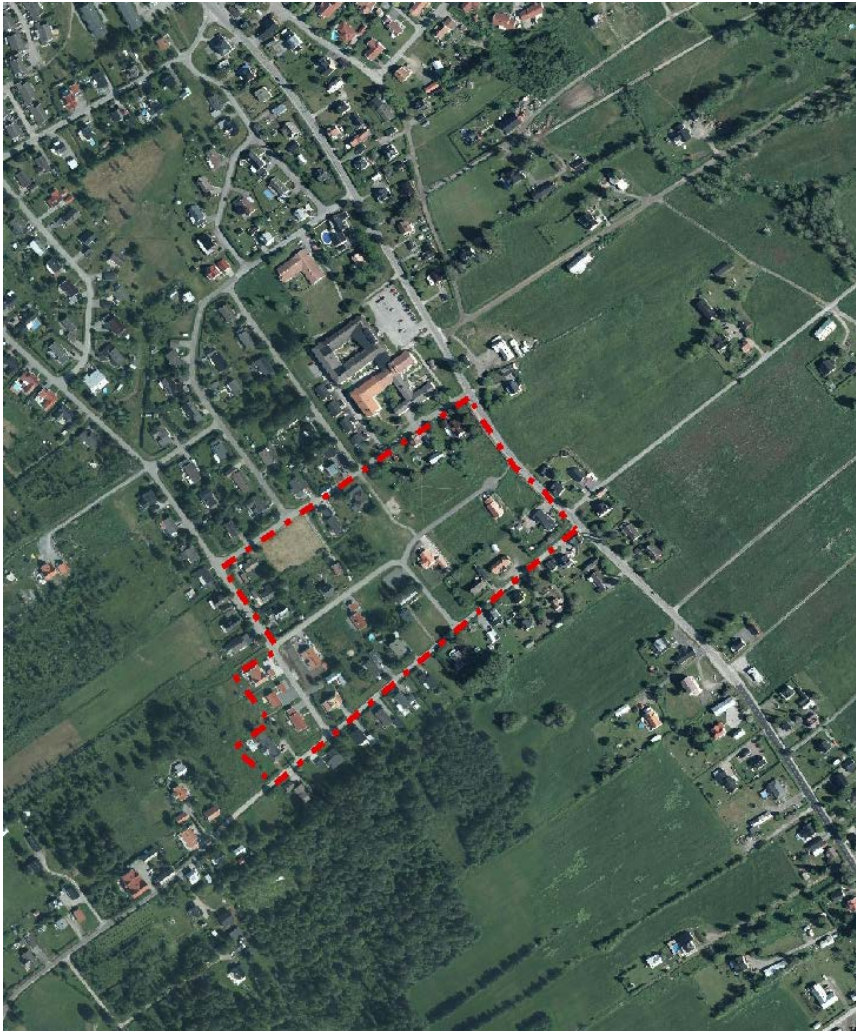


Antagande



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan

Ny villabebyggelse i Söråker intill Sörviksgatan

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2021-05-20

Kontaktperson: Elisabeth Petterson, tel. 060-16 34 02, elisabeth.petterson@timra.se



PLANBESKRIVNING

Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg

Detaljplan D165 vann laga kraft 2008-03-20. Den reglerar markanvändningen i ett område avsett för småhusbebyggelse i Söråker. För att underlätta utveckling av området har kommunstyrelsen (2019-10-25 § 191) lämnat ett planuppdrag för ändring av D165. I en tidig dialog med boende i området framkom en del synpunkter på vad som kan ändras och förbättras.

Vägen, gästparkeringen och lekplatsen inom detaljplaneområdet i D165 ingår i en gemensamhetsanläggning och ska underhållas av en samfällighetsförening. I dialogen framkom en önskan om att avskaffa samfälligheten. Ett överförande av driftansvaret för vägen, gästparkeringen och lekplatsen till kommunen kan göra området mer tilltalande för nybyggnation.

I dialogen med de boende efterfrågades en höjning av utnyttjandegraden. Utnyttjandegraden för bostadsfastigheterna är i detaljplan D165 reglerat till 220 m² per tomt. Att höja utnyttjandegraden till 250 m² bedöms inte påverka bostädernas karaktär nämnvärt.

Takvinkeln är i detaljplan D165 begränsad till 27° - 38° och våningsantalet till en våning för nybyggnation. Då möjlighet till en andra våning saknas kan det vara önskvärt att inreda vinden. Detta försvåras genom begränsning av takvinkeln. Vidare anger detaljplanen att tak skall beläggas med röda takpannor. Kommunen bedömer att dessa bestämmelser kan utgå för att skapa möjlighet för en större variation av hus i området.

Planändringen utgår från detaljplan D165 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort desamma som förut. Där det föreslås ändringar av befintliga planbestämmelser markeras det i planbeskrivningen. Där lagstiftning, bestämmelser eller föreskrifter har ändrats sedan den ursprungliga detaljplanen upprättades har detta uppdaterats i planändringen.

Det är endast de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900) och de äldre planbestämmelserna utifrån ÄPBL.

