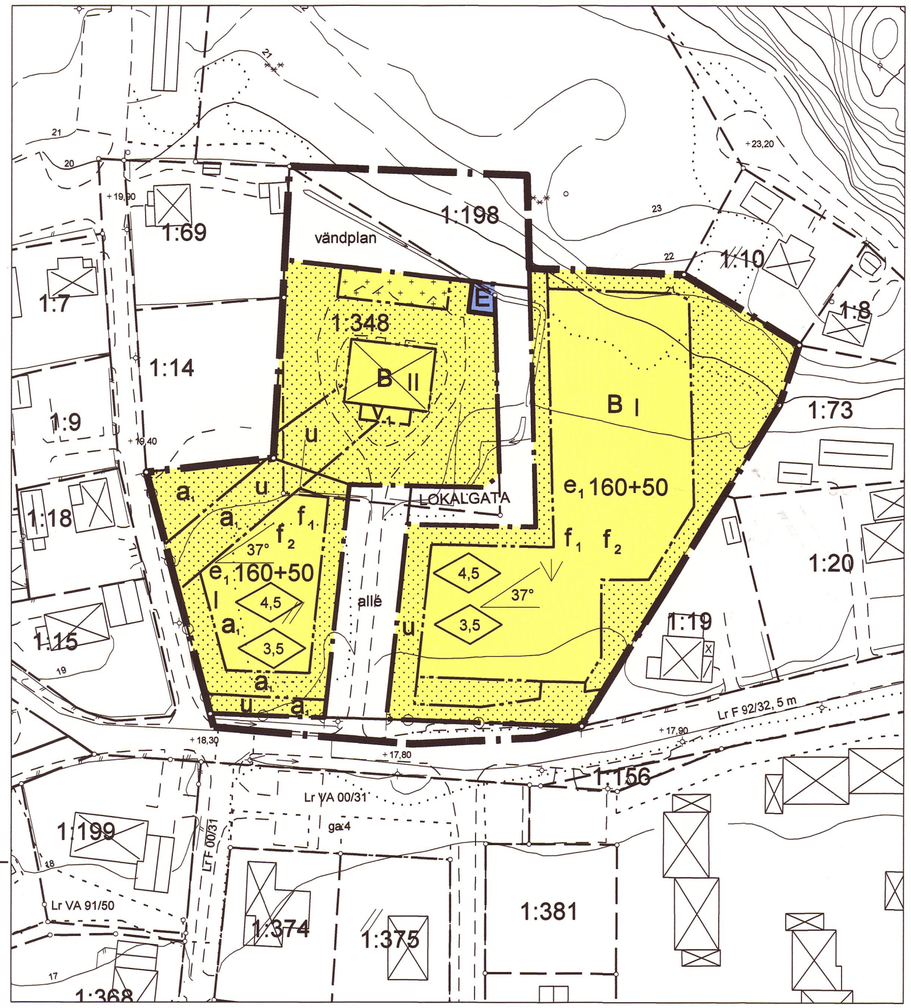
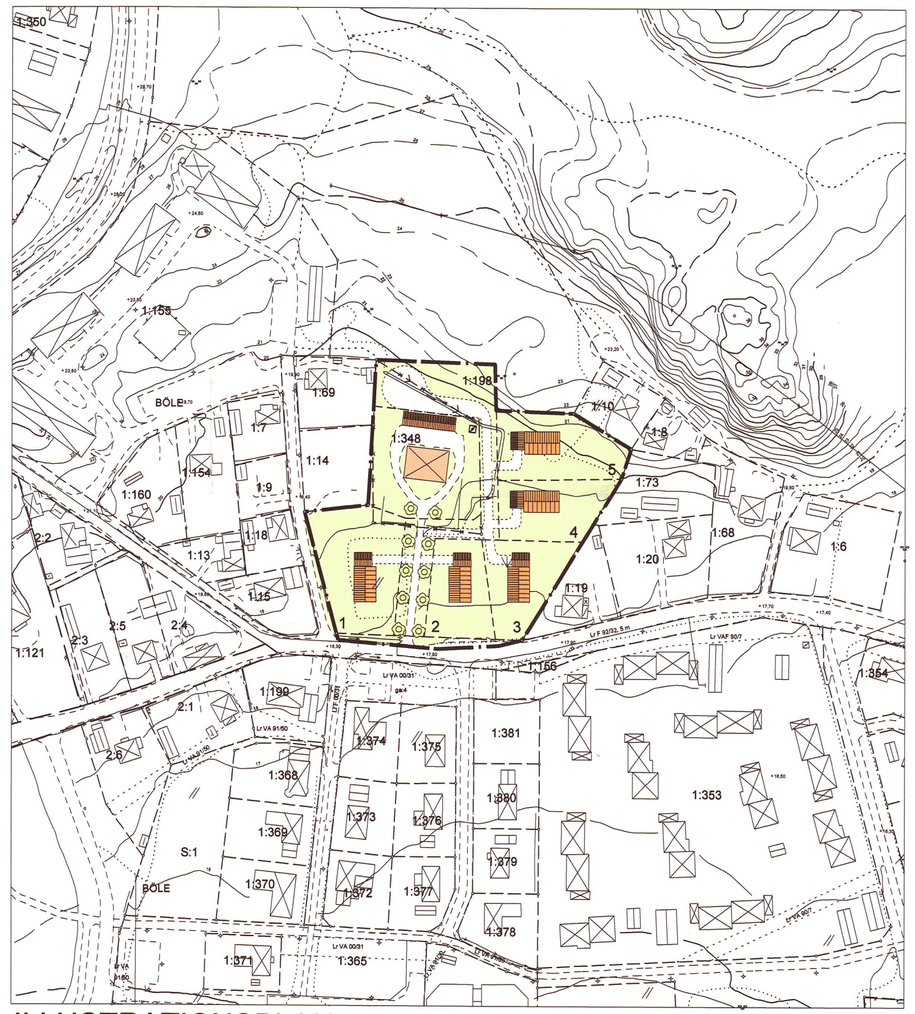
D190



