd från miljö- och byggnadsnämnden krävas för varje tomts avloppsanläggning. VA-utredningen visar på att många av tomterna behöver fyllas ut med massor för att kunna uppnå de krav som ställs i den kommande tillståndsprövningen som varje avloppsanläggning kräver. I tillståndsprövningen ska varje sökande visa på att orenat hushållspollvatten inte infiltrerar ned i ev. sprickigt berg och därigenom riskerar att förorena bergborrade dricksvattentäkter eller alternativt orenat läcker ut i ett dike/recipient.



Skyddsavståndet på 30 meter har bedömts vara det skyddsavstånd som krävs för att säkerställa att skadliga mikroorganismer i hushållspillvatten binner avdödas innan de kan nå dricksvattentäcker.

Att fem hushåll skulle påverka tillflödet av vatten i aktuellt dike bedöms inte som troligt. Via interna samråd med miljöenheten på miljö- och bygghkontoret görs bedömningen att det går att anlägga enskilda avlopp på de föreslagna fastigheterna utan att enskilda borrade vattentäcker i området ska riskera förorenas så länge skyddsavståndet respekteras.

Utifrån de lämnade uppgifterna om brunnens läge justeras planområdet för att säkerställa 30 meters skyddsavstånd.

Planförslaget innehåller bestämmelser om höjd och byggnadsyta. Nockhöjden är föreslagen till 8 m och den totala byggnadsarean är föreslagen till 225 m². Det finns inga utformningsbestämmelser som bestämmer t.ex färg eller hur fönster ska ske ut.

Avtalsservituten för Mällby 1:2 på fastigheten Mällby 1:3 gäller för rätt till väg, mulbete och rätt till stängselämnena. I servitutshandlingarna står det att rätten till väg gäller till sjöbodlämningen samt till Oxviken. Rätten till mulbete gäller på mark som inte är inhägnad och rätt till stängselämnena innebär rätt att fälla träd eller hämta sten för att göra stängsel eller annan inhägnad av fastigheten Mällby 1:4. Planförslaget innebär att del av skogsmarken planläggs för bostäder men detta bedöms ha en marginell påverkan på avtalsservituten då stora områden kvarstår som uppfyller avtalservituten.

Mällby 1:61

Vi närmaste granne ifrågasätter hushöjderna pga normalt stigande markhöjd från oss sett, och uppåt. Solen försvinner efter kl 14 och det är synd om oss som får leva i skuggan av höghusen.

Kommentar: *Synpunkten noteras. Hushöjderna är av normal villahöjd. Solen kommer troligtvis bli mer framträdande då villatomter är tänkt att tillskapas vilket innebär att skog kommer att avverkas vilket gör område mer luftigt.*

Mällby 1:33

Jag har funderingar på den planerade tomten i anslutning till vår tomt. Är det möjligt för oss att köpa marken som utgör allmänning mellan dessa tomter för att justera vår tomt Mällby 1.33 tillsammans med ett eventuellt köp av den planerade tomten?



***Kommentar:** Planområdet utökas för att kunna skapa möjligheten att eventuellt köpa allmanningen. Själva förhandlingen om köp är ingen planfråga och får tas med kommunens markansvarige.*

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand
Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för småhustomter i Oxviken/Brännsand Del av Mällby 1:3 m.fl Timrå kommun

Granskning av detaljplanen har pågått under perioden 2019-12-19 till 2020-01-13. Under den perioden har 7 synpunkter/svar inkommit på planförslaget, varav 3 är utan synpunkter.

Inkomna synpunkter under samråd av detaljplan för värdshustomten

Följande har inkommit med synpunkter på planförslaget. De inkomna synpunkterna sammanfattas i detta granskningsutlåtande och finns i sin helhet att ta del av hos kommunen.

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Lantmäteriet
4. Kultur- och teknikförvaltningen
5. E.ON energidistribution
6. Mällby 1:61
7. Mällby 1:24

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Planförslaget strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap.10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: *Noteras.*

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna och har inga synpunkter.

