

## SAMRÅD

7 april – 28 april 2020



## Planbeskrivning

Detaljplan för småhustomt

Mällby 1:82

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2020-04-06

Kontaktperson: Linus Lexander, tel. 060- 16 31 98, [Linus.lexander@timra.se](mailto:Linus.lexander@timra.se)



1. INLEDNING .....	3
Vad är en detaljplan? .....	3
Planprocessen .....	3
Planhandlingar .....	4
Planens syfte .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	4
Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken .....	6
Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken .....	6
Omgivningsbeskrivning .....	7
Väg- och gatutrafik .....	7
Järnvägstrafik .....	7
Ledningar .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Förorenade områden .....	8
Naturvärden .....	8
Kulturmiljövärden och arkeologi .....	8
Bostäder (B) .....	9
Strandskydd .....	9
Parkering .....	9
Vatten, avlopp och dagvatten .....	10
Geoteknik och grundläggning .....	10
Elförsörjning .....	10
Elektronisk kommunikation .....	10
Avfallshantering .....	10
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....	11
Stads- och landskapsbild .....	11
Naturområden .....	11
Väg- och gatutrafik .....	11
Vatten och avlopp .....	11
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	12
7. Ändringar efter samråd .....	12
8. Ändringar efter granskning .....	12
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	12
Planförfattare .....	12



# 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.



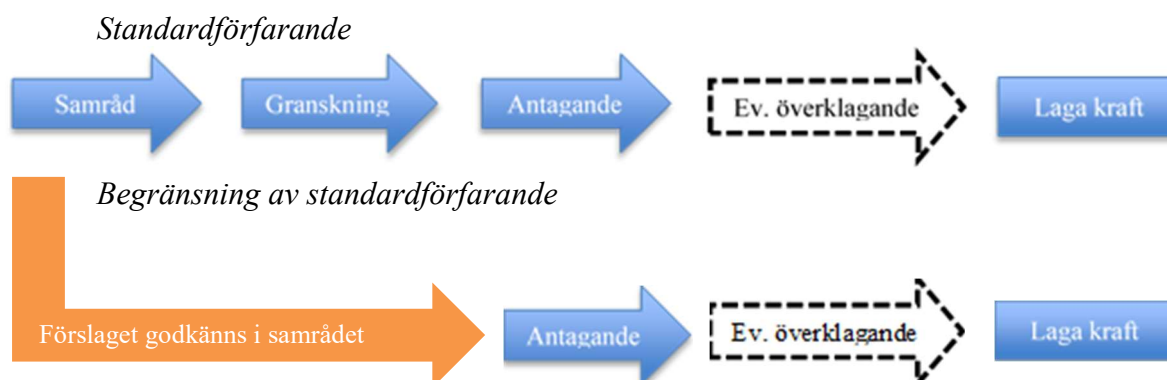
**Samråd-** Under samrådet får myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att påverka planförslaget med synpunkter och information.

**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.

Planförslaget har som intention att hanteras som ett begränsat standardförfarande. Planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets som berörs. Godkännandet i samrådsskedet ska göras aktivt av samtliga i samrådsretsen. Processen presenteras nedan.



## Planhandlingar

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en rationell småhustomt för Mällby 1:82.

## Plandata

### Lokalisering



Figur 1. Planområdets lokalisering.

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

## Markägoförhållanden

Planområdet berör endast Mällby 1:82 och är i privat ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan 2035 (antagen 2018-10-29), där området pekas ut som ny bebyggelse på landsbygden.

### Detaljplaner

Planområdet ligger inom befintliga detaljplaner B108 (antagen 1961-12-22) och ÄD183 (antagen 2013-03-19) som ger markanvändning för bostäder och friluftsändamål.

## Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2019-06-11 §221.

## **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Planförslaget föreslår markanvändning för bostadsändamål på kvartersmark. Närområdet och stor del av planområdet är detaljplanelagd med mark för samma användning. Markområdet för planförslaget är ianspråktagen med ett mindre fritidshus och en enskild vattentäkt. 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.

