

## ANTAGANDE



### Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

Del av Timrås industriområde, öster om Årvältsvägen

Del av Vivsta 13:19 m.fl

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2019-10-24

Kontaktperson: Olof Lindstrand, tel. 060- 16 33 72, olof.lindstrand@timra.se



## **PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG, KONSEKVENSER OCH UPPLÄGG**

I juni 1990 vann detaljplan D115 (2262-P90/0514/1) laga kraft. Detaljplanen reglerar ett område med mark för industriändamål längs med Årvältsvägen i Timrås industriområde. Under årens lopp har markområden inom denna detaljplan bebyggts. Dock har vissa regleringar i detaljplanen påverkat möjligheten för etableringar. Dessa regleringar gäller utfartsförbud, prickmark och byggnadshöjd över nollplanet.

Regleringen av byggnadshöjd styr att bebyggelsens byggnadshöjd inte får högre än +45 m över nollplanet. Den norra delen av området är beläget på ca + 41 m över nollplanet. Detaljplanen har vidare en planbestämmelse om att bebyggelsen får uppföras i två våningar. För att möjliggöra en byggnation i två våningar bedömer kommunen att byggnadshöjd över nollplanet bör utgå. Detta för att undvika stora schakt. Kommunen bedömer att våningsantalet istället kan kvarstå för att reglera höjd på bebyggelsen.

Utfartsförbudet som löper längs del av Årvältsvägen hade till avsikt att reglera antalet utfarter mot vägen för att möjliggöra för en då planerad gång- och cykelväg. Kommunen bedömer att denna gc-väg inte längre är aktuell vilket gör utfartsförbudet inaktuellt. Skulle gc-vägen återigen komma in i planeringen så går den fortsatt att bygga, då den rymms inom detaljplanens gatumark.

Delar av prickmarken i området hade till avsikt att skapa förgårdsmark utifrån hur förutsättningarna såg ut när detaljplanen antogs. Idag har fastigheter inom planområdet förändrats vilket bland annat innebär att det finns prickmarszoner som löper centralt över en fastighet. Då det inte finns något särskilt skäl till den prickmarken föreslås denna också att upphävas.

Planbestämmelsen om föreskriven höjd över nollplanet för allmän plats-gata föreslås utgå. Detta då gatan är befintlig och därmed utgör en tydlig grund för nytillkommande bebyggelse.

Planändringen utgår från detaljplan D115 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort densamma. Den ursprungliga planbeskrivningen upprättades på skrivmaskin, detta utseende kvarstår i denna planbeskrivning med undantag för de ändringar som föreslås. Där det föreslås ändringar av befintliga planbestämmelser markeras det särskilt i planbeskrivningen. Där lagstiftning och andra bestämmelser eller föreskrifter har förändrats sedan original-detaljplanen upprättades har planändringen uppdaterat detta.

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

Genomförandetiden för detaljplan D115 har slutat att gälla. För planbestämmelsen om placering som föreslås tillkomma föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- Utfart får inte anordnas
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Marken får inte bebyggas (upphävs inte inom hela detaljplanen)
- Föreskriven höjd över nollplanet (för allmän plats- industrigata)

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- p- Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen

## 1 Orientering och plandata

Vivsta industriområde är beläget nordväst om Europaväg 4, alldeles inpå Vivsta centrum. Det aktuella området, ca 12 ha mark, är beläget i dess nordöstra del och gränsar i öster till skyddsområdet för Sundsvalls och Timrås vattentäkt.

Planändringen är föranledd av att större sammanhängande industritomter med spåranknytning behövs inför framtida större industrietableringar i området.

## 2 Planhandlingar

\*Ändring av detaljplan D115

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

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

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

## Planeringsförutsättningar

### 3.1 Gällande planer mm

\*Ändring av detaljplan D115

För området gäller detaljplan D115, antagen 1990. Området angränsar till detaljplanerna D112, antagen 1989, och D132, antagen 1993. Samtliga detaljplaner ger i huvudsak markanvändning för industriändamål.

