

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl.

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2021-11-18

Kontaktperson: Stina Reinhammar, tel. 060- 16 33 24, stina.reinhammar@timra.se



PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG, KONSEKVENSER OCH UPPLÄGG

I september 1971 vann byggnadsplan B137 (22-HÄS-1090) laga kraft. Byggnadsplanen reglerar ett område längs Centrumvägen i Söråker avsett för bostadsändamål. Sedan B137 upprättades har marken delvis bebyggt och delar av planområdet har ersatts av ny detaljplan. Regleringar av prickmark, våningsantal och byggnadshöjd i B137 begränsar möjligheterna för nya etableringar. Sedan plan- och bygglagen infördes 1987 gäller både stadsplaner och byggnadsplaner som detaljplaner. För att underlätta utveckling av området lämnade kommunstyrelsen ett positivt planbesked 2020-10-06 § 321 för ändring av B137.

Regleringen av byggnadshöjd innebär att bebyggelsen inte får vara högre än 4.0 respektive 7,6 meter. Bebyggelsen begränsas till två våningar, förutom två fristående hus med endast en våning. I syfte att möjliggöra flexibel utformning och uppförande av två punkthus på ca 6 våningar bedömer kommunen att bestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal bör utgå på delar av planområdet. Ändringarna bedöms vara i linje med planens ursprungliga syfte.

Norr om planområdet i korsningen Centrumvägen-Folketshusvägen planeras det för en cirkulationsplats samt gång- och cykelväg. För att säkerställa den nya gång- och cykelvägen föreslås det att en mindre del av planområdet upphävs. Delar av prickmarken inom planområdet tillskapades som friytor för lekplatser och gångförbindelser. För att tillgodose den tänkta nybyggnationen föreslås delar av prickmarken utgå. Detta för att bland annat skapa möjligheter för mindre byggnader och anläggningar som kan behövas för de nya flerbostadshusen. Genom att prickmarken utgår inom ett visst område kan en större flexibilitet för utformning av nybebyggelse skapas. Delar av prickmarken föreslås att justeras till korsmark, detta gäller ytor för parkeringar med eventuella carports. Då det kan vara svårt att uppnå bullerförordningens riktvärden för uteplats för balkonger riktade mot Centrumvägen säkerställs en gemensam uteplats inom fastigheten genom en egenskapsbestämmelse. Denna ska uppfylla bullerförordningens riktvärden på uteplats.

Planändringen utgår från byggnadsplan B137 och 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 ändring av planbestämmelse föreslås markeras det särskilt i planbeskrivningen. Där lagstiftning och andra bestämmelser eller föreskrifter har förändrats sedan original-planen upprättades har detta uppdateras.

Det är endast de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändrings-processen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900) och de äldre planbestämmelserna utifrån byggnadslag SFS 1947:385 med ändringar SFS 1959:611.

Genomförandetiden för byggnadsplan B137 har slutat att gälla. För tillkomna planbestämmelserna om högsta nockhöjd, största bruttoarea, gemensam uteplats samt marken får endast förses med komplementbyggnad och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- Mark som icke får bebyggas (inom specifik del av området)
- Antal våningar (inom specifik del av området)
- Byggnadshöjd (inom specifik del av området)

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största bruttoarea i m²
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Gemensam uteplats ska anordnas inom fastigheten i ett läge med högst 50 dB(A) ekvivalent samt 40 dB(A) maximal ljudnivå

Planhandlingar

Planen består av:

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

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.
- Sändlista.
- Byggnadsplan B137.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan.
- KS §250 Beslut betydande miljöpåverkan.
- Trafikbullerutredning.
- PM Geoteknik.
- Miljöteknisk markundersökning.
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik.
- Dagvattenutredning.

Förutsättningar

*Ändring av byggnadsplan B137

Planförhållanden och byggnads-reglerande bestämmelser

För planområdet gäller byggnadsplan B137, antaget 1971. Området angränsar till planerna S135 antagen 1981, B125 antagen 1968, B136 antagen 1971, D142 antagen 1997, S149 antagen 1988 och S118 antagen 1973. En övervägande del av planområdena är avsedda för bostadsändamål, men delar är reglerade som centrumändamål eller gatumark.

Ändringen av byggnadsplan B137 stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan. Området är utpekad i kommunens översiktsplan som ett förtätningsområde där flerbostadshus i första hand ska planeras för byggande.

Läge och befintliga förhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

Området är beläget i samhällets centrum. Planområdet omfattas av flerfamiljshus i två våningar byggda på 70-talet, samt två småhus. Bebyggelsen omges av större gräsytor samt parkeringsytor, en mindre komplementbyggnad och en lekplats. Planområdet har idag en yta på cirka 2,3 ha.

Markägoförhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

Planområdet är till stor del i kommunens och Timråbos ägo. I övrigt är marken privatägd. Fastigheter som berörs av detaljplanen är Söråker 2:72>3, 30:12, 30:13, 30:14, 17:4 samt 17:5. Även samfällighet Söråker S:1>3 berörs.

Betydande miljöpåverkan

*Ändring av byggnadsplan B137

Efter undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer kommunen (2021-08-31 §250) att genomförande av detaljplanen efter planändringen inte innebär betydande påverkan på miljö, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa. Planområdet är av begränsad omfattning och beläget i redan tät stadsmiljö. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker eller störningar för omgivningen och överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har nationellt erkänd skyddsstatus.

