

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Ändring av Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Söråker 1² m.fl.

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2024-02-26
Antagen av Kommunstyrelsen 2024-05-28 § 148
Lagakraftvunnen 2024-06-20

PLANBESKRIVNING

Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg

10 februari 1967 vann gällande detaljplan B125 (22-HÄS-1018) laga kraft. Detaljplanen reglerar del av Söråker och är lokaliserad på den västra sidan utav Centrumvägen. Sedan B125 upprättades har marken delvis bebyggt och delar av planområdet har ersatts med fem nya detaljplaner. Dessa har tagits bort inom detta detaljplanearbete. Sedan plan- och bygglagen infördes 1987 gäller både stadsplaner och byggnadsplaner som detaljplaner. Marken inom planområdet är mestadels reglerad för bostadsändamål och är idag benämnd som tätortsområde i översiktsplanen. För att underlätta utveckling av området lämnade kommunstyrelsen ett positivt planbesked 2023-12-12 (KS/2023:532) §313 för ändring av detaljplanen B125.

Längs med Centrumvägen benämns en del i plankartan för bostadsändamål som idag strider mot Trafikverkets framtida vägplan. Vägplanens huvudsyfte är att öka tryggheten för fotgängare längs Centrumvägen, därför görs nu en vägplan för att anlägga en gång- och cykelväg. Kommunen bedömer att bestämmelserna om bostadsändamål samt en del av vägområdet kring Centrumvägen inte längre behövs och föreslår att bestämmelserna upphävs, se figur 1. Bestämmelser som redovisats i byggnadsplanens separata dokument har adderats till plankartan.

Planändringen utgår från byggnadsplanen B125 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort sätt densamma. Viktig del att ta upp är att det bara är upphävandet som omfattas av den aktuella planändringen. Den ursprungliga planbeskrivningen upprättades på skrivmaskin, detta utseende kvarstår i denna planbeskrivning med undantag för de ändringar som föreslås. Förslag på ändring av planbestämmelser markeras med röd ruta i planbeskrivningen samt med annat typsnitt (Times New Roman). Där lagstiftning och andra bestämmelser eller föreskrifter har förändrats sedan original-planen upprättades har detta uppdaterats.

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

Genomförandetiden för byggnadsplan B125 har slutat att gälla.

Följande planbestämmelser föreslås utgå inom utpekade område:

- En del av prickmarken (marken får inte förses med byggnad)
- En del av bostadsändamål (B – bostäder)
- En del av vägmarken (Gata – Gata)
- En liten del av parkmark (Park – Park)

Följande planbestämmelser föreslås tillkomma:

- Egenskapsbestämmelser på de ytor i plankartan som det saknades (redovisad i byggnadsplanens separata dokument)

Planhandlingar

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan.
- Kommunstyrelsens beslut.

