

Kommunstyrelsen

Beslut om planbesked för Norrberge 1:74

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Lämna ett positivt planbesked.
2. Uppdra till Miljö- och byggkontoret att påbörja planläggning.
3. Prioritera detaljplanen som nr 3 i prioriteringslistan.

Ärendet

Midlanda Centrum AB är fastighetsägare av Norrberge 1:74 beläget på Skeppsholmen i direkt anslutning till Sundsvall Timrå Airport. Företaget är ett kommunägt bolag med syfte om att bedriva markexploatering för kommersiell användning samt uppföra och förvalta fastigheter i anslutning till flygplatsen.

Bolaget önskar pröva möjligheten att via detaljplan planlägga området för att skapa ett attraktivt näringslivsområde med verksamheter som t.ex handel, logistik, lager, hotell och konferensverksamhet. Tanken med exploateringen är möta behovet av efterfrågan av mark för verksamheter och stärka områdets attraktivitet runt flygplats och området vid Y:et. Området är ca 30 ha stort.

Ansökan om planbesked har stöd i kommunens översiktsplan där området ingår i det som kallas för Unä2.

Området innehåller många olika förutsättningar som behöver hanteras i en planprocess. Det gäller t.ex översvämningsrisk, markföreningar, VA-lösningar och riksintressen. Detta kommer att kräva ett flertal utredningar vilket gör att en detaljplan kan förväntas att vara klar för beslut om antagande under andra kvartalet 2021.

Ärendets tidigare behandling

-

Beslutsunderlag

Kart- och bildbilaga
Vision 2025

Protokollsutdrag till
Midlanda Centrum AB

Exp / 2019

Förvaltningens övervägande

Området vid Skeppsholmen är till ytan ett stort område, ca 30 ha, och i behov av många utredningar i samband med planprövningsprocessen. Område är i dag låglänt och stor del är beläget under översiktsplanens rekommendation om grundläggning på lägst +1,95 m RH2000. För att kunna skapa ett område som inte riskerar översvämmas behöver åtgärder vidtas. Detta behöver hanteras i en planprocess.

I den norra delen av området har en gammal brandövningsplats funnits och det finns redan idag kända föroreningar som t.ex PFOS och alifater. Beroende på hur området kommer att utformas kan avhjälpan åtgärder vara nödvändiga för att uppnå rätt nivå för den tänkta markanvändningen.

Del av området närmast Sörån omfattas av strandskydd. I området finns också ett våtmarksområde som inte bedöms omfattas av strandskydd men kan innehålla arter som kan omfattas av skydd, t.ex sötgräs. Detta behöver också klarläggas genom en naturvärdesinventering.

I dag finns ett mindre avloppsreningsverk för flygplatsen men för ett fullt utvecklat område som detaljplanen kan innebära behöver va-frågan utredas vidare för förslag till lösning.

Området närmast huvudvägen in till området ägs av bolaget Midlanda Fastigheter AB. Bolaget ägs av Sundsvalls kommun och Timrå kommun. För att skapa en mer rationell planläggning kan området närmast vägen vara aktuellt att inarbeta i en planprocess. Det kan innebära att fastighetsrättsliga frågor kan bli aktuella att hantera i planprocessen.

Området är i övrigt strategiskt beläget för en utveckling för näringslivet och kan bidra till att stärka Timrå kommuns attraktivitet för företagande.

Baserat på ytan kommer planbeskedet att debiteras enligt faktorn stor åtgärd vilket 2019 innebär 18 600 kr.

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef

Olof Lindstrand
Planarkitekt