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 kärvarare lokalklimatet som påverkar livscykeln då larver och puppor ska utvecklas. Planförslaget är beläget i närhet till havet, området är redan exploaterat av bostäder. Planområdet erbjuder inte några nämnvärda förutsättningar för att fjärilen ska kunna se platsen som en god lokal.

I närheten av planområdet ligger naturvårdsobjekten Oxviksskären, Sågbäcken-Sågsand och Fagersand. Oxviksskären är fågelskärr med stor koloni för bland annat Gråtrut. Sågsand är ett mångformigt område med grund botten, bäck och liten estuarie. Sågbäcken har en örtartad lövskog med död ved och gamla träd. Fagersand innehåller viktiga biotoper som grund botten och sandstrand men är delvis påverkat av väg och bebyggelse.

Planområdet är redan ianspråktaget och belägen på sådant avstånd från objekten 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 MKN för vattenförekomsten.

Miljöeffekternas omfattning i samband med genomförande av detaljplanen uppskattas vara liten. Kommunen bedömer att planen inte innebär konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan i samband med genomförande av planen. Skälet till ställningstagandet grundar sig i att platsen är ianspråktagen. Med grund i detta bedöms att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB 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 (MKN) iakttas och planförslaget ska inte medföra att någon MKN överskrids. Det finns MKN för:

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

#### **Miljökvalitetsnormer för utomhusluft**

Miljökvalitetsnormerna 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 litet område inom planlagt bostadsområde kan prövas som mark med samma ändamål. Området bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för utomhusluft negativt.

#### **Miljökvalitetsnormer 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 direkt beläget vid en vattenförekomst. Närmsta förekomst är Åvikebukten (id: WA11288751) som närmast ca 20 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 miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

#### **Miljökvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten**

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

#### **Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller**

I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller och tillhörande miljökvalitetsnormer, vilket fungerar som en slags målsättningsnorm

där omgivningsbuller eftersträvas att inte medför skadlig effekt på människors hälsa. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

## 2. FÖRUTSÄTTNINGAR

### Omgivningsbeskrivning

Landskapsbilden präglas av skogs och kustlandskap med inslag av gles bebyggelse i form av fritidsbebyggelse. Inom planområdet finns fritidsbebyggelse. Runt om planområdet ligger ett flertal bostadsfastigheter som främst används som fritidshus.

### Samhälls- och kommersiellservice

Centrala Söråker med matbutik, vårdcentral och hotell ligger ca 1 mil 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 i huvudsak berör planförslaget. En enskild asfalterad, väg 32300, leder upp till planområdet. Vägbredd är ca fyra meter.

Servitut för ett 3 m brett vägområde finns för att ta sig till fastigheten från allmänt befaren väg. Akt 2262-207/40 och 2281-87/203.1.

Det finns inga gång- och cykelvägar i området.

### Järnvägstrafik

Det går ingen järnvägstrafik i eller i närheten av området.

### Buller

Området utgörs till största del av fritidshusboende, endast en liten andel är åretruntboende. Vägen till Fagersand används till största del av de boende och utgör ingen genomfartsled. Vägen som leder till Fagersand går förbi Oxvikens badplats vilken är ett besöksmål under sommarperioden.

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

### Ledningar

Inga el-ledningar finns i eller i närheten av planområdet.

### Geotekniska förhållanden

I den VA-utredning som i samband med tidigare detaljplanering av det aktuella planområdet visar på att området består av ett tunt lager mull som överlagras sand. Området är sedan tidigare bebyggt vilket bekräftar platsens förutsättningar för byggnation.

### Hydrologiska förhållanden

I samband med provgropsgrävningen strax söder om planområdet påträffades grundvatten i en provgrop på 1,2 m djup. För de övriga provgroparna som utfördes vid VA-utredningen var det torrt ner till 1,5-2 m djup.