Kommunens översiktsplan, Öp2035 ger för området inriktningen näringslivsområde. Ändringen av detaljplan D115 stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Vid undersökning om planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan bedömer kommunen att den inte kan innebära det. Planändringen omfattar endast mindre åtgärder kopplat till utfartsförbud, prickmark och byggnadshöjd. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

### 3.2 Nuvarande markanvändning

\*Ändring av detaljplan D115

Området är till stora delar ianspråktaget av industribebyggelse.

I intilliggande skogsområde finns ett elljusspår som knyter an mot idrottsplatsen och Arenaskolan. Terrängen är kuperad och uppdelad i två tydliga plan, dels ett mindre ca 2,5 ha

stort område i väster på nivån +37 m ö h, dels resterande mark om ca 8 ha beläget på nivån +39 +41 m ö h.

I öst- västlig riktning korsas området av en äldre väg, som nu utnyttjas som länk mellan olika rekreationsområden.

Utmed Kabelvägen finns mindre industritomter som succesivt tas i anspråk för verksamheter.

Väster om området finns Wifstamons Plantskola nere i det gamla grustaget.

### 3.3 Grundförhållanden

Undergrunden består av betydande sandlager med stor bärighet.

### 3.4 Grundvattentäkten

\*Ändring av detaljplan D115

Området är beläget i den tertiära skyddszonen i förslag till nytt vattenskyddsområde. De planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma påverkar inte förslaget till nytt vattenskyddsområde.

Det nu gällande skyddsområdet för grundvattentäkten beslutades 1995. Planområdet är beläget utanför den yttre skyddszonen och omfattas därmed inte av några särskilda bestämmelser.

### 3.5 Markägoförhållanden

Timrå kommun äger del av markområdet. I övrigt är marken i privat ägo. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

\*Ändring av detaljplan D115

### 3.6 **Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken**

Planområdet är en del av Timrås industriområde. Ändringen av detaljplan D115 möjliggör att området planmässigt uppdateras vilket möjliggör för fortsatt utveckling inom befintligt område. Förslaget till planändring bedöms innebära en god hushållning av marken.

Planområdet är nära beläget till riksintresse för vattenförsörjning. Förslaget till planändringar rör i stora drag byggnadshöjder och utfartsförbud och bedöms inte påverka riksintresset för vattenförsörjning.

De planbestämmelser som föreslås utgå bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

## 4 **Planförslaget**

## Planområdets avgränsning

Området omfattar Årvältsvägen i väster, industri spåret i söder samt aktuell industrimark i öster.

### 4.1 Industriområdet

Planändringen skapar förutsättningar att bilda en större sammanhängande industritomt med spåranknytning. Tomten omfattar ca 8 ha mark. Marken är kuperad och varierar mellan nivåerna +35 - +42 m ö h. Mot omgivande naturmark bör släntning ske på tomtmark och ordnas som industripark.

### 4.2 Trafik

Nuvarande trafiknät har inarbetats i planen. Korsningen Kabelvägen - Årvältsvägen förändras för att nå bättre trafiksäkerhet. Vägområdet för Årvältsvägen möjliggör utbyggnad av gång- och cykelled.

Industrispåret i söder kan anslutas till det östra industriområdet.

### 4.3 Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten-, avlopps- och elnät.

### 4.4 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. Behovet av skyddsrumspplatser får prövas i varje enskilt ärende.

### 4.5 Strandskydd

\*Ändring av detaljplan D115

I en planändring återinträder inte strandskyddet. För den del av planen som är belägen närmare än 100 meter från vattnet upphävdes strandskyddet i samband med att detaljplanen D115 vann laga kraft.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### **Genomförandetid**

Det är endast för den tillkommande planbestämmelsen en ny genomförandetid behöver föreslås. Planförslaget föreslår genomförandetiden till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### **Tidplan**

Samråd samt granskning beräknas kunna ske under hösten 2019 och planen bedöms kunna antas under senare delen av höst 2019.

#### **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**

Planändringen ger möjlighet till vidare fastighetsbildning i området.

#### **Ledningsrätt**

Området belastas till vissa delar av ledningsrätten:

2262-87/21.1

Fjärrvärme

I detaljplanen finn ett u-område vilket ger möjlighet att bilda ledningsrätt inom detta område. Det är ledningsägaren som ansöker och bekostar en sådan förrättning.