Genomförandetiden för detaljplan D165 har slutat att gälla. För tillkommande planbestämmelser föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (på delar av området)
- f – Tak skall beläggas med röda takpannor och ha lägst 27° högst 38° takvinkel
- e – Högsta tillåtna byggnadsarea är 220m² per tomt
- p – Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granntomt, komplementbyggnader minst 3,0 m från tomtgräns mot granntomt
- Prickad mark – Marken får inte bebyggas
- Användning av mark – Bostäder

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- e – högsta tillåtna byggnadsarea är 250m² per tomt
- p – Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns , komplementbyggnader minst 3,0 m från fastighetsgräns
- Användning av mark – Lokalgata
- Användning av mark – Park
- Användning av mark – Bostäder

Ändring av detaljplan för

Ny villabebyggelse i Söråker intill Sörviksgatan

Strand 5:136, 5:137, 5:138 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2020-12-03

Planbeskrivning

1. Orientering och plandata

*Ändring av detaljplan D165

Timrå kommun har ordnat 20 villatomter i anslutning till befintlig bebyggelse vid Sörviksgatan och Vårdhemsvägen. 12 av dessa fastigheter är obebyggda. Inom området finns entrégator, besöksparkering och lekplats.

2. Planhandlingar

*Ändring av detaljplan D165

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

*Ändring av detaljplan D165

För området gäller detaljplan D165 fastställd 2008-03-20.

I översiktsplan ÖP2035 beskrivs området söder om Söråkers tätortskärna som lämpligt att förtätas med småhusbebyggelse.

3.2 Nuvarande markanvändning

*Ändring av detaljplan D165

Området omfattar ca 6,3 ha mark och är detaljplanelagt för småhusbebyggelse. På planområdet finns bostäder, gästparkering och lekplats. 12 av tomterna är obebyggda.

3.3 Grundförhållanden

För området har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts av Tyréns i Sundsvall. Därav framgår att området består av relativt tunna sediment som överlagras morän och berg. Lokalt har lera påträffats. Berg har påträffats mellan 1,6 och 2,1 m från markytan i planerade rörgravar.

Jorden är måttligt tjälfarlig. Grundvattenytan varierade mellan 0,7 och 1,6 m under markytan. Radonhalten i jordluften hamnar inom värden för normalradonmark. I en mät punkt på fastigheten Strand 5:128 visas värden för högradonmark.

3.4 Miljöstörningar

*Ändring av detaljplan D165

Efter antagande av detaljplan D165 har lagstiftningen ändrats. Planbeskrivningen uppdateras för att följa förordningen (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Fastigheter intill Centrumvägen berörs av trafik till och från Söråkers Centrum och mot Tynderö. Högsta tillåtna hastighet på Centrumvägen är vid området 50km/h.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur regleras i förordningen (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Gränsvärden för trafikbuller:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostadsbyggnad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostadsbyggnad

I detaljplan D165 utgick man från tidigare mätningar som visade på en trafikmängd på ca 3700 fordon per årsmedeldygn med högst 5 % tung trafik. Trafikverkets mätningar från 2016 längs Centrumvägen visar på en årsmedeldygnstrafik på 3960 fordon. En mätning från 2015 med enligt trafikverket lägre osäkerhet visar på 3530 fordon per årsmedeldygn.

Innan bullerdämpande åtgärder vidtagits för tomterna utmed Centrumvägen erhöles 2008 ekvivalenta ljudnivåer på 62 dBA utomhus och 34 dBA inomhus samt maximalnivåer på 81 dBA utomhus och 53 dBA inomhus. Ett bullerplank har uppförts av kommunen mot Centrumvägen för att uppfylla krav på bullerdämpande åtgärder.

Med hänsyn till de åtgärder som redan utförts samt de gränsvärden för trafikbuller som gäller i dagsläget bedöms inte de planbestämmelser som föreslås tillkomma innebära att riktvärden för buller överskridas.

3.5 Allmän och kommersiell service

Söråker Centrum, som ligger på drygt 1 km avstånd, har ett rikt utbud av service. Där finns bl.a. dagligvarubutiker, matställen, vårdcentral, skolor och daghem, idrottsplats och Folkets Hus.

3.6 Vägnät

*Ändring av detaljplan D165

Området nås via de allmänna vägarna Centrumvägen och Sörviksgatan samt via Vårdhemsvägen och Ångsvägen.

Längs Centrumvägen finns gångbana och busshållplatser. Trafikverket planerar en större förändring av Centrumvägen med trygga skolstråk, gång- och cykelbana och en säkrare korsning där Folketshusvägen möter Centrumvägen med byggstart tidigast 2025.

3.7 Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala va- nätet. Det finns förutsättningar att ansluta området till fjärrvärmenätet.

3.8 Markägoförhållanden

*Ändring av detaljplan D165

12 av bostadsfastigheterna samt lokalgata och gästparkering är i kommunens ägo. Övrig mark är privatägd. Markägoförhållanden redovisas närmare i fastighetsförteckning.