PLANKARTA

0 10 20 50 100m

SKALA 1:1000



ILLUSTRATIONSPLAN

0 20 40 100 200m

SKALA 1:2000

PLANBESTÄMMELSER

Inom detaljplaneområdet som avgränsats på detaljplanekartan gäller de bestämmelser som redovisats nedan.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALGATA — Lokaltrafik

Kvartersmark

- B — Bostäder
- E — Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- allé — Planterade träd i två rader
- vändplan — Vändplan

UTNYTTJANDEGRAD

- e_{000+00} — Största byggnadsarea för huvud- respektive komplementbyggnad i m² per fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus eller garage.
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- I — Högst antal våningar.
- 00° — Minsta taklutning i grader.
- 4,5 — Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad.
- 3,5 — Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnad.
- v_1 — Byggnaden får byggas till med balkonger i två våningar

Utseende

- f_1 — Tak ska beläggas med takmaterial i röd kulör.
- f_2 — Byggnaderna ska ha träfasader som ska målas i ljusa täckande färger.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för planen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

- a_1 — Bygglov får meddelas om området efter genomförd sanering av förorenad mark, inte innehåller halter av föroreningar som överskrider generella riktvärden motsvarande "känslig markanvändning", KM.

GRUNDKARTA
över Böle 1:198, 1:348 m.fl fastigheter
i Timrå kommun,
Västernorrlands län
Upprättad 2013-09-27

Detaljplan för

Område vid Böle, Kulltorp

Böle 1:198 m. fl. fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-12-18, reviderad 2014-05-13 Dnr 2012/01603

Klas Lundgren
Förvaltningschef

Göran Jacobson
Karttekniker

Detaljplanen har
antagits av kommunfullmäktige 2014-06-16 § 75
och vunnit laga kraft 2014-07-10

ANTAGANDEHANDLING

D190

TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

PLANBESKRIVNING.
DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID BÖLE, KULLTORP.
BÖLE 1:198 m.fl. fastigheter.

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-12-18, reviderad 2014-05-13 Dnr: 2012/01603

Antagen av kommunfullmäktige 2014-06-16 § 75

Laga kraftvunnen 2014-07-10

ANTAGANDHANDLING D190

Planbeskrivning till detaljplan för område vid Böle, Kulltorp

Böle 1:198 m.fl. fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-12-18, reviderad 2014-05-13 Dnr. 2012-01603

"Kulltorp" från N:a Fagerviksvägen.

1. ORIENTERING

Detta planförslag har upprättats på uppdrag av HSB Mitt för att pröva möjligheten att i en ny detaljplan, tillskapa ett begränsat antal, 5 st. nya villatomter på ovanstående fastigheter.
Planområdet ligger c:a 4 km norr om Timrå centrum längs vägen mot Fagervik. Det nås via N:a Fagerviksvägen. Omgivningarna är bebyggda med främst enfamiljshus av varierande ålder, från byggnader uppförda vid tidigt 1900-tal till villor byggda på 1990-talet.
Nyttjandet av planområdet för bostadsbebyggelse är sålunda att betrakta som en förtätning.

2. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planförhållanden

Området är idag planlagt genom följande planer:
D 124 som föreslås upphävas, vann laga kraft 1991-10-04. Den upprättades på uppdrag av HSB för att bereda möjligheten att uppföra ett gruppboende, som aldrig kom till utförande. Fastigheten har varit oexploaterad sedan dess.

S 131 fastställdes 1980-05-28, den föreslås bli upphävd avseende den del som ligger närmast N.a Fagerviksvägen. Stadsplanen upprättades för att möjliggöra bostadsbebyggelse i radhus och flerfamiljshus.

Planhandlingar

Ingående handlingar utgörs av:
Planbeskrivning
Plankarta med planbestämmelser och illustrationsskiss
Samrådsredogörelse efter programsamråd, daterad 2013-10-02
Samrådsredogörelse efter plansamråd, daterad 2014-04-29.
Fastighetsförteckning
PM LFV, daterat 2009-05-29
PM Geoteknik, upprättad av Tyréns 2013-08-23
Miljöteknisk markundersökning, upprättad av Tyréns 2014-03-25.

