



Flygfoto över planområdet

## Detaljplan för verksamhetsområde vid Terminalvägen

Del av Fastigheten Vivsta 13:19  
Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2016-05-18

TIMRÅ KOMMUN Kommunledning, Skrivitoret	
2016 -08- 11	
Dnr.	D:s

## Detaljplan för verksamhetsområde vid Terminalvägen

Del av fastigheten Vivsta 13:19  
Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2016-05-18

---

### Beskrivning

#### 1. Orientering om planens syfte och omfattning

De befintliga planlagda industri- och verksamhetsområdena i Timrå industriområde är snart helt ianspråktagna. Då efterfrågan på sådan mark nu ökar så har näringslivskontoret i Timrå kommun initierat att ett skogsområde på båda sidor om Terminalvägen planläggs för detta ändamål. Kommunstyrelsen har 2015-11-24 uppdragit åt Miljö- och byggkontoret att upprätta detaljplan för handel och kontorsverksamhet.

Den nu föreslagna markdispositionen fördelas på tre verksamhetsområden med tonvikt på handel och kontor varav ett ligger norr om och två söder om Terminalvägen. Även ett mindre småindustriområde föreslås. Den totala tomtmarken uppgår till ca 3,7 ha.

Planförslaget överensstämmer ej med gällande översiktsplan. Planarbetet bedrivs därför med ett utökat planförfarande så att berörda sakägare och allmänheten får ta del av förslaget under både samråd- och granskningsperioderna.

#### 2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av :  
- plankarta i skala 1: 1000  
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av :  
- denna planbeskrivning med miljöbedömning och genomförande  
- illustrationsplan i skala 1: 1000 på plankartan  
- redovisning av gällande planer för området  
- samrådsredogörelse (efter samråd)  
- särskilt utlåtande (efter granskning)  
- fastighetsförteckning

#### 3. Planeringsförutsättningar

##### 3.1 Gällande planer och restriktioner

Det aktuella markområdet är ej planlagt men det angränsar i väster till detaljplan D 117, laga kraft 1990-07-19, och D 146, laga kraft 1999-08-09. Den fördjupade översiktsplanen för Vivsta är från 1987.

För den befintliga vattentäkten inom det intilliggande friluftsområdet finns förslag på yttre skyddsområde som till en begränsad del berör planområdet. Skogsområdena ingår även i en av skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop för tallskog.

### **3.2 Nuvarande markanvändning**

Markområdet utgörs huvudsakligen av skog som består av tallmo. Genom området går huvudmatning av vatten från vattentäkten ned till en pumpstation som distribuerar det vidare ut på nätet. Terminalvägen med gång- och cykelväg korsar området i öst-västlig riktning. Ett gång- och cykelstråk genom området ansluter via tunnel under E4 till Vilstavarvstjärn och angränsande bostadsområden. Ett industrispår som förbinder Timrå industriområde med Ådalsbanan tangerar området i norr. I söder och öst tangerar ett 130 kV kraftledningsstråk.

### **3.3 Grundförhållanden**

Undergrunden består av betydande sandlager med god bärighet.

### **3.4 Miljöstörningar**

Inom det näraliggande Timrå industriområde finns inga verksamheter med utsläpp i luft som påverkar området. Fordonstrafiken på europaväg E 4 genererar dock betydande bullerstörningar i dess närområde.

### **3.5 Vägar och annan teknisk försörjning**

Området nås från europaväg E4 via trafikplatsen "Hockeyrondellen" och Terminalvägen. Området är ännu ej anslutet till det kommunala va-nätet. Fjärrvärmenätet passerar utmed Terminalvägen.

### **3.6 Markägoförhållanden**

Huvuddelen av marken ägs av Timrå kommun. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

## **4. Planförslaget**

### **4.1 Planområdets avgränsning**

Området gränsar i norr mot befintligt industrispår, i öster mot kraftledningsstråket och i väster mot befintliga och planerade verksamhetsområden.

### **4.2 Avvikelser från gällande planer**

Enligt gällande översiktsplan från 1987 är området utlagt som rekreationsområde. Kommunens nya intentioner för området är i stället att där ordna ett verksamhetsområde för handel, kontor och småindustri.