Kommentar: *Noteras.*

Lantmäteriet

För plangenomförandet där planen måste förbättras



Prickmarken i det norra kvarteret omsluts inte helt av egenskapsgräns. I det södrakvarteret gäller samma sak för den administrativa gränsen.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisning och grundkarta saknas.

Luftledning med ledningsrätt som löper norrut mellan fastigheterna Mällby 3:17 och 1:3 behöver redovisas i plankartan och tryggas med planbestämmelse. Ledningsrätten löper också längre in på den föreslagna tomten närmast fastigheten Mällby 1:33

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan-och bygglagen med hänvisning till SFS-nummer som används vid handläggningen av detaljplanen.

I plankartan saknas genomförandetid och vem som är huvudman för allmän platsmark.

Kommentar: *Plankartan förbättras enligt Lantmäteriets synpunkter. Planområdet justeras så att ledningsrätten löper utanför detaljplanelagt område i den norra delen. I den andra delen som påtalas av Lantmäteriet är ledningen inmätt av E.on. Luftledningen är nergrävd och löper längs med vägen utifrån, därav är detaljplanen utformad efter detta. Därför bedöms inte ledningsrätten i detta område behöva tryggas med någon planbestämmelse då den spelat ut sin roll. Det framkommer tydligt i planbeskrivningen när planen beviljats positivt planbesked och påbörjats och därmed bör förståelsen för vilket SFS-nummer som använts vara tydligt.*

Delar av planen som bör förbättras

Planförslaget innehåller mycket stora områden med användningen N. Boverket anger i sina rekommendationer att områden för det rörliga friluftslivet inte behöver planläggas förutom i de fall då t.ex motionsspår ska anläggas. I detta fall finns inga sådana anläggningar planerade. Det anges inte heller om avsikten är att området ska skötas av kommunen eller enskilt. En konsekvens av att gå från allmän platsmark-Natur till kvartersmark för friluftsliv är att området kan privatiseras, stängslas in och att de kan bedrivas avgiftsfinansierad verksamhet där.

Ur ett fastighetsrättsligt perspektiv innebär att marken är utlagd som kvartersmark att den inte garanterar möjligheten att lösa in den för upplåtelse av t.ex gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriet anser att det är olämpligt att lägga ut så stora områden som kvartersmark.

Fastighetsgränserna är inlagda i registerkartan med sämre noggrannhet. Planförslaget förefaller utgå från redovisningen i registerkartan. En inmätning av gränserna bör göras för att inte riskera att fastigheter som inte är tänkt att beröras av planförslaget inte planläggs av misstag. Om gränser är oklara bör dessa bestämmas genom fastighetsbestämning hos Lantmäteriet innan detaljplanen antas.



Kommentar: Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för ett mindre antal småbustomter i området. Dessa ligger geografiskt på visst avstånd från varandra. För att binda ihop området så att det är ett planområde behöver marken mellan bostadskvarteren planläggas. Denna mark som i detaljplanen betecknas N är tänkt att kvarstå i samma ägande som i dag. Att planlägga detta område skapar en helhetsbild i området för de boende där en ny detaljplan dockar an till en äldre byggnadsplan med i princip samma typ av markanvändning. Det bedöms helt orimligt att marken skall kunna inskränkas för att bedriva avgiftsfinansierad verksamhet eller att den skulle kunna stängslas in.

I detta specifika fall bedömde kommunen att det är lämpligt att planlägga detta område som kvartersmark för friluftsliv då det binder ihop planområdet och skapar ett sammanhang med den befintliga byggnadsplanen.

De närliggande fastigheterna har mätts in och dessa gränser är inlagda i grundkartan. Kommunen håller helt med om att det är viktigt att gränserna är inmätta så att det inte sker misstag vid planläggning av områden. I detta fall har kommunen mätt in gränserna för de närmast berörda fastigheterna för att undvika sådana misstag. Dessa gränser är inlagda i planens grundkarta och planförslaget förhåller sig till det.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

E.ON Energidistribution

E.on vill flagga för att det löper en 10 kVs kabel längs med den södra byggrättens östra gräns. Den behöver hanteras i planförslaget.

Kommentar: Området som berörs av kabeln planläggs som ett u-område i detaljplanen.