4. Planförslag

4.1 Planområdets avgränsning

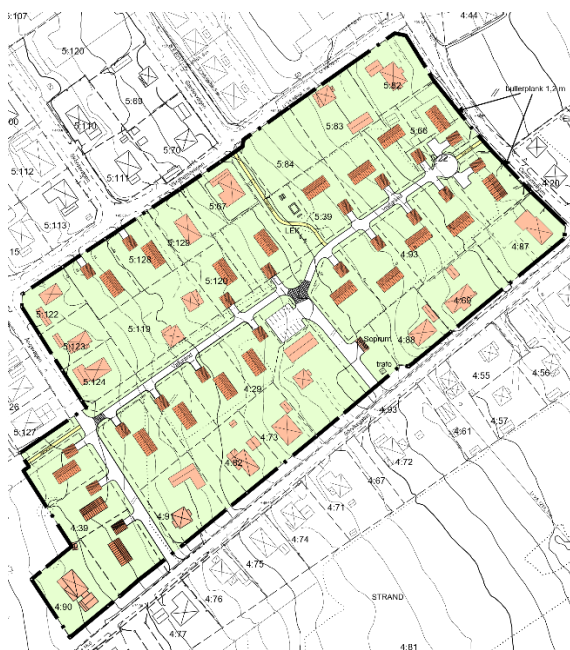
*Ändring av detaljplan D165

Planområdet är begränsat till den mark som skall nyttjas för exploateringen. Det avgränsas i nordväst av Vårdhemsvägen, i nordost av Centrumvägen, i sydost av Sörviksgatan.

4.2 Bostadsbebyggelse

*Ändring av detaljplan D165

Planområdet utgörs av två områden åtskilda av Ängsvägen. På det större området finns förutom småhusbebyggelse även besöksparkering och lekplats. Våningsantal för nybyggnation är en våning. I planen föreslås en ökning av tillåten byggnadsarea per tomt från 220m² till 250m² och att bestämmelser som reglerar takvinkel och takfärg tas bort.



Illustrationsplan för D165

4.3 Tekniska anläggningar

*Ändring av detaljplan D165

VA-ledningar (inklusive dagvatten) samt ledningar för el, tele, bredband och fjärrvärme är samlade i ledningsområden utanför tomterna. De två tomterna utefter Vårdhemsvägen (Strand 5:154 och 5:155) saknar dock möjlighet att ansluta till dagvattennätet. Dagvattenhantering behöver därför anordnas lokalt.

Plats för transformatorstation är angiven i planen.

U-område i vägbana utgår eftersom detta är en bestämmelse bunden till kvartersmark. U-område på fastighet 5:153 utgår ej.

4.4 Grundläggning och markförändringar

Bebyggelseområdet har undersökts med avseende på förutsättningarna att bygga, grundvattennivåer och radonförekomst. Därvid har det framkommit att källare bör undvikas med hänsyn till grundvattennivåer, radonhalter och berg. En förstärkt dränering bör ordnas kring byggnader. Valfri grundläggning kan ske med platta på mark eller plintgrundläggning inom hela området utan extra grundförstärkningar. Grundläggningen bör utföras på minst 0,5 m packad fyllning för att få bra dränering och ytavrinning.

De fina jordlagren ökar risken för tjällyftning vilket skall beaktas vid anläggning av entrégata och garageuppfarter. Radonförekomsten i marken ligger i de flesta fallen inom gränserna för normalradonmark. Därmed erfordras radonskyddande åtgärder vid nybyggnad. Vid fastigheten Strand 5:128 (numer 1:154 och 1:155) är det högradonmark vilket kräver radonsäkra åtgärder.

5. Undersökning av betydande miljöpåverkan

*Ändring av detaljplan D165

Planförslaget innebär ingen omfattande förändring av D165 då området även fortsättningsvis tas i anspråk av bostäder av småhuskaraktär. Markanvändningen av vägen ändras från kvartersmark till allmän plats-väg, men detta bedöms inte påverka mängden trafik.

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse och majoriteten av tomterna inom detaljplanen är bebyggda. Markanvändningen bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller miljön genom omständigheter som allvarliga olyckor, buller, föroreningar, ras eller skred. Planförslaget bedöms varken påverka skyddsområden, markanvändningsintressen, miljö kvalitetsnormer eller klimatförändringar negativt. Planändring bedöms inte heller medföra några miljöproblem eller i övrigt motverka hållbar utveckling.

Planändringens inverkan på miljön i samband med genomförande av detaljplanen uppskattas som liten. Planändringen innebär ingen omfattande förändring av D165 eller markanvändningen i området och kommunen bedömer därför att genomförande planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Det bedöms vidare att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver upprättas i samband med planförslaget.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

*Ändring av detaljplan D165

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Endast för tillkommande planbestämmelser behöver en ny genomförandetid fastslås. En genomförandetid på 5 år från den dag planen vinner laga kraft föreslås för bestämmelserna för högsta byggnadsarea, användning av mark (Lokalgata, park, bostäder).

Tidplan

Samråd skedde vid årsskiftet 2020-2021 och granskningen beräknas vara klar under april 2021. Planen beräknas kunna antas under sommaren 2021.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Området är redan utbyggt och inga avtal krävs för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift tas ut vid bygglov till dess att planen är betald.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för ansökan och bekostar upphävande av gemensamhetsanläggning Strand ga:10 samt Vallgränds samfällighetsförening.