*Ändring av byggnadsplan B137

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken

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.

De planbestämmelser som föreslås utgå samt ändras bedöms inte påverka inom område för riksintresse enligt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

I en detaljplan ska gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) iaktas och planförslaget ska inte medföra att någon MKN överskrids. Det finns MKN för:

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns idag normer för: kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, benso(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel. Mätningar av luftföroreningar i omgivningsluften görs regelbundet i Timrå kommun. De planbestämmelser som föreslås utgå samt ändras bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft negativt.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomster finns i fyra typer: sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Utöver dessa typer finns också sjöar och vattendrag som inte klassats som vattenförekomster, vilka kallas övrigt vatten. Planområdet har sitt avrinningsområde mot Klingerfjärden. Recipienten Klingerfjärden har en måttlig ekologisk status och den uppnår inte god kemisk status. Ändringen av planen är av ringa storlek och omfattar enbart bostäder och bedöms inte medföra någon försämring av miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

MKN för recipienten bedöms, enligt dagvattenutredning, inte påverkas av plangenomförandet då 90 % av den totala årsnederbörden utgörs av regn upp till 20 mm. Detta beror på att majoriteten av alla regn som inträffar har en liten regnvolym, dvs. det inträffar fler mindre regn än stora under ett år. Eftersom dagvattenreningen dimensioneras för dessa regn, resulterar det i att 90 % av den totala regnvolymen under året genomgår någon form av rening.

Miljö kvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inte nära beläget något vattenområde.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller och tillhörande miljö kvalitetsnormer, vilket fungerar som en slags målsättningsnorm där omgivningsbuller eftersträvas att inte medför skadlig effekt på människors hälsa. De planbestämmelser som föreslås utgå samt ändras bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.



Figur 1. Visionskiss över planområdet, Tyréns 2020-11-26.

Planförslaget

*Ändring av byggnadsplan B137

Planförslaget skapar förutsättningar för förtätning av Söråker centrum genom att möjliggöra uppförande av flerbostadshus. Planförslaget avser dels att i konfirmera med dispens tillkomna flerfamiljshusen, dels ge utrymme för ytterligare ett antal flerfamiljshus av liknande karaktär inom den södra delen av området. Den föreslagna grupperingen lämnar stora fria ytor för lekplatser och anordnande av interna gångförbindelser inom området.

Planförslaget möjliggör även tillskapande av parkeringsplatser med tillhörande carport.

För befintliga enfamiljshusen på 17:4 och 17:5 föreslås byggnadsrätt i en våning.

De tillkommande byggnaderna som ändringen av planen möjliggör kan ses som en ny årsring i Söråker som kompletterar befintlig bebyggelse med en ny byggnadstypologi som bidrar till områdets karaktär. Färgsättning för ny bebyggelse förespråkas i liknande som omgivningen. Genom en högre bebyggelse i en omgivning med låg bebyggelse kan den nya bebyggelsen skapa en identitet i Söråker och även bli ett nytt landmärke för orten. En högre bebyggelse i Söråker centrum kan även skapa en större upplevd centrumkänsla då en förtätning sker. Med en förtätning så sker en långsiktig god hushållning med mark då ingen ny mark tas i anspråk samt att förtätning i centrum skapar ett minskat transportbehov.

Viss påverkan för den befintliga bebyggelsen kan uppstå genom skuggning och minskad dagsljusinsläpp. Men detta anses bli lågt med tanke på den nya bebyggelsens placering och solens rörelse i förhållande till avståndet till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse kan med fördel placeras förskjutna i förhållande till varandra för minskad insyn.

Illustrations-plan parkering lekplatser gångstråk

I särskild illustrationsplan visas förslag till anläggande av för området erforderliga bilplatser, lekytor och huvudgångstråk.

Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen kan utan extraordinära åtgärder anslutas till utbyggt kommunalt va-nät.

Fornlämningar

Inom planområdet eller dess omedelbara närhet finns ingen känd fast fornlämning eller byggnad av kulturhistoriskt värde enligt av landsantikvarien i december 1966 upprättad förteckning för Söråkers tätortsområde.

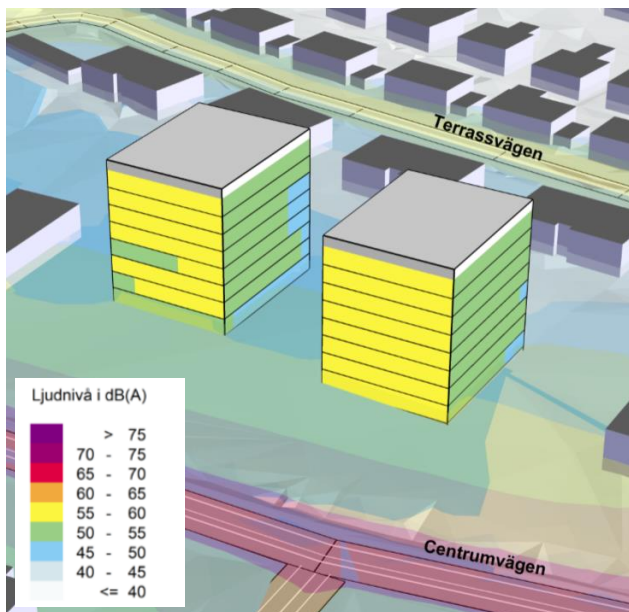
Buller

*Ändring av byggnadsplan B137

En bullerutredning har gjorts för att pröva den nya, högre, bebyggelsen som ändringen möjliggör. Planområdet påverkas främst av trafikbuller som alstras från Centrumvägen som har en hastighetsbegränsning på 50 km/h.