Riksintressen, kulturmiljövård

Planområdet berörs inte av något riksintresse. I kommunens program för kulturmiljövård, "Att bygga vidare" från 1995 är inte området utpekat som kulturhistoriskt intressant. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Välvårdad byggnad i grannskapet

Området idag, teknisk försörjning

Vid det aktuella området finns en fastighet, Böle 1:348 benämnd "Kulltorp", byggnaden är troligen uppförd på 1930-talets början innehållande 4 lägenheter. Byggnaden har en enkel klassicistisk byggnadsstil och ger exteriört ett välhållet intryck. Stilen på byggnaden avviker från övrig bebyggelse, i närheten öster om planområdet finns ett antal bostadshus från tiden kring det föregående sekelskiftet, som är välbevarade avseende exteriören.
Området utgörs främst av plan mark med svag lutning ner mot N:a Fagerviksvägen. Den mark som kan vara aktuell för avstyckning av nya tomter består av ängsmark i öppet fritt läge mot söder.
I området finns kommunalt vatten och avlopp, el och tele. Närmaste brandpost finns vid N:a Fagerviksvägen 15, vid fastigheten Böle 1:20.
Inom planområdet eller dess närhet finns inga vattendrag o. dyl. som motiverar att strandskyddet upphävs. Längs Böle 1:348 nuvarande norra fastighetsgräns och vidare in i planområdet finns ett dike, som planeras att kulverteras alternativ omläggas i samband med exploateringen.

Mark- och markägandeförhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning, utförd av Tyréns och daterad 2013-08-23 påvisar följande; området klassas som "normalradonmark" och då rekommenderas radomskyd-

dande åtgärder. Marken inom planområdet utgörs av överst 0,3-0,5 m mulljord. Mulljorden underlagras av relativt fast sand. Därefter övergår jorden till mer finkorniga material av siltig karaktär. Undersökningen rekommenderar att innan grundläggning kan ske, måste all mulljord och vegetation avlägsnas under planerade hus och ersättas av kapillärbrytande och packat lager. Grundläggning rekommenderas bli utförd med grundlagda plintsulor eller som platta på mark.
All mark inom planområdet ägs av HSB Mitt.

Söder om N:a Fagerviksvägen

Planområdet

Service

Närmaste kommersiella och sociala service finns i Sörberge med bl. a. livsmedelsbutik, bensinstation, bank, samt ett antal andra butiker. Förskola och LM-skola finns i Böle beläget c:a 300 m från planområdet. I Timrå centrum beläget på c:a 4 km avstånd finns ett brett utbud av service.

Trafik

Busstrafik mot Timrå centrum och Fagervik passerar längs N:a Fagerviksvägen med linjerna 630 och 636, linje 630 är s.k. pluslinje som inträder vid de trafiksvaga timmarna. Turtätheten för busstrafiken är cirka en timmes intervall Biltrafiken mellan Fagervik och centrala Timrå leds via Vältbottenvägen belägen c:a 300 meter från planområdet.

Rekreation och friluftsliv

I områdets närhet finns goda förutsättningar för varierat friluftsliv. Ett flertal motionsstigar finns i skogsområdet norr om planområdet. Det nyanlagda området Fagerstranden vid f.d. fabriksområdet erbjuder goda rekreationsmöjligheter. Småbåtshamn finns i Fagervik, på 2 km avstånd. Timrå golfbana finns inom 3 km avstånd, vid Timrå golfbana finns vintertid möjligheter till skidåkning i anlagda spår.
Planförslaget bedöms inte inkräkta på möjligheterna till rekreation och friluftsliv.

Miljöpåverkan

Järnvägen löper c:a 800-900 m avstånd från planområdet med bebyggelse bestående av en- och flerfamiljshus mellan järnväg och planområdet, varför området inte bedöms påverkas av buller eller transporter av farligt gods på järnvägen.
N:a Fagerviksvägen har karaktären av lokalgata, den övergripande trafiken mot Fagervik leds via Vältbottenvägen belägen c:a 300 m från planområdet. Mellan planområdet och Vältbottenvägen finns en- och flerfamiljshus i 1-2 våningar.

Sundsvall – Härnösands flygplats regleras av beslut av Koncessionsnämnden 92-12-17 och tillägg 98-10-23 om tillstånd till fortsatt verksamhet.

Förorenad mark

Enligt kartdatabasen "Solen", där även utdrag ur MIFO-databasen ingår (MIFO, "Metodik för Inventering av Förorenade Områden"), redovisas följande; inom planområdet finns inga kända föroreningar.

I fastigheten Böle 2:4, på c:a 75 meters avstånd väster om planområdet finns följande redovisat, från tidigt 60-tal till någon gång på 1970-talet fans en bensinstation på fastigheten. Grundvattnets strömningsriktning bedöms vara sydlig alltså inte berörande planområdet. Enligt SPIMFAB som undersökt fastigheten finns inga spår av föroreningar eller cistern inom Böle 2:4 idag.