Det befintliga bullerplanket utgör i dagsläget fastighetstillbehör till fastigheterna Strand 5:136 och 5:142. Det innebär att fastighetsägarna har underhållsansvaret för bullerplanket. I samband med planändringen ansöker kommunen om förrättning för överföring av fastighetstillbehör till kommunens gatufastighet samt förändring av de servitut som tillskapats för underhåll av bullerplanket. Kommunen övertar därmed ansvaret för bullerplankets drift och funktion.

Ledningsrätt har sedan tidigare bildats för vatten, avlopp och dagvatten. Denna planändring föranleder inga förändringar.

7. **Ändringar efter samråd**

I plankartan har följande förändringar gjorts:

- Tidigare placeringsbestämmelse ersätts av ”p – Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5m från fastighetsgräns, komplementbyggnader minst 3,0m från fastighetsgräns” för att reglera bebyggelse mot väg så väl som avståndet till angränsande fastigheter.
- Färgskillnader mellan planbeskrivning och plankarta justeras.

I planbeskrivningen har följande förändringar gjorts:

- Förtydligande: Kommunen ansvarar för ansökan och bekostar upphävande av gemensamhetsanläggning Strand ga:10 samt Vallgränds samfällighetsförening.
- Förtydligande: Planavgift tas ut vid bygglov till dess att planen är betald.
- Förtydligande: u-område utgår förutom i ett fall.
- Förtydligande: Fastigheten (5:128) där det tidigare uppmäts höga radonvärden, numer är två fastigheter(5:154 och 5:155).
- Förtydligande: Dagvattenhantering behöver anordnas lokalt för de två tomterna som saknar anslutning till dagvattennätet.
- Tidsplanen för detaljplanprocessen har uppdaterats.

8. **Ändringar efter granskning**

- Förtydligande: Överförande av driftansvaret till kommunen gäller vägen, gästparkeringen, lekplatsen och bullerplanket.

9. **Planförfattare**

*Ändring av detaljplan D165

Ändringen av detaljplanen är upprättad av planarkitekt Elisabeth Pettersson. Den ursprungliga detaljplanen upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan D165 ny villabebyggelse i Söråker intill Sörviksgatan Timrå kommun

Ett samråd för detaljplanen har pågått under perioden 2020-12-08 till 2021-01-09.
Under den perioden har dessa synpunkter inkommit på planförslaget.

Inkomna yttranden under samråd

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Lantmäteriet
4. Medelpads räddningstjänstförbund
5. Mittsverige vatten
6. Kultur- och tekniknämnden
7. Miljö- och byggnämnden



Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

- anser att planförslaget saknar redovisning av påverkan på hälsa och säkerhet eller risk för olyckor och att de därför inte har möjlighet att bedöma om överprövning kan komma att bli nödvändig enligt 11 kap 10 § PBL (2010:900)

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Markanvändningen är densamma och planändringen berör inte bestämmelser som kan innebära ytterligare påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risk för olyckor.

- anser att borttagna planbestämmelser kan påverka angränsande vägar. När t.ex. prickad mark tas bort tillåts bebyggelse närmare väg. Säkerställ att ändringen inte försämrar trafiksäkerheten.

Kommentar: Noterat. Planförslaget justeras med bestämmelse som begränsar bebyggelse mot väg. (Prickmark innebär inte ett hinder för bebyggelse då lovfria åtgärder som t.ex. attfallsbus kan etableras i en prickmarkszon.)

- påpekar att planförslaget behöver överensstämma med Trafikverkets planerade förändring av Centrumvägen. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen har dialog med Trafikverket.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Markanvändningen är fortsatt densamma och kommunen bedömer att den till stora delar genomförda detaljplanen över området ska ligga till grund för trafikverkets framtida GC-väg.



Trafikverket

Trafikverket planerar ny gång- och cykelbana längs Centrumvägen och vet inte hur mycket mark som kommer att tas i anspråk. En vägplan arbetas fram mellan 2021-2024. Bullerplanket kan komma att påverkas av GC-väg. Trafikverket anser att kommunen behöver ta höjd för gång- och cykelbanan så att tillräcklig yta finns mellan väg och byggrätt för att säkerställa trafiksäkerhet, drift och underhåll av väg.

- Ingenting får uppföras inom vägområde och säkerhetsavstånd.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och innebär inte att någonting ska uppföras inom vägområde eller säkerhetsavstånd utöver det som reglerats av D165.

- Föreslår utfartsförbud mot Centrumvägen.

Kommentar: Planket är reglerat i D165 och innebär i sin tur utfartsförbud.

- Anser att handlingarna ska kompletteras med bullerutredning
- Riktvärden för trafikbuller inomhus bör inte överskrida:
 - 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
 - 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst fem gånger per natt, klockan 22-06)

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas.

- Uppmärksamma att skydds- och riskreducerande åtgärder pga. kommunal planering inte placeras inom vägområdet, säkerhetszonen eller trafikverkets fastighet

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Markanvändningen är fortsatt densamma och kommunen bedömer att den till stora delar genomförda detaljplanen över området ska ligga till grund för trafikverkets framtida GC-väg.

- Trafikverket förutsätter att rådande riktvärden för vibrationer efterföljs

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas.

- Trafikverket förutsätter att dagvattenhantering kommer att hanteras inom planområdet och att inga ökade flöden kommer att påverka Trafikverkets anläggningar negativt.