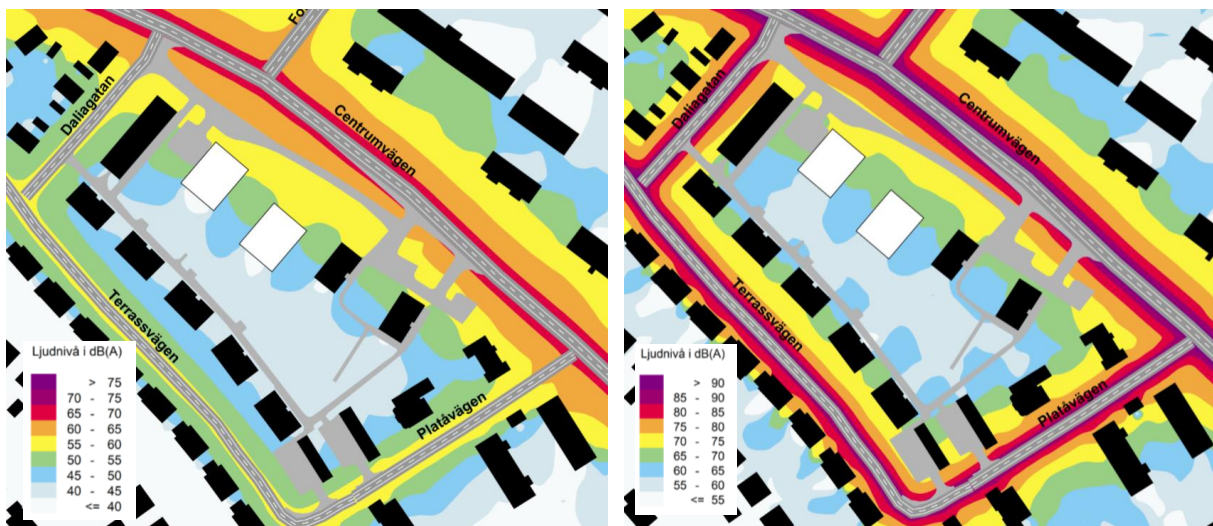
Riktvärden för buller från trafik, enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216, samt ändringar enligt SFS 2017:359, är följande:

- Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå



Figur 2. Ekvivalent ljudnivå vid fasader närmast Centrumvägen.

Utredningen utgick från när tanken var att planerad bebyggelse skulle bli 8 våningar och förhållanden för prognos år 2040. Vid fasaderna mot Centrumvägen beräknas den högst ekvivalent ljudnivå, strax under 60 dB(A) (se figur 2). Beräknad ljudnivå vid områden närmast vägarna är högre än gränsvärdena för ljudnivåer vid uteplatser (se figurer 3 och 4). Gemensam uteplats bör därför placeras mot söder eller mellan de nya byggnaderna, denna säkerställs genom en egenskapsbestämmelse och ska uppfylla bullerförordningens riktvärden för uteplats.



Figur 3 och 4. Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark samt maximal ljudnivå 2 meter över mark.

För att bullernivåerna inomhus ska hållas inom riktvärdena bör fasader inklusive fönster och eventuella fasadventiler utformas så att värden inte överskrids. Hänsyn ska tas till både ekvivalent och maximal ljudnivå så att det värde som kräver högst fasadreduktion styr vilken konstruktion som väljs.

Geotekniska förhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

En geoteknisk undersökning gjordes oktober 2020. Provtagningar visade att det översta lagret utgjordes av ett tunt ytskikt av mulljord med mäktighet på 0,3 m. Mulljorden överlagrar ett skikt av fyllning som består i huvudsak av sand med varierande innehåll av grus och silt. I vissa punkter har byggrester, till exempel tegel, observerats i fyllningen. Fyllnings mäktighet uppgår till ca 1 - 1,5 m. Mäktighet på moränen varierar mellan ca 2,5 m och ca 8 m. Utförda geotekniska sonderingar/provtagningar har avbrutits/stoppats mellan 2,0 m (+44,1 m ö.h.) och 9,3 m (+35,2 m ö.h.).

Sammanfattningsvis bedöms de geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området vara goda för planerad byggnation och grundläggningsnivå.

Förorenade områden

*Ändring av byggnadsplan B137

Samtidigt som den geotekniska undersökningen gjordes utfördes det även radonmätningar. Enligt utförd radonmätning är marken normalradonmark (10-50Kbq/m³) och därmed krävs radonskyddad grundläggning.