Enligt flygfoto var planområdet 1951 oexploaterat, någon verksamhet har inte genom studier av kartmaterial kunnat påvisas.

Flygfoto från 1951 visar planområdet oexploaterat.

Tyréns har enligt Miljöteknisk markundersökning, daterad 2014-03-25, vid provgroparna och sonderingarna T1-T4 påträffat värden för PAH med låg och medelhög molekylvikt som ligger över gränsvärdena för "Känslig Markanvändning", KM resp. "Mindre än Ringa Risk", MRR. Överskridna gränsvärden finns för dessa punkter T1-T4 inom planområdet.

Marken inom planområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets generella riktvärden för "Känslig Markanvändning", KM, eftersom marken ska användas för bostadsbebyggelse.

De föroreningar som finns inom planområdet måste åtgärdas och saneringen ska vara godkänd av miljö- och byggnadsnämnden innan bygglov kan meddelas för ny bebyggelse. Förslagsvis avlägsnas de förorenade jordmassorna genom grävschakt och omhändertas därefter hos godkänd mottagare. Marken ska saneras så att halter av föroreningar inte överskrider generella riktvärden för "Känslig markanvändning", KM erhålls efter genomförd sanering.

3. RIKTLINJER FÖR PLANARBETET

Gestaltning

Upprättandet av detaljplanen förbättrar möjligheten att förtäta med nya enfamiljsbostäder i ett område med befintlig bebyggelse, detta för att i möjligaste utsträckning utnyttja både befintlig infrastruktur och service.
Byggnaden på fastigheten 1:348 Kulltorp" ska fortsättningsvis framstå som en solitär med allé från N:a Fagerviksvägen fram till bostadshuset. Inom fastigheten 1:348 föreslås en möjlighet att uppföra en garage- och förrådsbyggnad.
Ny lokalgata från N:a Fagerviksvägen förslås få en sträckning genom planområdet med en vändplan norr om byggnaden "Kulltorp". Med detta möjliggörs en eventuell väganslutning till befintligt grönområde norr om planområdet. Alla angöringar till ny villlabebyggelse kommer att ske via nya lokalgatan.
Nybyggda enfamiljshus bör ha en enhetlig färgsättning för att områdets karaktär hålls samman.
Disponering och förslag till tomtindelning enligt illustration.
Vid en kommande markprojektering kommer planområdets utformning av studeras vidare så att bl. a. inte slänter lutar mot och påverkar intilliggande fastigheter.

Områdets avgränsning

Det aktuella planområdet avgränsas mot norr av skogsmark, i öster mot bebyggelse av enfamiljshus med ett antal hus som troligen är runt 100 år gamla. I söder avgränsas det av N:a Fagerviksvägen, söder om denna väg finns ett område med en- och flerfamiljshus byggda i slutet av 1980-talet och början av 90-talet. Mot väster sker avgränsningen mot Lejonvägen, en lugn villagata. Avgränsning av planområdet enligt plankarta daterad 2013-12-.18.

Planbestämmelser

Byggrätterna för nya fastigheter föreslås bli begränsad till en byggnadsarea om maximalt 160 m^2 och för tillkommande komplementbyggnad med maximalt 50 m^2. Byggnaderna förslås utföras i en våning med förhöjt väggliv och därmed föreslagna byggnadshöjden, d.v.s. där fasadytans förlängning skär takfallet, 4,5 m räknat från markmedelnivå och för komplementbyggnaden med 3,5 m. De nya bostadshusen har möjlighet att ha inredd vind. Villatomterna föreslås ha en storlek på i genomsnitt på c:a 1200 m^2.
Infartsvägen mot föreslås bli utförd som en allé för att understryka den delvis herrgårdsliknande utformning som byggnaden "Kulltorp" har.
För att ge området en egen karaktär föreslås byggnadshöjd, materialval och färgsättning av byggnaderna bli föremål för planbestämmelser.

4. PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisation

HSB Mitt ansvarar för och bekostar planarbetet via tecknat planavtal, någon planavgift ska inte uttas i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genom avstyckning kan 5 nya villatomter tillskapas. HSB Mitt ansvarar för anläggandet av ny lokalgata och vändplan med tillhörande VA-ledningar inom planområdet.
I samband med avstyckning av nya fastigheter ansöks om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för lokalgata, vändplan och trädplanteringar med tillhörande ytor längs lokalgatan. Befintliga servitut för utfartsvägar, där gemensamhetsanläggning bildas upphävs i samband med inrättande av gemensamhetsanläggningen. Samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå i samfälligheten.
En samfällighetsförening ska bildas för att ansvara för skötsel av lokalgator, vändplan och tillhörande ytor.
Ett vägservitut till Böle 1:348 passerar idag genom planområdet. Eventuella enskilda utfarter över annan fastighetsägares mark ska garanteras genom servitut.