Kommentar: Planförslaget innebär inga ökade flöden jämfört med D165. Planförslaget kommer inte att ytterligare påverka trafikverkets anläggningar.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen **måste** förbättras:

- KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBLDNING – Det anges inte vem som bekostar fastighetsbildning och upphävandet av gemensambetsanläggning.

Kommentar: Noterat. Planbeskrivningen justeras för att förtydliga att kommunen bekostar fastighetsbildning och upphävande av gemensambetsanläggning.

- ERSÄTTNING FÖR UPPHÄVANDE AV GA - Markägaren ska enligt 40 a § betala ersättning till fastigheter som deltagit i GA om det uppkommer skada. Inget om detta nämns.

Kommentar: Inga fastigheter bedöms påverkas negativt av upphävande av gemensambetsanläggning.

Delar av planen som **bör** förbättras:

- FÄRG LOKALGATA - Lokalgata är grå i karta men gul i teckenförklaring.

Kommentar: Noterat. Färgskillnader mellan karta och teckenförklaring justeras.

- STÄNGSELKRAV INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS – Stängselkrav och utfartsförbud får endast läggas mot allmän plats. Går ej att lägga i planområdesgräns eftersom det inte går att säkerställa att det i fortsättningen kommer att vara allmän plats i angränsande plan. Bestämmelsen reglerar även indirekt angränsande område vilket inte är tillåtet.
Kanske kan plankartan utformas på ett annat sätt för att undvika detta, eller undvika att reglera stängsel. Ev utöka planområdet med allmän plats utanför stängslet/utfartsförbudet.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Användning av mark eller bullerplankets placering omprövas inte i planändringen.

- BULLERPLANK – Symbol för bullerplank inkorrekt. Stängselkrav får endast läggas mot allmän plats.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Plankartan och teckenförklaringen följer gällande detaljplan, D165, utom i de fall bestämmelser tillkommer eller utgår.

Överväg att använda annat sätt eller annan symbol för reglering av bullerplank.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Plankartan och teckenförklaringen följer gällande detaljplan, D165, utom i de fall bestämmelser tillkommer eller utgår.



Delar av planen som **skulle kunna** förbättras

- Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Plankartan och teckenförklaringen följer gällande detaljplan, D165, utom i de fall bestämmelser tillkommer eller utgår.



Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

Medelpads Räddningstjänstförbund

- Inga speciella synpunkter. Två brandposter finns i närheten, en längs Vårdhemsvägen och en längs Centrumvägen som täcker behovet av släckvatten.

Kommentar: Noterat.

MittSverige Vatten & Avfall

- Ledningar förlagda inom u-området. Anser att nytt u-område bör bildas. Bifogar karta.

Kommentar: Ledningar kan läggas på allmän plats i kommunens ägo. U-områden används endast på kvartersmark för att ge förutsättningar för ledningsrätt.

Kultur- och tekniknämnden, Timrå kommun

- Inga synpunkter.



Miljö- och byggnämnden

Bedömning

Sammanfattningsvis har miljö- och byggnadsnämnden följande synpunkter:

- Tydliggörande om de bullernivåer som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras inom planområdet med befintligt bullerplank och med hänsyn till den ökade trafikmängden.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Markanvändningen är prövad och hanterad enligt tidigare gällande bullerkrav. Dagens bullerkrav är inte lika stränga. Då planändringen inte innebär någon reell förändring av bebyggelsen inom detaljplanen bedöms inte bullernivåerna påverkas.

- Ange hur dagvattenhanteringen ska lösas för de två fastigheter som inte kan ansluta till kommunalt dagvattennät.

Kommentar: Noterat. Planbeskrivning justeras med ett förtydligande om att dagvattenhantering behöver anordnas lokalt. Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Markanvändningen är densamma och planförslaget innebär inga ökade flöden jämfört med D165.

- Tydliggörande om vilket underlag som finns tillgängligt för att göra bedömning om markanvändningen kan innebära risk för människors hälsa. Bedömningen behöver utföras utifrån det underlag som finns tillgängligt och bedömning bör också ske om underlaget är tillräckligt.

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Markanvändningen är fortsatt densamma och prövades i D165. Marken bedömdes som lämpligt för känslig markanvändning.

- Då den prickade marken tas bort behöver avståndsbestämmelser för byggnationer mot väg/gata förtydligas om syftet var att avståndet mot väg/gata ska motsvara den tidigare prickade marken. Byggnationers placering sett till avstånd från väg är nu oregrerad. Den bestämmelse som finns kvar om byggnaders placering reglerar närhet till andra fastigheter.

Kommentar: Noterat. Planförslaget justeras med bestämmelse som begränsar bebyggelse mot väg.



- Ta ut avgift direkt vid planändringen istället för att skjuta fram kostnaden till bygglov? Praktiskt hanterbart, två detaljplaner och uttag av planavgift för både befintlig detaljplan och den ändrade detaljplanen. Hur hanteras det på ett bra sätt?

Kommentar: Noterat. Planavgift tas ut vid bygglov fram till dess att planen är betald. Planbeskrivningen justeras för att förtydliga detta. Den nya planen ersätter den gamla och innebär inte dubbla planavgifter.