Förhöjda halter av barium förekom i en av mätpunkterna där uppmätta halter är högre än riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Den uppmätta maxhalten av barium uppgår till 260 mg/kg TS vilket överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (200 mg/kg TS). Den uppmätta maxhalten (260 mg/kg TS) är lägre än det hälsoriskbaserade riktvärdet för barium (420 mg/kg TS) och barium bedöms därmed inte innebära någon oacceptabel risk för människors hälsa och miljö när marken används för bostadsändamål. Några saneringsbehov bedöms inte behövas. Den förhöjda halten av barium påträffades bara på en punkt i djupare nivå och tros vara naturlig och ingen utbredning har noterats i plan och profil.

I övrigt underskrider alla andra analyserade parametrar gällande riktvärden.

Hydrologiska förhållanden

*Ändring av byggnadsplan B137

Avrinningsområde

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet "Rinner mot Klingerfjärden" som är ca 29 km² stort. Planområdet är inte beläget inom något riskområde för översvämning.

Grundvattenförhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen installerades två grundvattenrör som avlästes en gång under undersökningsperioden. Rören installerades med spets nedförda till ett djup om ca 42 och 44 m under markytan. Grundvattenytan ligger på ett varierande djup på cirka 1,69–2,1 m. För att undvika risker vid schaktning under grundvattennivå rekommenderas installation av pumpar vid schaktning.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (se bilaga). Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för kommunalt dagvatten, men en lokal dagvattenledning finns inom planområdet. Exploateringen av planområdet leder till en ökning av 10-årsflöden med ca 89 % (inklusive klimatfaktor på 25 % för att ta höjd för framtida ökad nederbörd). Vid LOD

måste det avsättas markyta inom planområdet för att kunna hantera ett 10-årsregn utan öka avrinningen från området.

Infiltrationskapaciteten för LOD har bedömts som måttlig. Främst rekommenderas öppna lösningar. Den totala erforderliga fördröjningsvolmen bedöms kunna tillgodoses genom anläggande av fördröjningsmagasin inom detaljplanområdet. Utloppet på fördröjningsmagasinet leds till befintligt dike längs Terrassvägen men förses med strypt utlopp. Inom området kan även fördröjningsdiken eller öppna svackdiken anläggas. Förändring av höjdsättningen kommer leda till förändrade rinnvägar. Detta kan dock kontrolleras med hjälp av att marken höjdsätts med lutning från fasader så att instängda områden undviks.

Rening via översilning bedöms vara tillräckligt. Totalt krävs en magasinvolym på ca 115 m³ för att fördröja 10-årsregnet från hela detaljplanområdet. Vid ett 100-årsregn kommer fördröjningsanläggningar för dagvatten och ledningar vara underdimensionerade och vatten rinner längst med vägar. Föroreningshalter samt -mängder beräknas öka för nästan samtliga ämnen efter exploatering. Dock föreligger det goda chanser att uppnå den procentuella reningseffekten för att komma ner i dagens föroreningshalter, om rening i anläggningar tillämpas, eftersom dagvattnet passerar antingen översilningsyta eller krossdike/makadamdike. MKN för recipienten bedöms inte påverkas av plangenomförandet då 90 % av den totala årsnederbörden utgörs av regn upp till 20 mm. Detta beror på att majoriteten av alla regn som inträffar har en liten regnvolym, dvs. det inträffar fler mindre regn än stora under ett år. Eftersom dagvattenreningen dimensioneras för dessa regn, resulterar det i att 90 % av den totala regnvolymen under året genomgår någon form av rening. För mer om dagvattenhantering se bilaga *Dagvatten rapport*.



Figur 5. Systemlösning för LOD.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

I planförslaget föreslås en genomförandetid för tillkommande bestämmelser på 5 år från den dag att planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd beräknas ske under vår 2021 och granskning samt antagande under hösten/vintern 2021.

Huvudmannaskap

Planen omfattar enbart kvartersmark.

Avtal

Ett markanvisningsavtal för Söråker 2:27 har upprättats mellan Timrå kommun och Timråbo AB. Markanvisningen innebär att exploitören har ensamrätt att förhandla med kommunen om genomförande av den nya bebyggelsen inom planområdet. Avtalet gäller en direktanvisning och gäller i två år.

Ett planavtal har även upprättats mellan Timrå kommun och Timråbo AB. Kommunen tar fram detaljplanehandlingen, grundkarta och fastighetsförteckning samt svarar för detaljplanens formella handläggning fram till antagande. Utredningar och illustrationer som krävs för planen bekostas av exploitören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen bekostas av exploitören. Planavgift ska inte tas ut.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Någon ytterligare fastighetsbildning bedöms inte nödvändig. Planförslaget innehåller inga fastighetsreglerande bestämmelser vilket gör att framtida fastighetsrättsliga förändringar är möjliga. Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploitören.

Ledningsrätt

Planområdet omfattas av följande ledningsrätter:

LrF 2262-87/39

Rätt till Fjärrvärme inom fastigheten Söråker 30:12>1 till förmån för Adven. Den upplåtna ledningsgatan inom området 5 meter bred.

LrF 2262-81/48

Rätt till Starkström inom fastigheten Söråker 30:12>1 till förmån för Bålforsens kraft AB, nuvarande Sydkraft Hydropower AB. Den upplåtta ledningsgatan inom området 4 meter bred.

För att säkerställa ledningsrätterna tillkommer planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**).