Eventuell flyttning av den lågspänningsledning som passerar planområdet ska bekostas av den som så begär lågspänningsledningens flyttning såtillvida inte avtal föreskriver annat.

Ledningsrätter alternativt servitut för El- och VA-ledningar inom planområdet ska säkerställas genom ledningsförrättning.

Eventuella omläggningar av VA-ledningar ska bekostas av HSB Mitt.

Tekniska åtgärder

Geotekniska utredningar i samband med uppförandet av villabebyggelsen ska bekostas av respektive byggherre.

De delar av befintlig stenmur mellan planområdet och Böle 1:73 som berör planområdet ska på HSB Mitts försorg borttas utan att muren som helhet påverkas. Eventuella åtgärder för att hålla muren i skick i samband med dessa åtgärder ska bekostas av HSB Mitt.

Tider

Genomförandetiden för planen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

5. MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen skall klarlägga om området berörs av sådana skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken eller om en ny detaljplan innebär så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planen. Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan.

	relevant	ej relevant
Stads- och landskapsbild	☒	☐
Kulturarv	☐	☒
Naturmiljö	☐	☒
Rekreation och friluftsliv	☐	☒
Mark, vatten, luft, klimat	☐	☒
Resurser, mark, vatten, tillgångar	☐	☒
Hälsa och säkerhet, orsakat av detaljplan	☐	☒
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	☐	☒
Miljömåluppfyllelse	☒	☐

De aspekter som ovan bedömts vara relevanta att pröva i det aktuella planarbetet utvecklas närmare nedan.

Stads- och landskapsbild

Föreslagna förändringar i miljön påverkar landskapsbilden främst i relation till fastigheten på Böle 1:348, "Kulltorp". Vid en förtätning som denna sker kompletteringar som följer strukturen i befintlig bebyggelse. Utblicken mot Klingerfjärden avskärmas idag av befintlig bebyggelse söder om N:a Fagerviksvägen. Ny bebyggelse på de föreslagna tomterna 4-5 föreslås bli förskjuten västerut ytterligare för att minska närheten till intilliggande befintliga fastigheter.

Hälsa och säkerhet från omgivningen

Enligt beräkningar i PM utgivet av Luftfartsverket 2009-05-29 visas att aktuellt område inte ligger inom de bullerkurvor FBNeu för 50 dB(A) och 70 dB(A)som redovisas.
Från 2008-11 till 2010-10 har flygrafiken minskat med 3 % antal landningar och 11 % antal passagerare. Flygtrafikens utveckling är f.n. svårbedömd, utvecklad tågtrafik och eventuellt nya "tystare" flygplanstyper kan förändra situationen.

Trafikverkets järnvägsutredning för sträckan Sundsvall - Härnösand redovisar i sitt förslag till vald korridor, "blå öst" att planerad järnväg inte kommer att beröra planområdet, avståndet till planområdet från järnvägen är knappt en 1 km med bebyggelse mellan planområdet och järnvägen.

Kommunens miljömål

Planförslaget berör främst miljömålet "God bebyggd miljö". I alla avseenden syftar planerade åtgärder till att uppfylla detta miljömål. Föreslagen nybebyggelse sker i ett område med tillgång till god kommunal och kommersiell service och är egentligen att betrakta som en förtätning i befintliga stukturer. För ny bebyggelse kommer bygglovprövning att ske med gällande normers krav på energiförbrukning som utgångspunkt.

Ställningstagande

Med hänvisning till ovanstående bedömer Miljö- och byggkontoret att genomförandet av ny detaljplan för området inte medför sådan miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Miljöfrågorna kommer att inarbetas i planbeskrivningen.

6. SAMRÅD

Berörda myndigheter och sakägare har fått tillfälle att yttra sig över under planprocessen.

7. Medverkande tjänsteman

Detaljplanen har upprättats av Arkitekt SAR/MSA Hans-Anders Kempe, TM.Konsult i samråd med kommunens tjänstemän och HSB Mitt.

Timrå dag som ovan.

Klas Lundgren
Förvaltningschef

Göran Jacobson
Karttekniker

TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

Handläggare
Hans-Anders Kempe

Datum
2013-10-02

Diarienummer
2012-01603

Miljö- och byggnadsnämnden

Planprogram till detaljplan för område vid Böle, Kulltorp. Böle 1:198 m.fl. fastigheter.

Samrådsredogörelse

2013-10-02

Planförslaget har under perioden 2013-06-14 – 2013-07-29 varit utsänt för samråd.
Under perioden har följande skrivelser inkommit:

Länsstyrelsen i Västernorrlands län: framför inga invändningar men efterlyser geoteknisk underökning i samrådsskedet. I övrigt framförs inte i detta skede några synpunkter.

Kommentar: geoteknisk undersökning redovisas i samrådshandlingarna.

Trafikverket: har inga synpunkter på planprogrammet.

Lantmäteriet: anser att det ska bildas en ny fastighet – samfällighet där alla fastigheter som har nytta av området ska ha andel i.