- Tydliggöra i planbeskrivningen om det är tänkt att ett u-område fortsatt är tänkt att vara kvar, dvs att inte alla u-områden avses att utgå.

Kommentar: Noterat. Planbeskrivningen justeras för att tydliggöra detta.

- Den fastighet som beskrivs redovisats med höga radonvärden (Strand 5:128, har fastighetsreglerats till 5:154 och 5:155). Det bör tydliggöras vilken del om området som mätningarna har gjorts då fastigheten inte längre finns eller korrigeras så att det framgår vad nuvarande fastighetsbeteckning/-ar.

Kommentar: Noterat. Planbeskrivningen justeras för att tydliggöra detta.

Samrådsredogörelsen är upprättad av

Elisabeth Pettersson
Planarkitekt



Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan D165 ny villabebyggelse i Söråker intill Sörviksgatan Timrå kommun

Granskning för detaljplanen har pågått under perioden 2021-04-09 till 2021-05-07. Under den perioden har 9 yttranden inkommit på planförslaget varav 6 är utan erinran, 2 med erinran och 1 är en fråga inkommen efter samråd tidens slut.

Inkomna yttranden under samråd

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Lantmäteriet
4. Medelpads räddningstjänstförbund
5. Mittsverige vatten
6. E.ON Energidistribution AB
7. Kultur- och tekniknämnden
8. Miljö- och byggnämnden
9. Fastighetsägare till Strand 5:82, 5:83, 5:84

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra, men upplyser om att de inte vet hur deras kommande åtgärder vid Centrumvägen kan komma att påverka planen.

Kommentar: Noterat.

Lantmäteriet

”Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-03-30) har följande noterats:

ÄNDRING ELLER NY DETALJPLAN?

I planbeskrivningen samt i samrådsredogörelsen framgår att nuvarande planförslag är en ändring av detaljplan D165.

Eftersom det finns en ny plankarta som tillhör planbeskrivningen, uppfattar lantmäteriet att det med nuvarande redovisning gjorts en ”tilläggsplan”.

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område, därmed är det inte möjligt att göra ändringsplaner, tillägg eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Vid eventuell ändring av detaljplan, ska ändringar göras i den ursprungliga planen. *detaljplan: ny villabebyggelse i söråker intill sörviksgatan (akt: 2262-P08/0225/1)*. Nuvarande ändring bör därmed redovisas i denna plankarta, där bestämmelser som är inaktuella stryks och ersätts med ny text (exempelvis i en ny ruta som beskriver vilka bestämmelser som ändras). Eftersom bara en plan kan gälla inom ett geografiskt område, så är det planen i sin ändrade form som gäller.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Lantmäteriet noterar att kommunen inte tagit hänsyn till delar av de kommentarer som Lantmäteriet lämnat i vårt tidigare yttrande angående Boverkets rekommendationer kring utformning av plankartan. Se vårt tidigare yttrande.

I dagsläget kan kommunen det med stöd av det kommunala självstyret själv avgöra i vilken utsträckning Boverkets rekommendationer ska följas vid utformningen av detaljplaner. Lantmäteriet vill här tipsa om att ifall kommunen väljer att följa Boverkets rekommendationer, så har Boverket gjort bedömningen att de rekommenderade planbestämmelserna har stöd i den för planen aktuella lagstiftningen. Det finns stora fördelar med att samtliga kommuner strävar efter att arbeta på ett enhetligt sätt bl.a. underlättar det en framtida digitalisering av detaljplaneprocessen och bygglovgivningen.



Som information kan nämnas att riksdagen under våren 2018 har beslutat om att Boverket och Lantmäteriet ska få utfärda bindande föreskrifter för hur planer ska utformas. Regeringen har gjort bedömningen att det är en proportionerlig inskränkning i det kommunala självstyret, se Prop. 2017/18:132 s. 10. Föreskrifterna som alla kommuner måste följa kommer troligtvis att vara färdiga inom några år. Lantmäteriet anser att det är viktigt att följande punkter ändras, trots det kommunala självstyret. Ev. övriga punkter redovisas i vårt tidigare yttrande.”

Kommentar: Kommunen bedömer att ändring av detaljplan inte behöver ske i samma karta eftersom den nya planen ersätter den gamla och flera lager gör plankartan svår att läsa. Vidare anser kommunen att det är viktigt med tydlighet i hur planen ska tolkas och att planens huvudsakliga syfte och markanvändning bevaras, snarare än själva dokumentets utseende. Nu när alla detaljplaner ska digitaliseras är det dessutom viktigt att utföra detaljplanearbete på ett sätt som underlättar digitalisering. Kommunen bedömer att planförslagets utformning faller inom ramen för en planändring och att planen kan tolkas korrekt tillsammans med planbeskrivningen.



Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

MittSverige Vatten & Avfall

Inga synpunkter.

E.on. Energidistribution AB

Inga synpunkter.

Kultur- och tekniknämnden, Timrå kommun

Inga synpunkter.

Miljö- och byggnämnden

Synpunkt/fråga inkommen efter samråd tidens slut: "Varför blev lekplatsen omgjord till park, när kommunens agenda är barnen först?"

Kommentar: Lekparken finns kvar och sköts fortsatt av kommunen, men den var aldrig reglerad i detaljplanen. Markanvändningen ändras för att kommunen formellt ska kunna ta över huvudmannskapet och skötseln. Lekparker ska förläggas inom parkmarksområde.