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Högsta byggnadshöjd angivet i meter har sänkts
- Största bruttoarea i m² har minskats
- U-område har minskats
- Gemensam uteplats ska anordnas inom fastigheten i ett läge med högst 50 dB(A) ekvivalent samt 40 dB(A) maximal ljudnivå har tillkommit
- Illustrationsyta för att visa på del av detaljplan som upphävs

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg
- Betydande miljöpåverkan
- Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster
- Planförslag
- Buller
- Förorenade områden
- Dagvatten
- Avtal

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter ytterligare en gång under granskningsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i granskningsutlåtandet.

Efter granskning har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Största bruttoarea i m²
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Justeringar som skett efter granskning bedöms inte vara sådana som föranleder en ny granskning.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Stina Reinhammar, Timrå kommun. Den ursprungliga byggnadsplanen B137 upprättades av arkitekt Lennart Ringmar, K-Konsult och planingenjör K Ivan Marklund, K-Konsult.

Stina Reinhammar
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef

Samrådsredogörelse

Ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl. Timrå kommun

Ett samråd för detaljplanen har pågått under perioden 2021-05-10 till 2021-06-07.
Under den perioden har 12 yttranden inkommit på planförslaget.

Inkomna yttranden under samråd detaljplan för ny brandstation

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Medelpads räddningstjänstförbund
5. E.ON energidistribution
6. Servanet AB
7. MittSverige Vatten och Avfall AB
8. Miljö- och byggnadsnämnden
9. Kultur- och tekniknämnden
10. Barn- och utbildningsnämnden
11. Fastighetsägare till Söråker 2:130
12. Fastighetsägare till Söråker 30:18

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se länsstyrelsens synpunkter under dagvatten.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Länsstyrelsen förutsätter att dagvattenutredningen är klar till nästa skede i planprocessen. Det behöver då visas att marken som ska tas i anspråk för bebyggelse är lämplig och att dagvattenhanteringen kan lösas i planområdet. Avvattning måste hanteras inom fastigheten och får inte påverka Trafikverkets anläggningar negativt.

Kommentar: Planbehandlingen kommer att kompletteras med en dagvattenutredning till nästa skede.

Övriga synpunkter

Insyn, skuggning och dagsljusinsläpp

Kommunen bör undersöka så att planändringen inte medför olägenheter i form av insyn, skuggning och minskat dagsljusinsläpp för omgivande bebyggelse. I och med planändringen kommer betydligt högre bebyggelse att tillåtas i ett område som domineras av lägre bebyggelse. Om det visar sig att det finns risk för olägenheter bör kommunen anpassa bebyggelsen för att minska olägenheter för befintlig bebyggelse.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring detta.*

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen är positiva till kommunens förslag på produktion av bostäder. Länsstyrelsen anser dock att förtätning av bostäder ska ta hänsyn till områdets omgivande bebyggelsestruktur. Det är tydligt att befintlig detaljplan planeras utifrån en genomtänkt planeringsidé, vilket detta förslag riskerar att bryta mot. Den tillkommande bebyggelsen kan komma att skilja sig markant i byggnadshöjd, placering och volym. Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera planhandlingarna med hur planändringen anpassar sig till omgivningens bebyggelsestruktur och motiverar förslaget på lokalisering av byggnaden och även dess byggnadshöjd och färgsättning m.m.

I maj 2018 fattades beslut i Sveriges riksdag för en ny och samlad politik för gestaltade livsmiljöer. Målet är att arkitektur, form, design, offentlig konst och kulturarv ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle där alla ska få möjlighet att påverka vår gemensamma miljö.

Kommunerna har en nyckelroll i arbetet med att främja en god gestaltad livsmiljö. Länsstyrelsen ser därför gärna att kommunen beskriver hur detaljplanen bidrar till denna målsättning.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring detta.*

Samordning mot andra projekt

Kommunen har noterat Trafikverkets pågående projekt i planhandlingarna, Väg 684, Söråker centrumåtgärder. Enligt Trafikverket har dialoger med kommunen genomförts innan samrådsskedet. Det är viktigt att kommunen har en fortsatt dialog med Trafikverket under hela planprocessen. Trafikverket eftersträvar att hålla nere antalet anslutningar till allmänna vägar som korsar nybyggda gång- och cykelvägar. Trafikverket ser positivt på att kommunen inte tillåter fler anslutningar än de som är befintliga efter Centrumvägen. Anslutningarna kommer att ses över i projektet och en dialog kommer att tas mellan Trafikverket och kommunen.

Kommentar: *Noteras.*

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-05-06) har följande noterats:

Undatagsvisa uthus

Det kan ifrågasättas om bestämmelsen följer kraven som ställs i PBL 4 kap. 32 § avseende tydlighet. Man kan fråga sig vad ordet ”undantagsvis” har för innebörd. Det bör tydligt framgå av bestämmelsen under vilka förutsättningar som byggnation kan tillåtas. Dessutom återfinns inte prickar och plustecken om vart annat i plankartan. Även detta utgör en otydlighet som bör åtgärdas.