Kultur- och teknikförvaltningen

Kultur- och teknikförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Synpunkter från privatpersoner

Mällby 1:61

Vi vill uppmärksamma att vår el-kabel ligger på angränsande tomt som eventuell ska bebyggas och säljas. Kabeln är nerlagd för ca 60-70 år sedan. Det finns inget servitut för den. Hur hanteras den i detaljplanen?



Kommentar: Kabeln bedöms vara en el-servis som försörjer fastigheten med el. I samband med att planen genomförs kan kabeln behöva flyttas. Detta är dock något som ska belasta den som har nytta av flytten av kabeln och det är inte något som ska belasta fastighetsägarna till Mällby 1:61.

Mällby 1:24

I granskningshandlingen står det i stycke 4 med rubrik "Natur" att "fortsatt möjliggör för rekreation med goda utsiktsmöjligheter". Innebär det att vi och andra fortsatt kan besöka bergknallen och beundra utsikten som tidigare?

Kommentar: Mark som i planförslaget utgör bostadsmark och ligger på bergknallen är tänkt att utgöra enskild mark och bedöms inte vara tillgänglig för besök vid en framtida exploatering då hemfridszoner kommer att etableras. Den del av bergknallen och övrigt område som inte är planlagt som bostadsmark går att ta del av för rekreation inom ramen för allemansrätten.

Kvarstående synpunkter

Nedanstående fastighetsägare/myndigheter bedöms ha kvarstående synpunkter på planförslaget.

- Mällby 1:24
- Mällby 1:61
- Mällby 1:17
- Mällby 1:49
- Mällby 1:4
- Lantmäteriet

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand
Planarkitekt



SÄNDLISTA

Underrättelse om granskning för detaljplaneförslaget har skickats till följande:

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västernorrland
Lantmäterimyndigheten
Trafikverket

Kommunala nämnder, bolag, förvaltningar och avdelningar

Miljö- och Byggnadsnämnden
Kultur- och tekniknämnden
Barn- och utbildningsnämnden
Socialnämnden
MittSverige Vatten och Avfall
Medelpads Räddningstjänstförbund

Övriga företag

E.ON Elnät Sverige AB

Övriga

Brännands vägförening c/o ordf. Kenneth Ottoson
Pikuddens vägförening c/o ordf. Lars Flodén
Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.



**Detaljplan för småhustomter i Oxviken/Brännsand
Del av Mällby 1:3
Timrå kommun, Västernorrlands län**

Dnr. KS/2017:239

Fastigheter inom planområdet

| | | |
|-------------|--|-----|
| MÄLLBY 1:2 | Timrå kommun 86182 TIMRÅ | 1/1 |
| MÄLLBY 1:3 | Nils Martin Herbert Hanning Häggström MÄLLBY 539 86194 SÖRÅKER | 1/2 |
| | Anna Hanning Häggström MÄLLBY 539 86194 SÖRÅKER | 1/2 |
| MÄLLBY 3:17 | Victor Olsson TUNNLANDSVÄGEN 91 LGH 1508 16836 BROMMA | 1/1 |

Servitut inom planområdet

| Aktbeteckning | Till förmån för/belastar | | | |
|---------------|--------------------------|--------------|------------|----------------------------------|
| 2262-84/27.1 | Last | Ledningsrätt | Starkström | Bålforsens Kraft AB (Sköle 2:51) |
| 22-TYN-839.1 | Last | Ledningsrätt | Starkström | Bålforsens Kraft AB (Stg 4937) |