Kommentar: förslås att beaktas i samrådshandlingarna.

Lantmäteriet för ett resonemang om smärre anpassningar av fastighetsgränser söder och öster om Böle 1:14, Lantmäteriet har inga invändningar om dessa små områden antingen förs till Böle 1:14 eller kringliggande fastigheter om det blir aktuellt.

Kommentar: frågan utredas vidare under samrådsskedet.

Medelpad Räddningstjänstförbund: rekommenderar i sitt yttrande att kontroll av befintligt brandpostnät i området ska göras, lämpligen i samband med att VA-nätet anpassas till ny bebyggelse. I övrigt framförs inga synpunkter.

Kommentar: noteras i samrådshandlingarna.

Mitt Sverige Vatten AB: framför att för befintliga VA-ledningar inom området som försörjer närliggande fastigheter önskas en ledningsrätt med 10 meters bredd.

Vatten försörjning och spillvattenledning, anslutningar kan ske till befintliga ledningar längs Norra Fagerviksvägen.

Dagvattenavledning ska omhändertas lokalt inom fastigheten.

Kommentar: ovanstående noteras i kommande samrådshandlingar.

Kommunstyrelsen: har tagit del av planprogrammet och påtalar, att ärendet kommer att behandlas inför planens antagande i kommunfullmäktige.

Barn- och utbildningsnämnden: tillstyrker planförslaget med kommentaren att konsekvensen kan bli en förtätning av elevantalet vid Böle skola.

Kultur- och tekniknämnden: har ingen erinran mot planförslaget.

E.ON Elnät Sverige AB: framför att om den lågspänningsledning som passerar området måste flyttas så ska flytten bekostas av den som begär det om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Kommentar: informationen skrivs in i kommande samrådshandlingars planbeskrivning.

E.ON Värme Timrå AB: har inga synpunkter men påtalar att de fjärrvärmeledningar som finns i anslutning till fastigheten bör förblir orörda.

Kommentar: informationen beaktas.

Fastighetsägarna till Böle 1:7, 1:9, 1:14, 1:18 och 1:69: framför att föreslagna utfarter mot Lejonvägen är olämpliga p.g.a. gång- och cykeltrafikanter m.m. Det förslås att utfarterna vänds mot ny lokalgata inom planområdet.

Kommentar: planhandlingarna revideras utifrån detta.

Det föreslås att tomt 1 och 2 på slås ihop till en tomt m.h.t. skymd utsikt från grannskapet och avseende trafiksäkerheten i närliggande vägkorsning samt trånga tomter.

Kommentar: en eventuell sammanläggning av tomterna 1 och 2 kommer att utredas i samrådsskedet.

Det framförs att det inte finns några mått angivna på de förhöjda väggliven som beskrivs i planprogrammet.

Kommentar: i kommande samrådshandlingar redovisas maximala byggnadshöjder.

Fastighetsägarna till Böle 1:19: önskar utöka fastigheten Böle 1:19 enligt redovisad skiss.

Kommentar: HSB Mitt bedömer att det inte är möjligt m.h.t. storleken på kommande fastigheter med denna utvidgning av Böle 1:19.

Det framförs att det inte finns några höjdmått angivna för husen i planprogrammet.

Kommentar: planprogrammet föreslår envåningshus, i kommande planförslag ska redovisas maximala byggnadshöjder.

Planområdet utnyttjas idag av grannskapet för rekreation och det önskas att en del av området kan, förbli rekreationsområde för ex. vis lek och grillplats.

Kommentar: Markägaren HSB Mitt:s utgångspunkt är att närområdets rekreation för ovanstående syften ska lösas utanför planområdet.

Fastighetsägarna till Böle 1:10, 1:20 och 1:73: önskar bedömningen i planprogrammet att utsikten inte påverkas förtydligad.

Kommentar: vid nybebyggelse inom planområdet sker en förtätning som påverkar utblickarna för främst Böle 1:10. Bedömningen är att utsikten mot Klingerfjärden inte påverkas av ny bebyggelse inom planområdet, där avskärmar redan idag bebyggelsen söder om Norra Fagerviksvägen utblickarna. Placeringen av ny bebyggelse på föreslagna tomter 4-6 är förskjuten åt väster för att minimera närheten till intilliggande fastigheter.

Det framförs att det inte finns några mått angivna för bygghöjder i planprogrammet.

Kommentar: i kommande samrådshandlingar redovisas maximala byggnadshöjder.

Höjdskillnaden mellan Böle 1:10 samt Böle 1:73 och norra Fagerviksvägen påtalas vara ”rätt så stor”, det efterlyses information om hur den hanteras i gestaltningen av området.

Kommentar: ambitionen är att markens höjdförhållanden i planområdet inte ska påverkas så att onödig släntning uppkommer. Eventuella slänter mot grannfastigheter som påverkar dessa ska undvikas. Detta ska utredas vid markprojektering inför exploateringen.

Fastigheterna 1:10 och 1:73 har en angränsande stenmur till Böle 1:198 som önskas bevarad.