Kommentar: *Det är en äldre bestämmelse och är utifrån byggnadslag SFS 1947:385 och ska därmed varken prövas eller definieras om. Plankartan revideras så symbolerna syns tydligare.*

U-områdets utbredning

Det noteras att befintliga ledningsrätter har säkrats med u-områden, vilket är positivt. Frågan är om u-området behöver vara så pass omfattande som det är redovisat i förslaget. Man bör inte lägga ut större markreservat än vad som faktiskt är nödvändigt med tanke på inlösenreglerna som följer av sådana bestämmelser. Se PBL 14 kap. 18 §. Förslagsvis ses u-områdets omfattning överskrida och minskas ifall hela ytan inte behövs.

Kommentar: *Omfånget för u-områden i plankartan revideras.*

Ändring av detaljplan

Såsom plankartan är utformad kommer en smal remsa att gälla kvar oförändrad längs Centrumvägen. Utifrån ett tydlighetsperspektiv vore det fördelaktigt att även denna remsa togs med i planändringen. Planen och planändringen skulle i så fall bli lättare att tolka. Om kommunen har motiv till varför denna del inte ska vara med i ändringen vore det bra om motiven framgick av planbeskrivningen.

Kommentar: *Efter kontakt med Lantmäteriet är denna synpunkt inte aktuell längre.*

Del som föreslås utgå?

På andra sidan, tredje stycket, i planbeskrivningen står följande: *Norr om planområdet i korsningen Centrumvägen-Folketshusvägen planeras det för en cirkulationsplats samt gång- och cykelväg. För att säkerställa den nya gång- och cykelvägen föreslås det att en mindre del av planområdet utgå.*

Vad som menas med ordet utgå kan tolkas olika. Avses att denna del av planen inte ska beröras av ändringen eller avses att planen ska upphävas inom detta område? Detta bör tydliggöras.

Om denna del av planen avses upphävas behöver detta tydligt framgå av de lagligen bindande dokumenten (plankarta och bestämmelser) för att upphävandet ska bli gällande.

Kommentar: *Det avses mena att planen ska upphävas inom det området. Planbeskrivningen kompletteras med en förtydning samt att en illustrationsyta tillkommer på plankartan för att tydligt visa på det utgående område.*

Markanvisningsavtal

På sida 10 i planbeskrivningen står följande:

”Avtal

Ett markanvisningsavtal har gjorts.”

Enligt PBL 4 kap. 33 § ska markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal framgå av planbeskrivningen. Detta saknas och bör åtgärdas.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras.*

Övriga synpunkter:

Planändring eller ny plan

Frågan är om planändring är den mest lämpliga metoden för att få till de ändringar som kommunen föreslår. Möjligen kan Boverket vara behjälplig med vägledning för valet av metod.

Kommentar: *Planförslaget är i enighet med planens syfte och prövar inte någon ny markanvändning utan enbart nya egenskapsbestämmelser.*

En parentes det blir missvisande att planen heter Söråker 21:1 med flera när Söråker 21:1 ligger utanför planområdet.



Kommentar: Då det är en ändring av en befintlig plan behåller planen det ursprungliga namnet.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Samråd gällande detaljplan för Söråker 21:1 med flera, Timrå kommun”, där vi lämnar följande synpunkter:

- Trafikverket kommer att genomföra centrumåtgärder efter Centrumvägen, väg 684. Trafikverket planerar för bland annat en ny gång- och cykelväg och upprustning av sträckan genom centrum. Projektet och Timrå kommun har haft dialoger innan samrådsskedet. Det är viktigt att man har en fortsatt dialog med Trafikverket under planprocessens gång.

Vill man läsa mer om projektet finns det under följande länk:

<https://www.trafikverket.se/naradig/Vasternorrland/vi-bygger-och-forbattar/vag-684-soraker-centrumatgarder/>

- Trafikverket förutsätter att rådande riktvärden för trafikbuller i enlighet med förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska klaras.
- Trafikverket eftersträvar att hålla nere antalet anslutningar till allmänna vägar som korsar nybyggda gång- och cykelvägar. Trafikverket ser positivt på att man inte tillåter fler anslutningar än de som är befintliga efter Centrumvägen. Anslutningarna kommer att ses över i projektet och en dialog kommer att tas mellan Trafikverket och kommunen.
- Avvattning måste hanteras inom fastigheten och får inte påverka Trafikverkets anläggningar negativt. Trafikverket vill gärna ta del av dagvattenutredningen när den är färdigställd.

Kommentar: Noteras.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter att lämna i ärendet:

Det är vanligt att räddningstjänstens stegfordon brukar användas som den alternativa utrymningsvägen för bland annat flerbostadshus upp till 8 våningar där förutsättningarna för detta finns. En av dessa förutsättningar enligt Boverkets Byggregler är att insattstiden för stegfordonet är högst 10 minuter, vilket inte är tillämpligt i det här fallet då närmsta stegfordon finns på heltidsstationen i Timrå, som har längre än 10 minuters insattstid till det tänkta området.

Räddningstjänsten kan däremot agera alternativ utrymningsväg med hjälp av sin bärbara stege som finns på deltidsstationen i Söråker, vilket är tillämpligt för byggnader i högst 4 våningar. Vill man bygga högre än dessa 4 våningar behöver man byggnadstekniskt bygga så att räddningstjänsten inte ska agera alternativ utrymningsväg, vilket är fullt möjligt men en dyrare lösning. Men det är viktigt att ha med sig för den som ska bygga på området att räddningstjänsten inte kan agera alternativ utrymningsväg för byggnader högre än 4 våningar på den tänkta platsen.