### **4.3 Verksamhetsområden**

Norr om Terminalvägen föreslås ett handelsområde, H, som omfattar ca 9,5 ha mark. Det är främst avsett för sällanvaruhandel. Då området delvis berör det yttre skyddsområdet kring vattentäkten så får inga upplag av bensin, oljor och andra för grundvattnet skadliga ämnen anordnas inom området utan särskilt tillstånd. Av samma skäl skall särskild hänsyn tas i samband med schakter i marken.





#### 4.4 Tekniska anläggningar

För att kunna underhålla befintlig pumpstation för färskvatten har ett markområde reserverats för det ändamålet. Området nås via det västra KH-området. Likaså har ett markområde reserverats för en transformatorstation centralt i området med anslutning från Terminalvägen via befintligt gång och cykelstråk.

Markreservatet kring den befintliga huvudvattenledningen är säkerställda med ledningsrätt. I detaljplanen är området utmärkt som naturmark med plats för allmänna underjordiska ledningar.

#### 4.5 Grundläggning och markförändringar

Allt byggande och alla markförändringar i området skall föregås av ingående markundersökningar som klarlägger dess förutsättningar för grundläggning, belastning, sättningar, vattennivåer, skredrisker samt föroreningar.

### 5. Miljöbedömning

#### Behovsbedömning

Behovsbedömningen är till för att klarlägga om planområdet berörs av särskilt skyddade naturområden enligt Miljöbalken eller om detaljplanen innebär sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planen. Jämför förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 1998:905 § 4.

Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan.

	relevant	ej relevant
Stadsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kulturarv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturmiljö	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rekreation och friluftsliv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mark, vatten, luft, klimat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resurser, mark, vatten, tillgångar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hälsa och säkerhet, orsakat av detaljplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Måluppfyllelse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

De aspekter som ovan bedömts vara relevanta att bedöma i den aktuella plansituationen utvecklas närmare nedan.

#### Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Det befintliga skogsområdet ingår ett större av skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop för tallskog som även utgör ett rekreationsområde i gällande översiktsplan. Naturvärdena i området hör samman med den artrika och sällsynta marksvampfloran vars fortlevnad förutsätter trädkontinuitet i området. Det aktuella markområdet består främst av yngre skog som inte är så värdefull som den äldre skogen. Vid aktuell exploatering bör tallskog sparas i grupper eller stråk. Områdets värde för rekreation och friluftsliv begränsas av att det ansluter till industriområden, gatutrafik och industrispår.

### **Vatten samt hälsa och säkerhet orsakad av detaljplan**

Handelsområdet i norr har till skydd för vattentäkten planbestämmelser som begränsar hantering av oljor och kemikalier samt schakter i marken. Småindustriverksamheter i det östra området skall regleras så att de inte är störande för omgivningen.

### **Hälsa och säkerhet från omgivningen**

Trafiken på E 4 genererar bullerstörningar som påverkar förhållandena kring de föreslagna kontorshusen. Kontorsfasaderna bör utformas så att ljudnivåerna inomhus blir acceptabla. På motsvarande sätt bör skyddade uteplatser anordnas.

### **Nationella miljömål**

Planförslaget berör främst miljömålen om grundvatten, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv. . Förslaget ger förutsättningar att uppfylla det miljömålet.

### **Ställningstagande**

Med hänvisning till ovanstående är det kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

## **6. Genomförande**

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för gator samt huvudnät för vatten och avlopp. E.ON värme Timrå AB ansvarar för fjärrvärmennätet.

Innan ny bebyggelse kan uppföras gäller:

- 1 Tomter ska avstyckas från Vivsta 13:19.
- 2 Gemensamhetsanläggningar för infartsväg skall bildas enligt anläggningslagen. Åtgärderna berör fastigheterna Vivsta 13:19, Vivstamon 1:63 och 1:64.
- 3 Nya markundersökningar ska genomföras för att klargöra markförhållanden, grundläggningsätt, markradon och grundvattenförhållanden.

Genomförandeåtgärderna kan starta så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 2025-12-31.

## **8. Samråd**

Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet ska informeras och ges tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Dessa kommer sedan att redovisas ingående i en samrådsredogörelse som även beskriver eventuella förändringar av planen som blir en följd av samrådet.

Sundsvall som ovan

Hans-Erik Åslin  
Arkitekt