## **7. Ändringar efter samråd**

I plankartan har följande förändringar gjorts:

- Planbestämmelse om z-marken ska vara tillgänglig för industrispårtrafik har tillkommit.
- Sfs-nummer har tillkommit för förslag till nya planbestämmelser.

I planbeskrivningen har följande förändringar gjorts:

- I avsnittet ledningsrätt har det förtydligats att ledningsrätt inom u-område söks och bekostas av ledningsägare.

## **8. Ändringar efter granskning**

Inga förändringar av plankarta eller planbeskrivning har gjorts efter granskningen.

## **9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Planförfattare**

Planförfattare är planarkitekt Olof Lindstrand, Timrå kommun. Den ursprungliga detaljplanen D115 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Olof Lindstrand  
Planarkitekt

Klas Lundgren  
Miljö- och byggchef

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Ändring av detaljplan för Del av Timrås industriområde, öster om Årvältsvägen Del av 13:19 m.fl Timrå kommun**

Ett samråd för detaljplanen har pågått under perioden 2019-09-06 till 2019-09-23. Under den perioden har 6 skrivelser inkommit på planförslaget, varav 3 är utan erinran.

### **Inkomna synpunkter under samråd av detaljplan för vårdshustomten**

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Kultur- och tekniknämnden
4. Miljö- och byggnadsnämnden
5. E.ON energidistribution
6. MittSverige Vatten och Avfall

### **Synpunkter från statliga myndigheter**

#### ***Länsstyrelsen***

Förslaget strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka.

#### ***Lantmäteriet***

Den gamla planen innehöll en Z-bestämmelse med lydelse ”Marken ska vara tillgänglig för industrispårtrafik. Bestämmelsen finns inte bland de nya planbestämmelserna. Men ett Z finns kvar i plankartan.

Plankartan saknar hänvisning till enligt vilken lagstiftning planen handläggs. Detta bör framgå med sfs-nummer. Sfs-numret är normalt den lydelse som gällde när handläggningen av detaljplanen påbörjades. Då detta är en ändring av en befintlig plan bör det kanske vara extra viktigt att veta vilken lagstiftning planen går efter.

Enligt nu gällande regler ska ett u-område avgränsas med administrativ gräns. Prickmarken i u-området tillför normalt sett ingen begränsning i områdets nyttjande som inte u-området redan gör.





I planbeskrivningens del "fastighetsrättsliga frågor" finns en rubrik om ledningsrätt. Här nämns inget om det u-område som finns i planen. Är det tänkt att bildas någon ledningsrätt i detta utrymme? Vem ska i så fall ansöka och bekosta denna förrättning?

**Kommentar:** Plankartans planbestämmelser kompletteras med "z- marken ska vara tillgänglig för industrispårtrafik". Plankartan uppdateras med sfs-nummer för de tillkommande bestämmelserna om placering och genomförandetid. I övrigt klargör planbeskrivningen tydligt vad som är nytillkommande bestämmelser och vilka bestämmelser som är från ursprungsplanens tidpunkt.

Planen behåller den äldre gränshierarkin och prickmarken i u-området då den inte är föremål för någon form av ändring.

U-området finns kvar för att ge möjlighet att bilda ledningsrätt i det området. Det är ledningsägaren som i så fall ansöker och bekostar en sådan förrättning. Planbeskrivningen kompletteras med den informationen.

## Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

### **MittSverige Vatten&Avfall**

Timrå Vatten AB har inget att erinra i frågan.

### **E.ON Energidistribution**

E.ON Energidistribution har inget att erinra.

### **Kultur- och tekniknämnden**

Kultur- och tekniknämnden har inget att erinra mot att utfartsförbudet tas bort, men marken behöver begränsas med tanke på avstånd från järnvägen. Detaljplanen får inte strida mot gällande säkerhetsbestämmelser för industrispåret.

**Kommentar:** Detaljplanen följer gällande säkerhetsbestämmelser för industrispåret. Kvartersmarken för industri ligger med god marginal utanför säkerhetszonen på 2,2 m från närmsta räls. Även upplag av lösa föremål ligger utanför säkerhetsbestämmelsernas zon på 4 meter från spänningsatt anläggningsdel.

### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Miljö- och byggnadsnämnden anser att planbestämmelsen två våningar är onödigt begränsande. Bestämmelsen bör ses över för att möjliggöra flera våningar.