I övrigt så finns en brandpost längs centrumgatan i anslutning till området som täcker behovet av släckvatten vid en eventuell insats i området.

Kommentar: *Noteras.*

E.ON Energidistribution

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har följande synpunkter.

Inom planområdet finns kabelstråk tillhörande E.ON som troligtvis kommer beröras vid genomförandet av detaljplanen, se bifogad karta.

Eventuell flytt av E.ONs anläggningar bekostas av exploatör.
Tillkommande bebyggelse kan försörjas via en närliggande transformatorstation.

Kommentar: *Noteras.*

Servanet AB

ServaNet AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande kommentarer:

Opto/Kabel-tv:

I bifogat område har ServaNet AB/Sundsvall Elnät AB opto och kabel-tv ledningar. Dessa ledningar kommer ev. att behöva flyttas skarvas om. Kostnader för ledningsflytt förväntas byggherren stå för. Ledningarna försörjer Timråbo.
Vid ev flytt så önskar vi bli kontaktade i god tid innan byggstart då det finns omfattande ledningsstråket på fastigheterna.

Inga övriga kommentarer
Se bifogad ledningskarta.

Kommentar: *Noteras.*

MittSverige Vatten & Avfall

Med anledning av ovanstående ärende vill Timrå Vatten AB betona följande:

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt, sannolikt vid punkt A eventuellt vid punkt B i bifogad ledninskarta. Teoretiskt vattentryck i förbindelsepunkten A motsvarar nivån + 26 m vp, i punkt B + 64 m vp (meter vattenpelare).

Spillvattenledning

Spillvattenanslutning kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt sannolikt vid punkt A eventuellt vid punkt B i bifogad ledninskarta. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Då uppgifter om kapacitetsbehov inkommit sent från Timråbo har Timrå Vatten inte hunnit utreda om tillräcklig kapacitet finns i befintligt ledningsnät. Kapaciteten behöver utredas innan slutgiltigt besked kan ges.

Eventuell uppdimensionering bekostas av exploitören då planändringen möjliggör att betydligt fler lägenheter kan byggas än vad befintlig detaljplan tillåter.

Dagvattenavledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen i Cevalidsgatan. Målsättningen skall vara att exploateringen inte medför en ökad belastning på den kommunala dagvattenanläggningen.

Idag leds dagvattnet från området via ett dike i Terrassvägen.

Innan slutgiltigt svar kan ges krävs komplettering av eventuellt tillkommande flöde.

Timrå Vatten anser att det krävs en dagvattenutredning som beskriver hur dagvattnet skall omhändertas inom området.

Eventuell uppdimensionering bekostas av exploitören då befintligt verksamhetsområde för dagvatten enbart innefattar dagvatten gata.

Övrigt

Bifogar ledninskarta där befintliga ledningar finns redovisade, observera att grönfärgade ledningar är privata och skall egentligen vara gulfärgade.

Kommentar: *Noteras.*

Miljö- och byggnadsnämnden, Timrå kommun

Synpunkter

Miljöenheten yttrar sig att det framgår av bullerutredningen att bullerskyddad uteplats kan anordnas i närheten av bostadshuset. Det bör övervägas om en planbestämmelse behövs som tydliggör vilken yta som ska nyttjas för ändamålet. Där riktvärdena för uteplats uppfylls i trafikbullerförordningen.

Byggenheten har inga synpunkter mot åtgärden utan anser att det ligger i tiden att se över planbestämmelserna över befintliga byggnads- och detaljplaner som är obebyggda för att göra de mer attraktiva.

Planområdet är även idag planlagd för bostadsändamål men i mindre skala. Enheten vill trots det lämna en synpunkt på föreslagen planändring att ta ställning till utifrån valet att begränsa byggrätten genom bruttoarea. Den angivna bruttoarean ska även täcka in framtida behov och användning för att inrymma t.ex. inglasning av balkonger, fristående förråds- sopsortering utrymmen, carports mm.

Det framgår i rubriken att ärendet gäller ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl. Vad jag kan utläsa ligger inte Söråker 21:1 inom planområdet som avser att ändras utan det bör ändras till Söråker 27:2 m.fl.

Bedömning

Miljö- och byggkontoret anser att ovanstående synpunkter är relevanta

***Kommentar:** Då det är en ändring av en befintlig plan behåller planen det ursprungliga namnet. Planen kompletteras med en egenskapsbestämmelse om en gemensam skyddad uteplats.*

Kultur- och tekniknämnden, Timrå kommun

Beslut

Kultur- och tekniknämnden beslutar föreslå miljö- och byggkontoret:

1. Arbetet säkerställs med det kommande rondellbygget och framtagandet av ny vägplan för Centrumvägen.
2. Eventuell gång- och cykelväg inom planområdet tas med för att koppla ihop befintliga gång- och cykelstråk som redan finns i området för att underlätta för gående och cyklister att röra sig i området.

Förvaltningen föreslår att arbetet säkerställs med det kommande rondellbygget och framtagandet av ny vägplan för Centrumvägen samt att eventuell gång- och cykelväg inom planområdet tas med för att koppla ihop befintliga gång- och cykelstråk som redan finns i området för att underlätta för gående och cyklister att röra sig i området.