Fastigheter utanför planområdet

| | | |
|-------------|--|-----|
| MÄLLBY 1:4 | Helén Nilsvik LUDVIGSBERG SVÄGEN 23 LGH 1103 85234 SUNDSVALL | 1/1 |
| MÄLLBY 1:23 | Gerd Marianne Sellstedt KRÅNGE 137 85592 KOVLAND | 1/1 |
| MÄLLBY 1:24 | Anna-Lena Vigren THULEGATAN 19 LGH 1303 85232 SUNDSVALL | 1/2 |
| | Roland Vigren THULEGATAN 19 LGH 1303 85232 SUNDSVALL | 1/2 |
| MÄLLBY 1:33 | Tommy Persson SANDÅSGATAN 14 86133 TIMRÅ | 1/2 |
| | Monica Persson SANDÅSGATAN 14 86133 TIMRÅ | 1/2 |



| | | |
|-------------|---|-----|
| MÄLLBY 1:46 | Kjell Anders Burman c/o HANS BURMAN REPSLAGAREVÄGEN 22 85234 SUNDSVALL | 1/1 |
| MÄLLBY 1:47 | Barbro Broman FULLRIGGARVÄGEN 21 LGH 1003 86532 ALNÖ | 1/2 |
| | Leif Broman FULLRIGGARVÄGEN 21 LGH 1003 86532 ALNÖ | 1/2 |
| MÄLLBY 1:49 | Håkan Christer Ingemar Forsgren VIKINGAVÄGEN 36 LGH 1202 85741 SUNDSVALL | 1/1 |
| MÄLLBY 1:50 | Lars Magnus Billman HEMMANSVÄGEN 15 D BV 85653 SUNDSVALL | 1/1 |
| MÄLLBY 1:53 | Börje Winberg BRÄNNSAND 630 86194 SÖRÅKER | 1/2 |
| | Ulla Winberg BRÄNNSAND 630 86194 SÖRÅKER | 1/2 |
| MÄLLBY 1:54 | Kenneth Ottosson BRÄNNSAND 628 86194 SÖRÅKER | 1/1 |
| MÄLLBY 1:55 | Catharina Andersson Centing ÖSTRA RUNDGATAN 10 LGH 1003 61133 NYKÖPING | 1/4 |
| | Susanna Centing SOLVÄGEN 1 89340 KÖPMANHOLMEN | 1/4 |
| | Anna Lena Centing HÖGALIDSGATAN 36 D LGH 1101 11730 STOCKHOLM | 1/4 |
| | Ulf Centing (adress saknas) | 1/4 |
| MÄLLBY 1:56 | Mikael Lund JAKOB SJÖLÉNS VÄG 22 85462 SUNDSVALL | 1/1 |
| MÄLLBY 1:57 | Peter Lund GRANLOHOLMSVÄGEN 6 C LGH 1202 85730 SUNDSVALL | 1/2 |
| | Anna-Karin Ahonen ORMGRANSSTIGEN 5 A 5 02880 VEIKKOLA | 1/2 |



| | FINLAND | |
|-------------|---|-----|
| MÄLLBY 1:58 | Björn Söderlind BRÄNNSAND 620 86194 SÖRÅKER | 1/2 |
| | Karin Söderlind BRÄNNSAND 620 86194 SÖRÅKER | 1/2 |
| MÄLLBY 1:60 | Inger Birgitta Appleby KUNGSVÄGEN 105 LGH 1401;ÖRNEN 86135 TIMRÅ | 1/2 |
| | Gary Alan James Appleby KUNGSVÄGEN 105 LGH 1401;ÖRNEN 86135 TIMRÅ | 1/2 |
| MÄLLBY 1:61 | Inga-Lisa Abrahamsson SKYTTEGATAN 2 LGH 1104 98137 KIRUNA | 1/2 |
| | Curt Abrahamsson SKYTTEGATAN 2 LGH 1104 98137 KIRUNA | 1/2 |
| MÄLLBY 1:68 | Juan Carlos Olave Melo LYSEKILSVÄGEN 72 85733 SUNDSVALL | 1/2 |
| | Anna-Karin Ekström LYSEKILSVÄGEN 72 85733 SUNDSVALL | 1/2 |
| MÄLLBY 1:71 | Eva Landers Stål LÄKARVÄGEN 10 18433 ÅKERSBERGA | 1/1 |
| MÄLLBY 3:7 | Jan Oscar Söderström KARLAVÄGEN 1 LGH 1003 11424 STOCKHOLM | 1/2 |
| | Karin Ingela Maria Söderström KARLAVÄGEN 1 LGH 1003 11424 STOCKHOLM | 1/2 |

Timrå som ovan

Göran Jacobson
karttekniker