Synpunkter från fastighetsägare

Håkan Nordin

”Hej Angående ny detaljplan villabebyggelse i Söråker

Jag har följande synpunkter

Jag är ägare av Strand 5:82 + 5:83 + 5:84

Strand 5:82+5:83 är bebyggda och 5:84 inte bebyggd .

Jag förstår inte varför mina Fastigheter/tomter som alla avstyckats långt innan ny bebyggelse planerats skall omfattas av samma detaljplan / byggbestämmelser ...då dom är betydligt större.avtyckats tidigare. samt har ingen naturlig koppling till ny bebyggelse (förutom att det var en ”lägda” åkermark där då)

Det jag invänder mig emot ang detaljplanen är att den **bör beröra NYA tomter** inte gamla gällande tex byggyta och byggrätt (tex familjehus/hyreshus/garage

Mina fastigheter är ligger inte i samma område utan bvid sidan om övriga tomter samt betydligt större i areal (angående avstyckade och planerade tomter på 2000 talet) samt har infart från annan gata

Strand 5:84 är avstyckad på 40 talet och är 50% större samt har infart från annan gata (vårdhemsvägen)

Jag vill ha möjlighet att bygga större och med tex 3 familjshus + garage om så önskas på min tomt Strand 5:84 (då det skulle vara mer naturligt då fastigheterna gränsar mot Strandbo)”

Kommentar: Planförslaget är en planändring och endast de bestämmelser som tillkommer eller utgår prövas. Planområdesgränserna och planens huvudsyfte fastställdes 2008 i D165 och sakägare hade då möjlighet att lämna synpunkter. Planområdet och närområdet är fortsatt ett utpräglat villaområde (med undantag för äldreboendet Strandbo) och ändringen berör i huvudsak huvudmannaskap av vägar och allmän plats samt utformningsbestämmelser. Planområdets omfattning berörs inte av planändringen och de restriktioner som finns i gällande detaljplan förblir samma eller blir mer generösa i och med planändringen.

Angående fastighetens storlek finns både större och mindre fastigheter inom planområdet, där fastigheterna som bildats i samband med antagandet av D165 är mellan 997 och 1424 kvm. Fastighet 5:84 är 1457 kvm och är således stor i sammanhanget, men avviker inte särskilt.

Granskningsutlåtandet är upprättat av

Planarkitekt Elisabeth Pettersson



Ändring av detaljplan för
Ny villabebyggelse i Söråker intill Sörviksgatan

Timrå kommun i Västernorrlands län

Dnr: KS/2020:366

Fastigheter inom planområdet

STRAND 4:29	1/1	Tobias Sjöberg SÖRVIKSGATAN 12 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:69	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 4:73	1/2	Gunhild Monika Viola Borg Aspman SÖRVIKSGATAN 14 86152 SÖRÅKER
	1/2	Johan Aspman SÖRVIKSGATAN 14 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:82	1/2	Jonatan Peter SÖRVIKSGATAN 16 86152 SÖRÅKER
	1/2	Caroline Peter SÖRVIKSGATAN 16 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:87	1/2	Harry Toivonen CENTRUMVÄGEN 61 86152 SÖRÅKER
	1/2	Helene Hallberg Toivonen CENTRUMVÄGEN 61 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:88	1/2	Fredrik Jonsson SÖRVIKSGATAN 8 86152 SÖRÅKER
	1/2	Sunee Jonsson SÖRVIKSGATAN 8 86152 SÖRÅKER



STRAND 4:90	1/2	Anna Tellebo SÖRVIKSGATAN 20 86152 SÖRÅKER
	1/2	Urban Tellebo SÖRVIKSGATAN 20 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:91	1/2	Sandra Andersson SÖRVIKSGATAN 18 86152 SÖRÅKER
	1/2	Tommi Tapani SÖRVIKSGATAN 18 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:39	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:67	1/1	Anna-Karin Trygg VÄNERSBORGSVÄGEN 12 LGH 1101 85733 SUNDSVALL
STRAND 5:82	1/1	Håkan Nordin CEVELIDSGATAN 9 86151 SÖRÅKER
STRAND 5:83	1/1	Håkan Nordin CEVELIDSGATAN 9 86151 SÖRÅKER
STRAND 5:84	1/1	Håkan Nordin CEVELIDSGATAN 9 86151 SÖRÅKER
STRAND 5:119	1/2	Alf Peter Hammarström VÅRDHEMSVÄGEN 11 86152 SÖRÅKER
	1/2	Margareta Hammarström VÅRDHEMSVÄGEN 11 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:120	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ



STRAND 5:122	1/2	Sören Thomasson ÄNGSVÄGEN 39 86152 SÖRÅKER
	1/2	Helvi Thomasson ÄNGSVÄGEN 39 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:123	1/2	Wilma Olofsson ÄNGSVÄGEN 41 86152 SÖRÅKER
	1/2	Adrian Pålsson ÄNGSVÄGEN 41 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:124	1/2	Bengt Lennart Georg Lordell ÄNGSVÄGEN 43 86152 SÖRÅKER
	1/2	Åsa Kristina Lordell ÄNGSVÄGEN 43 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:129	1/2	Håkan Sundin VÅRDHEMSVÄGEN 9 86152 SÖRÅKER
	1/2	Eva Sundin VÅRDHEMSVÄGEN 9 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:136	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:137	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:138	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:139	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:140	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:141	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:142	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ



STRAND 5:143	1/1	Ulf Bergström VALLGRÄND 16 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:144	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:145	1/1	Jenny Lindström VALLGRÄND 4 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:146	1/2	Annika Lind VALLGRÄND 10 86152 SÖRÅKER
	1/2	Per Jakobsson VALLGRÄND 10 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:147	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:148	1/1	Älvsbyhus AB 94281 ÄLVSBYN
STRAND 5:149	1/2	Daniel Lindström VALLGRÄND 4 86152 SÖRÅKER
	1/2	Jenny Lindström VALLGRÄND 4 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:150	1/2	Cecilia Tell VALLGRÄND 2 86152 SÖRÅKER
	1/2	Fredrik Tell VALLGRÄND 2 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:151	1/2	Johanna Forssén ÄNGSVÄGEN 38 86152 SÖRÅKER
	1/2	Thomas Snabb ÄNGSVÄGEN 38 86152 SÖRÅKER



STRAND 5:152	1/1	Sune Granbom ÄNGSVÄGEN 40 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:153	1/1	Rosie Elisabeth Kristina Nygren ÄNGSVÄGEN 42 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:154	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ
STRAND 5:155	1/1	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ

Gemensamhetsanläggning inom planområdet: STRAND GA:10

Deltagande fastigheter: Strand 5:136-150

Belastade fastigheter: Strand 5:39 och 5:120

(samtliga berörda fastigheter finns inom planområdet)

Fastigheter utanför planområdet

STRAND 4:20	1/1	Mattias Mattsson CENTRUMVÄGEN 62 A 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:44	1/1	Erkki Ensio Hietamäki CENTRUMVÄGEN 56 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:45	1/2	Andreas Forsell SÖRVIKSGATAN 1 86152 SÖRÅKER
	1/2	Ann Margareta Åsén SÖRVIKSGATAN 1 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:52	1/2	Daniel Sjöström NYBOVÄGEN 2 86152 SÖRÅKER
	1/2	Jennie Sjöström NYBOVÄGEN 2 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:55	1/1	Kenth Vallin SÖRVIKSGATAN 5 86152 SÖRÅKER



STRAND 4:61	1/2	Tommi Torvela SÖRVIKSGATAN 9 86152 SÖRÅKER
	1/2	Jessica Eriksson SÖRVIKSGATAN 9 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:71	1/2	Theresia Poll SÖRVIKSGATAN 13 86152 SÖRÅKER
	1/2	Clayburn Poll SÖRVIKSGATAN 13 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:72	1/2	Pär Westlund SÖRVIKSGATAN 11 86152 SÖRÅKER
	1/2	Sandra Westlund SÖRVIKSGATAN 11 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:74	1/2	Karin Lundberg SÖRVIKSGATAN 15 86152 SÖRÅKER
	1/2	Roger Pettersson SÖRVIKSGATAN 15 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:75	1/1	Bengt Rune Gustavsson SÖRVIKSGATAN 17 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:76	1/1	Alvar Mauritz Dahlin SÖRVIKSGATAN 19 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:77	1/1	Ingrid-Märta Margareta Wassbrink SÖRVIKSGATAN 21 86152 SÖRÅKER
STRAND 4:78	1/2	Anders Erik Björck SÖRVIKSGATAN 23 86152 SÖRÅKER
	1/2	Anna-Stina Björck SÖRVIKSGATAN 23 86152 SÖRÅKER



STRAND 4:81	1/1	Ingrid Elisabet Nilsson NYBOVÄGEN 9 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:70	1/2	Nina Svelander VÅRDHEMSVÄGEN 6 86152 SÖRÅKER
	1/2	Göran Svelander VÅRDHEMSVÄGEN 6 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:111	1/2	Lars Kempe SKÖRDEVÄGEN 13 86152 SÖRÅKER
	1/2	Ann-Catrin Kempe SKÖRDEVÄGEN 13 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:113	1/1	Ulf Lindgren SKÖRDEVÄGEN 26 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:115	1/1	Lars Sture Byström VÅRDHEMSVÄGEN 12 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:118	1/1	Cecilia Andersson ÄNGSVÄGEN 30 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:125	1/1	Tjell-Åke Hägglund ÄNGSVÄGEN 32 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:126	1/2	Andreas Silverhav ÄNGSVÄGEN 34 86152 SÖRÅKER
	1/2	Sara Sandström Rekvik ÄNGSVÄGEN 34 86152 SÖRÅKER
STRAND 5:127	1/2	Gunnar Berglund ÄNGSVÄGEN 36 86152 SÖRÅKER
	1/2	Margareta Berglund ÄNGSVÄGEN 36 86152 SÖRÅKER



STRAND 5:130 1/1

AKTIEBOLAGET TIMRÅBO
BOX 134
86124 TIMRÅ

STRAND 5:135 1/1

Bert Boork
LAXGATAN 5
86138 BERGEFORSSEN

Timrå som ovan

Göran Jacobson
karttekniker