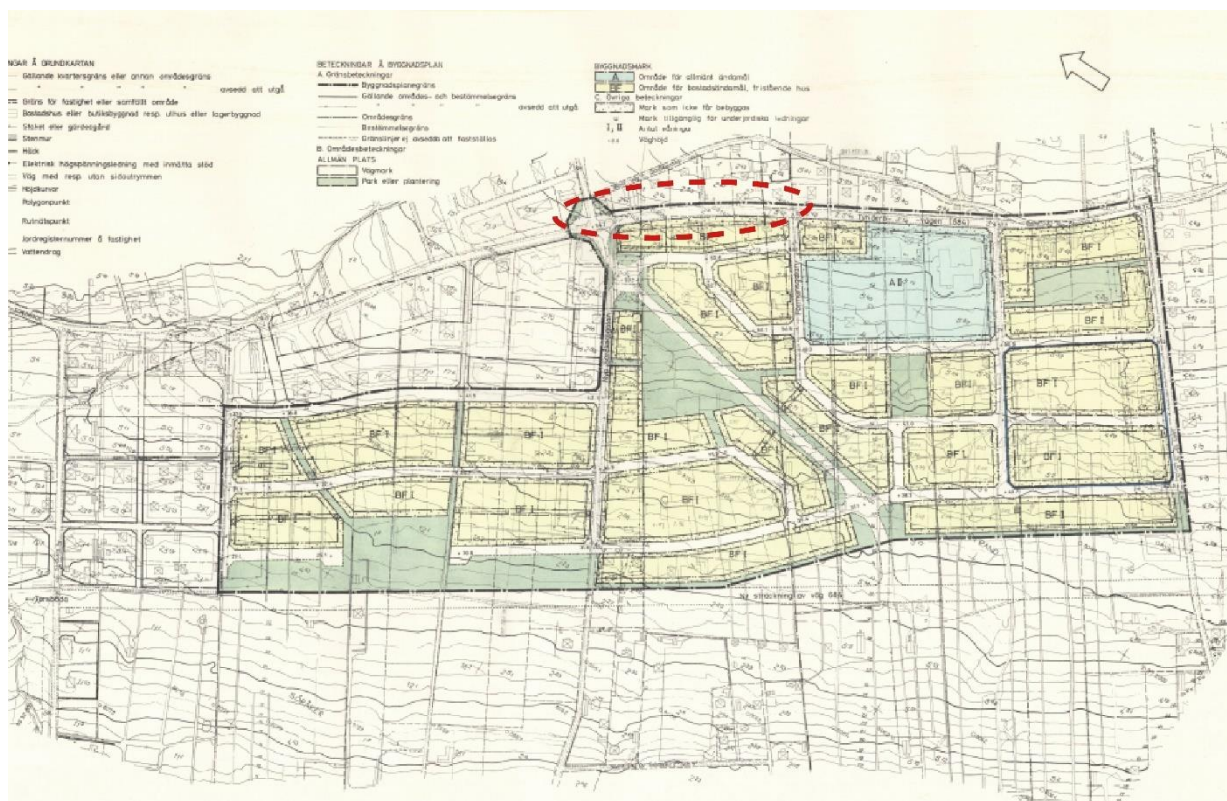
Planeringsförutsättningar

Planförhållanden och byggnadsreglering.

För planområdet gäller detaljplan D125, lagakraftvunnen 1967. Angränsande detaljplaner är planlagda till största del för bostadsändamål, men en del är reglerad som centrumändamål eller gatumark. Figur 1 visar vilken del i den gamla detaljplanen som upphävts.

Ändringen av byggnadsplan B125 stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan. Området är utpekad i kommunens översiktsplan som ett tätortsområde vilket går i linje med detaljplanen.

Runt om i detaljplan B125 har det tillkommit nya detaljplaner som skapat bortfall av delar ur detaljplanen.



Figur 1. Den äldre detaljplanen från 1967 och området som är upphävt är markerat med röd ring.

Läge och befintlig bebyggelse.

Planområdet är beläget inom den centrala delen av Söråkers samhälle, på sydvästslutningen mot Klingerfjärden, mellan befintliga allmänna vägen **Centrumvägen** (väg 684).

Planförslaget avser huvudsakligen iordningställande av tomtplatser för småhus i enlighet med intentioner i pågående översiktsplanering. Den befintliga bebyggelsen har i de flesta fall kunnat inpassas i planen. Tomtplatserna avses byggas med fristående hus i en våning. Där terrängen ger naturlig anvisning bör suterrängvåning tillåtas. Inom planområdet finns idag runt 100 villor bestående av 1–2 våningshus. Dessa är i olika

åldrar och olika kvalitet. Det finns även grönområden och lekplatser för rekreatiönsändamål.

Allmän och kommersiell service

Planområdet ligger inom Söråker Centrum och som har ett rikt utbud av service. Där finns bl.a. dagligvarubutiker, matställen, vårdcentral, skolor och daghem, idrottsplats och Folkets Hus.

Vägar, trafik.

*Ändring av byggnadsplan B125

Området nås via de allmänna vägarna Centrumvägen (statligt ägd) och Sörviksgatan samt via Vårdhemsvägen och Nya Söråkersgatan. Dessa vägar är kommunalt ägda.