Kommentar: exakt placering av murarna måste klarläggas. I övrigt får kommande markprojektering utgå från murarnas placering för att garantera dess bevarande.

TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

Handläggare	Datum	Diarienummer
Hans-Anders Kempe	2013-10-02	2012-01603

Sammanfattande slutsatser:
De synpunkter som föreslås beaktas i samrådshandlingarna är bl. a. följande:
I planförslaget ska redovisas hushöjder för föreslagen nybebyggelse.
Eventuell sammanläggning av tomterna 1 och 2 som utreds vidare. Inga utfarter från planområdet kommer att föreslås mot Lejonvägen.
Lägen för befintliga murar vid fastigheterna 1:10 och 1:73 ska utredas för bevarande.
Inför exploateringen kommer en markprojektering att ske som utreder planområdets marklutningar m.m. i detalj så att släntning mot omgivningen inte uppkommer.

Synpunkterna ang. utrymmen för ledningsrätter, el- och VA-ledningar kommer att beaktas i planarbetet.

Timrå dag som ovan.

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt

Postadress	Besöksadress	Telefon
861 82 Timrå	Köpmangatan 14	060-163100

TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

Handläggare
Göran Jacobson

Datum
2014-04-29

Diarienummer
2012-01603

Miljö- och byggnadsnämnden

Detaljplan för område vid Böle, Kulltorp.
Böle 1:198 m.fl. fastigheter.

Samrådsredogörelse 2014-04-29

Planförslaget har under perioden 2013-12-18 – 2014-01-22 varit utsänt för plansamråd.
I underrättelsen inför plansamrådet har angivits att planförslaget kan komma att antas av Kommunfullmäktige efter samrådet.
Under perioden har följande skrivelser inkommit:

Länsstyrelsen i Västernorrlands län: framför inga invändningar, förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL.

Trafikverket: har inga synpunkter på planförslaget.

Lantmäteriet: har ingen erinran när det gäller de fastighetsrättsliga åtgärderna.

Mitt Sverige Vatten AB: framför att för befintliga VA-ledningar inom området som försörjer närliggande fastigheter önskas en ledningsrätt med 10 meters bredd och att en eventuell ledningsflytt ska bekostas av exploatören.

Kommentar: plankartan justeras avseende bredder på ledningsrätter, planbeskrivningen kompletteras avseende kostnader för ledningsflytt.

Anslutningar för vattenförsörjning och spillvattenledning kan ske till befintliga ledningar längs Norra Fagerviksvägen. Dränering och takvatten får inte anslutas till spillvattenledningen.

Kommentar: kommer att noteras i planbeskrivningen.

Dagvattenavledning ska omhändertas lokalt inom fastigheten, det ska ske vid planering av markhöjder och grönytor. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till befintlig dagvattenledning i N:a Fagerviksvägen.

Kommentar: planbeskrivningen kompletteras.

Synpunkterna framförs att planering av markhöjder och grönytor ska ske så att dagvattnet kan tas omhand inom fastigheterna. I andra hand kan en fördröjning ske inom fastigheterna innan avledning sker tillbefintlig dagvattenledning vid N:a Fagerviksvägen.
Kompletterande information önskas om bl.a. omfattning av hårdgjorda ytor som ansluts till dagvattenledning.

Kommentar: frågan utreds vid en kommande detaljprojektering.

Kommunstyrelsen: har tagit del av planförslaget och påtalar, att ärendet kommer åter att behandlas inför planens antagande i kommunfullmäktige.

Barn- och utbildningsnämnden: hänvisar till sitt beslut 2013-08-19 om tillstyrkande av planförslaget.

Kultur- och tekniknämndens arbetsutskott: har ingen erinran mot planförslaget, och fattar beslut om omedelbar justering.

Socialnämnden: beslutar att inte lämna några synpunkter på planförslaget, förutom att kommunikationer och tillgängligheten tillgodoses.

Kommunens trafiksamordnare, Ingrid Hassel: framför inga synpunkter mot planförslaget, utan framför fördelen med förtätning och tillgång till kollektivtrafik.

E.ON Elnät Sverige AB: framför att de lagt in ett önskemål om ett E-område, de framför att brandskyddsavståndet mellan stationen och brännbar byggnad eller upplag, ska vara minst 5 meter.

Kommentar: plankartan justeras enligt ovanstående.

Sammanfattande slutsatser:
De synpunkter som föreslås beaktas i samrådshandlingarna är bl. a. följande:
Inför exploateringen kommer en markprojektering att ske som utreder planområdets marklutningar m.m. i detalj så att dagvattenhanteringen sker inom planområdet.

Synpunkterna ang. utrymmen för ledningsrätter för el- och VA-ledningar kommer att beaktas i planhandlingarna.

E.ON Elnät Sverige, önskar ett E-område, plankartan justeras efter önskemålet.