**Kommentar:** *Markanvändningen för området är J-industri vilket gör att den huvudsakliga användningen är kopplad till produktion, lagring och annan hantering av varor. Byggnaderna för denna typ av markanvändning är i huvudsak större hallar med tillhörande kontor. Dessa byggnader uppförs oftast i en våning.*

*Planen syftar inte till att skapa större kontorsbyggnader, utan det är framförallt möjligheten att bygga en industrihall som är det väsentliga. För detta ändamål är planbestämmelsen två våningar mycket flexibel då den inte sätter någon definitiv höjd utan ger utrymme för en verksamhet att skapa en ändamålsenlig industrihall utifrån sina behov.*

*Samhällsenheten bedömer att planbestämmelsen inte ger några onödiga begränsningar och att den kan kvarstå.*

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand  
Planarkitekt

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

### **Ändring av detaljplan för Del av Timrås industriområde, öster om Årvältsvägen Del av 13:19 m.fl Timrå kommun**

Granskning av detaljplanen har skett under perioden 2019-10-08 till 2019-10-23. Under den perioden har 5 skrivelser inkommit på planförslaget, varav samtliga är utan erinran.

### **Inkomna synpunkter under samråd av detaljplan för vårdshustomten**

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. E.ON energidistribution
4. MittSverige Vatten och Avfall
5. Medelpads Räddningstjänstförbund

### **Synpunkter från statliga myndigheter**

#### ***Länsstyrelsen***

Förslaget strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka.

#### ***Lantmäteriet***

Har inget att erinra mot planförslaget.

### **Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag**

#### ***MittSverige Vatten&Avfall***

Timrå Vatten AB har inget att erinra i frågan.

#### ***E.ON Energidistribution***

E.ON Energidistribution har inget att erinra mot planförslaget.



### ***Medelpads Räddningstjänstförbund***

Har inget att erinra mot planförslaget.

### **Kvarstående synpunkter efter samråd och granskning**

Efter samråd och granskning bedöms en synpunkt inte vara tillgodosedd och det rör miljö- och byggnadsnämndens önskan om att möjliggöra för fler våningar.

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand  
Planarkitekt



**Ändring av detaljplan för  
del av Vivsta industriområde, Öster Årvältsvägen  
Vivsta 13:19 m.fl.  
Timrå kommun, Västernorrlands län**

Upprättad 2019-09-04

Dnr. KS/2019:247

**Fastigheter inom planområdet**

VIVSTA 13:19	Timrå kommun 86182 TIMRÅ  E.ON Energidistribution Aktiebolag 20509 MALMÖ	Lagfaren och taxerad ägare  Taxerad ägare, byggnad på ofri grund
VIVSTA 13:81	Tom Pall Fastigheter AB KABELVÄGEN 5 86136 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:28	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ  AIR LIQUIDE GAS AB BOX 2911 21209 MALMÖ	Lagfaren ägare  Taxerad ägare
VIVSTAMON 1:74	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:86	M-punkten Fastighets AB c/o NP3 FASTIGHETER BOX 12 85102 SUNDSVALL	Lagfaren och taxerad ägare

**Servitut inom planområdet**

Berörd fastighet VIVSTA 13:19

Aktbeteckning

Till förmån för

2262-87/21.1	Last	Ledningsrätt	Fjärrvärme	Adven Energilösningar AB
--------------	------	--------------	------------	--------------------------

**Fastigheter utanför planområdet**

VIVSTAMON 1:2	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:21	Prästsleden Fastigheter AB c/o NP3 FASTIGHETER BOX 12 85102 SUNDSVALL  NP9 Industrifastigheter Timrå AB c/o NP3 FASTIGHETER BOX 12	Lagfaren ägare  Taxerad ägare



	85102 SUNDSVALL	
VIVSTAMON 1:34	TIMRÅ KOMMUN 86182 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:41	Wifsta Fastighet AB BOX 18 85102 SUNDSVALL	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:44	Kuusakoski Sverige Aktiebolag SVEDJEVÄGEN 6 93136 SKELLEFTEÅ	Lagfaren och taxerad ägare

Timrå som ovan

Göran Jacobson  
karttekniker