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 och läge med direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

I närheten av planområdet ligger naturvårdsobjekten Oxviksskären, Sågbäcken-Sågsand och Fagersand. Oxviksskären är fågelskäer med stor koloni för bland annat Gråtrut. Sågsand är ett mångformigt område med grund botten, bäck och liten estuarie. Sågbäcken har en örtartad lövskog med död ved och gamla träd. Fagersand innehåller viktiga biotoper som grund botten och sandstrand men är delvis påverkat av väg och bebyggelse.

Planområdet är redan ianspråktaget och belägen på sådant avstånd från objekten att det inte bedöms påverka naturvårdsobjektet negativt.

### **Kulturmiljövärden och arkeologi**

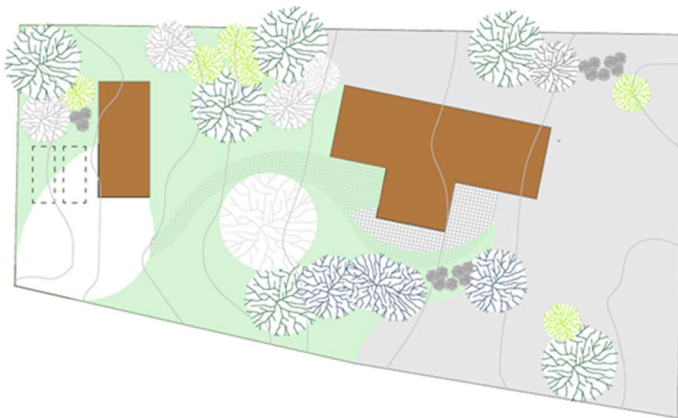
Inom planområdet finns inga kända kulturmiljövärden eller fornlämningar.

### 3. PLANFÖRSLAG

#### Bostäder (B)

Planförslaget innebär att ett område för kvartersmark med bostadsändamål tillskapas i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

**Största byggnadsarea**  $e_1$  föreslås till 200 m<sup>2</sup> med en **högsta byggnadshöjd** om 4 m och **största takvinkel** om 30 grader. Detta möjliggör för åretruntboende med möjlighet till variation av hustyp. Den föreslagna byggrätten är en pott som kan fördelas på huvudbyggnad och komplementbyggnader. En placeringsbestämmelse  $p_1$  finns som syftar till att reglera huvudbyggnads avstånd till fastighetsgräns.



*Illustration (Louise Andren 2020-04-03) över hur bebyggelsen kan se ut i.*

#### Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddat område då en ny detaljplan ska prövas. Området har i och med tidigare byggnadsplan (laga kraft 1962-06-20) inget strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas inom området för kvartersmark. Upphävandet av strandskydd sker enligt grunden 7 kap 18 c § 1 punkten miljöbalken då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Stamfastigheten Mällby 1:73 bildades efter en byggnadsplan som vann laga kraft 1962-06-20. I samband med bildningen fanns ett behov av att lägga till mark **Ra**- område för fritidsändamål i fastigheten. Då fastigheten är ianspråktagen bedöms strandskyddet kunna upphävas.

#### Parkering

Parkering inom planområdet ska anordnas på kvartersmark för bostadsfastigheten.

## **Vatten, avlopp och dagvatten**

I området finns inget kommunalt VA-nät.

Planförslaget har utretts utifrån att fastigheterna Mällby 1:82, 1:81 och 1:80, vilka klyvts från stamfastigheten Mällby 1:74, ska kunna lösa dricksvattentillgång och rening av hushållspillvatten.

### *Avlopp*

Utredningen (Geohjälp, 2010-06-18) visar på att:

Vanlig infiltration alt. Kompaktfilter kan placeras i den norra delen av stamfastigheten. Avloppet kompletteras med fosforfilter eller UV-enhet. Avståndet från infiltrationens spridarrör till berg eller grundvatten skall vara minst 1 m.

Då stamfastigheten klyvs har ett servitut för utsläpp av avloppsvatten upprättats för att säkerställa att de nya fastigheternas avlopp gemensamt går att lösa på den tidigare stamfastighetens norra del.