En planbestämmelse ska införas i plankartan som förtydligar att; där sanering av förorenad mark enligt miljöteknisk markundersökning krävs, får bygglov meddelas endast efter att sanering genomförts. Marken får inte efter genomförd sanering innehålla halter av föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden motsvarande "känslig markanvändning", KM, detta eftersom området ska användas för bostadsbebyggelse.

Timrå dag som ovan.

Hans-Anders Kempe
Arkitekt
TM.Konsult

TIMRÅ KOMMUN
MILJÖ OCH BYGG
2013 -06- 13
Dnr.

Fastighetsförteckning

2013-06-10 Redigerat 2013-12-10

Aktualitetsdatum i fastighetsregistret, 2013-05-30

Ärendenummer
M134281

Fastighetsförteckning till förslag på tomtutformning för detaljplanearbete vid Kulltorp Böle 1:198 & 1:348, Timrå kommun, Västernorrlands län

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Böle 1:152	Svenska Cellulosa AB c/o Sca Skog Fastigheter 851 88 Sundsvall	
Böle 1:198, 1:348	Hsb Västernorrland Ek förening Box 269 851 04 Sundsvall	

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Serv 1 Till förmån för Böle 1:348	Hsb Västernorrland Ek förening Se adress ovan	Officialservitut, väg akt 2262-87/41

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Böle 1:8	Eneruds dödsbo, Bengt Allan c/o Jan Enerud Ekholmsvägen 250 A, 3tr 127 35 Skärholmen	
Böle 1:9	Olsson, Karl Jonas Lejonvägen 2 860 30 Sörberge	
Böle 1:10	Jonsson, David Norra Fagerviksvägen 21 860 30 Sörberge	

Metria AB
Storsjöstråket 15
831 34 ÖSTERSUND
Tel: 010-121 82 39

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Böle 1:10	Jonsson, Veronica Norra Fagerviksvägen 21 860 30 Sörberge	
Böle 1:14	Olsson, Karl Jonas ~~Lejonvägen 2~~ ~~860 30 Sörberge~~	Ny adress: Torggatan 6 LGH 1201 852 32 Sundsvall
Böle 1:14	Sidén, Ida Elisabeth Lejonvägen 2 860 30 Sörberge	
Böle 1:15	Kjellin, Leif Anders Solbackavägen 2 860 30 Sörberge	
Böle 1:18	Tinnerholm, Stig Jonas Lejonvägen 1 860 30 Sörberge	
Böle 1:18	Jangrell Öhlén, Jessica Birgitta Lejonvägen 1 860 30 Sörberge	
Böle 1:19	Norberg, Olov Norra Fagerviksvägen 13 860 30 Sörberge	
Böle 1:19	Norberg, Malin Maria Norra Fagerviksvägen 13 860 30 Sörberge	
Böle 1:20	Nordström, Kåre Norra Fagerviksvägen 15 860 30 Sörberge	
Böle 1:20	Nordström, Sara Norra Fagerviksvägen 15 860 30 Sörberge	
Böle 1:69	Solin, Ina Marika Lejonvägen 4 860 30 Sörberge	
Böle 1:69	Solin, Per-Erik Lejonvägen 4 860 30 Sörberge	

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Böle 1:73	Nordström, Kåre Norra Fagerviksvägen 15 860 30 Sörberge	
Böle 1:73	Nordström, Sara Norra Fagerviksvägen 15 860 30 Sörberge	
Böle 1:156	Timrå kommun 861 82 Timrå	
Böle 1:199	Lundqvist, Martina Märta Margareta Norra Fagerviksvägen 6 860 30 Sörberge	
Böle 1:199	Selin, Mats Kenneth Norra Fagerviksvägen 6 860 30 Sörberge	Vilande lagfart
Böle 1:353	Hsb:s Brf Åkern i Timrå Box 269 851 04 Sundsvall	
Böle 1:374	Bengtson, Bengt Viktor Emmanuel Korngränd 1 860 30 Sörberge	
Böle 1:374	Bengtson, Åsa Birgitta Korngränd 1 860 30 Sörberge	
Böle 1:375	Lundbäck, Knut Fredrik Timotejgränd 2 860 30 Sörberge	
Böle 1:375	Lundbäck, Anne Maarit Timotejgränd 2 860 30 Sörberge	

RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Lr 1 Till förmån för	Östrands Energi AB Nya Hamngatan 12 851 24 Sundsvall	Ledningsrätt, fjärrvärme Akt 2262-92/32

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Lr 2 Till förmån för	Sydkraft Värme Timrå AB Box 850 205 09 Malmö	Ledningsrätt, Fjärrvärme Akt 2262-00/31

MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Böle S:1	Böleängens samfällighetsförening Stig Fagerström Timrå kommun 861 82 Timrå	skiftessamfälligheter

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Böle ga:4	Böleängens samfällighetsförening Stig Fagerström Timrå kommun 861 82 Timrå	Vägar, grönområden, garage och/eller parkering elledningar och/eller belysning

Fastighetsförteckningen upprättad av

Mona Hellström Holmberg

Mona Hellström Holmberg

Redigeringar

Göran Jacobson
Timrå Kommun