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.

Nuvarande markanvändning

*Ändring av byggnadsplan B125

Området är till större delen utbyggt med friliggande villor och parkområden samt kommunala vägar och är klassad som tätortsområde.

Markägoförhållanden

*Ändring av byggnadsplan B125

Planområdet är till stor del i kommunens ägo. I övrigt är marken privatägd. Markägoförhållanden redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

*Ändring av byggnadsplan B125

Efter undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer kommunen att genomförande av detaljplanen efter planändringen inte innebär betydande påverkan på miljö, natur- eller kulturvärden eller människans hälsa.

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken

*Ändring av byggnadsplan B125

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 angränsar till följande riksintressen enligt 3 kap miljöbalken:

- Riksintresse för flygplats flyghinder influensområde

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Riksintresse för flygplats

Sundsvall-Timrå Airport har sedan år 2010 varit utpekad som riksintresse och ligger 3 km nordväst om planområdet. Planområdet ligger inom riksintressets influensområde vilket innebär att tillkomsten av bebyggelse behöver samrådats med flygplatsen och LFV för att minimera negativa konsekvenser för flygverksamheten.

Planområdet ligger inom hinderbegränsande yta. Detta innebär att höga objekt som tillkommer i detta område kan innebära hinder för startande eller landande flygplan. Byggnadsverk som överstiger gällande höjdrestriktioner (50 m över havet) ska analyseras och värderas av flygplatsen utifrån vilken påverkan de kan ha på flygsäkerheten.

Utifrån planens huvudsyfte bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

Planförslaget.

*Ändring av byggnadsplan B125

Planområdets avgränsning

Området avgränsas av den statligt ägda Centrumvägen i nordöst, Sörviksgatan i sydöst och Cevalidsgatan i nordväst.

Trafik

*Ändring av byggnadsplan B125

På nuvarande vägnät längs med Centrumvägen ska det byggas ut en gång- och cykelväg. För att möjliggöra den etableringen kommer en del av vägmarken och bestämmelserna om bostadsändamål upphävas.

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är till viss del ansluten till gamla va-ledningar. I samband med den påbörjade flerfamiljs- och småhusbebyggelsen har inom området nordväst om Nya Söråkersgatan utförts projektering för vatten och avlopp. Samma är förhållandet med Förmansgatan och till den angränsande områden. Det projekterade ledningssystemet ansluter sig till planförslaget och områden för underjordiska ledningar (u-områden) har inlagts i planen i erforderlig omfattning.

Fasta fornlämningar.

Enligt uppgift av landsantikvarien finns inga kända fasta fornlämningar inom det område planförslaget omfattar.

Grundkarta.

Som underlag för föregående planförslaget har använts grundkarta upprättad åren 1951-1956 av distriktslantmätare Knut Norbäck. Kartan har år 1966 kompletterats med avseende på fastighetsbildning och byggnader av Kommunernas Konsultbyrås lantmäteriafdelning. Nuvarande grundkarta är upprättad av Timrå kommun.

*Ändring av byggnadsplan B125

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för byggnadsplan B125 har slutat att gälla. Vid upphävandet är inte genomförandetid aktuellt.

Tidsplan

Samråd samt granskning beräknas kunna ske under våren 2024 och planen bedöms kunna antas under slutet av 2024.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Området är redan utbyggt och något exploateringsavtal behövs inte för planändringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget innehåller inga fastighetsreglerade bestämmelser vilket gör att framtida fastighetsrättsliga förändringar är möjliga. Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

Ledningsrätt

Område aktuellt för upphävandet omfattas av följande ledningsrätter:

2262–88/42.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för vatten och avlopp.

1. Ändring efter samråd

2. Ändring efter granskning

3. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Matilda Kroik, Timrå kommun. Den ursprungliga detaljplanen B125 upprättades av arkitekten Lennart Ringmar och planingenjören K. Ivan Marklund.

Matilda Kroik
Planarkitekt

Douglas Helsing
Stadsarkitekt