### *Vatten*

Vattentillgång via borrhälsbrunn på den tidigare stamfastigheten Mällby 1:74. Brunnen är borrhälsned till 80m och har en dricksvattentillgång på 720 liter/timme, vilket täcker behovet för fyra fastigheter enligt SGU rekommendationer. För ett normalt hushåll är 60–100 liter per timme tillräckligt enligt SGU.

## **Geoteknik och grundläggning**

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas frostfritt med platta på friktionsjord.

## **Elförsörjning**

Området är anslutet till det befintliga el-nätet.

## **Elektronisk kommunikation**

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

## **Avfallshantering**

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 en småhustomt ska kunna bebyggas i området. Planområdet består idag av ett fritidshus, vattentäkt och skogsmark. I och direkt i anslutning till planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse.

### Naturområden

Mnemosynefjärilen som finns i Tynderö-området bedöms inte påverkas av planförslaget då det inte inrymmer det mikroklimat som fjärilsarten efterfrågar.

### 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 1 småhustomt, vilket beräknas ge upphov till ca 6 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 servitut rörande en gemensam plats för utsläpp av avloppsvatten på stamfastigheten samt underlaget i den tidigare VA-utredningen: Utredningen (Geohjälp, 2010-06-18), kan avloppsfrågan hanteras på ett hållbart sätt. Det finns goda förutsättningar för vattenuttag.

## **6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### ***Genomförandetid***

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

#### ***Tidplan***

Detaljplanen bedöms kunna beslutas för antagande under sommarn 2020. Samråd sker i februari/mars.

#### ***Huvudmannaskap***

Planen omfattar enbart kvartersmark.

#### ***Avtal***

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och något exploateringsavtal är inte aktuellt för detaljplanen.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Planen bekostas av exploatören. Planavgift ska inte tas ut.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### ***Fastighetsbildning***

Någon ytterligare fastighetsbildning inom planområdet är inte aktuellt i dagsläget.

#### ***Ledningsrätt***

Planförslaget belastas inte av några ledningsrätter.

## **7. Ändringar efter samråd**

## **8. Ändringar efter granskning**

## **9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Planförfattare**

Planförfattare är planarkitekt Linus Lexander, Timrå kommun.

Linus Lexander  
Planarkitekt

Klas Lundgren  
Miljö- och byggchef



## SÄNDLISTA

Underrättelse om samråd för detaljplaneförslaget har skickats till följande:

### ***Statliga myndigheter***

Länsstyrelsen Västernorrland  
Lantmäterimyndigheten

### ***Kommunala nämnder, bolag, förvaltningar och avdelningar***

Miljö- och Byggnadsnämnden  
Kultur- och tekniknämnden  
MittSverige Vatten och Avfall  
Medelpads Räddningstjänstförbund

### ***Övriga företag***

E.ON Elnät Sverige AB

### ***Övriga***

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.



**Detaljplan för småhustomt, Mällby 1:82**  
**Timrå kommun, Västernorrlands län**

**Dnr. KS/2019:111**

**Fastigheter inom planområdet**

MÄLLBY 1:82	Hanna Söderberg Käbbo 116 74891 Österbybruk	1/1
-------------	---	-----

**Fastigheter utanför planområdet**

MÄLLBY 1:2	Timrå kommun 86182 TIMRÅ	1/1
MÄLLBY 1:73	Lars Herbert Gunnar Erikssons dödsbo c/o Johan Eriksson Sveavägen 21 17276 Sundbyberg	1/1
MÄLLBY 1:80	Jon Hansson Smedsgården 110 86591 Alnö	1/1
MÄLLBY 1:81	Karin Hansson Johannesgatan 5 lgh 1001 11138 Stockholm	1/1

**Servitut utanför planområdet**

Aktbeteckning	Förmån			Belastar
2262-2017/40.2	Mällby 1:82	Officialservitut	Vattenledning	Mällby 1:80 och 1:81
2262-2017/40.3	Mällby 1:82	Officialservitut	Väg	Mällby 1:80 och 1:81
2281-87/203.1	Mällby 1:82 m fl	Officialservitut	Väg	Mällby 1:73

Timrå som ovan

Göran Jacobson  
karttekniker