***Kommentar:** Eventuell koppling med befintliga GC-stråk kommer undersökas.*

Barn- och utbildningsnämnden, Timrå kommun

Barn- och utbildningsnämnden beslutar:

Barn- och utbildningsnämnden har ingen invändning mot ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl.

***Kommentar:** Noteras.*

Synpunkter från sakägare

Fastighetsägare till Söråker 2:130

Hej !!

Vill med detta mail ge mina synpunkter på planerna kring Söråker 21:1.
Först några frågor från min sida:

Jag har själv varit intresserad av tomterna i fråga då jag hade en ide om att bygga fastigheter med lgh:er där. Då var det tydligt att max 250 kvm markyta och 2 våningar var gränsen för att uppfylla arkitektur och detaljplan...gäller inte detta längre när det är Timråbo som vill bygga ??

Kommentar: *Då det är en ändring av detaljplanen som görs kommer de nyttillkomna bestämmelserna gälla vid byggnation.*

Hur stor markyta är det tänkt att varje fastighet ska täcka ??

Kommentar: *Planen skapar endast förutsättningar för framtida byggnation. Det är exploatören i slutändan som bestämmer om storlek på bebyggelsen.*

Vi hade VDN för Timråbo på besök här i höstas pga en vattenläcka där deras input behövdes, kom då in på planerna för bygget. Han sa då att 4 våningar, kanske 5, var aktuella. Men nu skriver ni att man planerar för 8 våningar !!

Då måste min motfråga bli om ni som planerar detta ens varit i Söråker ??

Söråker är ett litet samhälle som känns verkligen natur-nära och som har en "jordbrukskaraktär".

Att då planera för 8 våningshus här känns som man helt missat i tanken. Twin Towers i Söråker känns passande...

Kommentar: *Planförslaget möjliggör för upp till 8 våningar, det är sedan upp till exploatören hur många våningar som ska byggas. Efter samrådskedet har kommunen nu valt att sänka antalet meter för bestämmelse om högsta byggnadshöjd för att möjliggöra för 6 våningar istället.*

Jag har full förståelse för att man vill och behöver utöka boende möjligheterna i Söråker då det är tufft att hitta boende här. Men att bygga 8 vånings-hus är att totalt missa arkitektur runt om.

Bygg gärna på ytan men max 3 våningar skulle jag säga för att smälta in med omgivande huskroppar.

Sen har väl kommunen en hel del mark utöver det att bygga flera hus om man vill utöka med ännu flera lgh.

Jag har lagt ut detta på flertalet sociala medier för att få input från flera boende i Söråker då jag anser att detta är något som berör alla i Söråker och inte bara oss som bor i närhet av tomten. Om flera har samma åsikter som mig i frågan kommer jag försöka ordna namnlistor eller liknande för att påvisa vår åsikt här i Söråker om dessa planer.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Fastighetsägare till Söråker 30:18

Det är en mycket dålig idé att bygga 2 st 8 våningshus mitt i Söråker. Varför ska man bygga in ett blivande getto i centrala Söråker? Det passar inte in med höghus i ett område med två våningshus.

Vad betyder "ca 8 våningar"? Kan det bli ännu högre? Kan det bli fler hus innan allt är klart?

Det här är dumheter, Timrå kommun ska självklart inte bygga dessa monsterhus

Ska man bygga, så bygg fler hus med max 3 våningar. Sedan kanske man inte ska bygga så centralt!

Kommunen äger eller kan lösa in mark utanför centrum och bygga på den istället.

Kommentar: Planförslaget möjliggör för en högsta byggnadshöjd om 30 meter, vilket motsvarar ca 8 våningar. Efter samrådsskedet har kommunen nu valt att sänka antalet meter för bestämmelse om högsta byggnadshöjd för att möjliggöra för 6 våningar istället. Det är sedan upp till exploitören hur högt som ska byggas. I övrigt så noteras synpunkterna.

Miljö- och bygghuset

Stina Reinhammar
Planarkitekt

Granskningsutlåtande

Ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl. Timrå kommun

Granskning av detaljplanen har pågått under perioden 2021-10-04 till 2021-11-01.
Under den perioden har 10 yttranden inkommit på planförslaget.

Inkomna yttranden under granskning av ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl.

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Medelpads räddningstjänstförbund
5. E.ON energidistribution
6. Skanova
7. MittSverige Vatten och Avfall AB
8. Miljö- och byggnadsnämnden
9. Kultur- och tekniknämnden
10. Barn- och utbildningsnämnden

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

I samrådsredogörelsen har länsstyrelsen, Räddningstjänsten samt omkringboende, yttrat sig angående de föreslagna byggnadshöjderna. Länsstyrelsen Västernorrland utgår från att Räddningstjänstens synpunkter kommer beaktas i bygglovhandläggningen i enlighet med BBR-krav rörande utrymningsvägar.

Kommentar: *Det kommer att beaktas i bygglovshandläggningen och den tekniska prövningen.*

Övriga synpunkter

I och med Trafikverkets projekt gällande upprustning av sträckan genom centrum har man dialog med kommunen. Den nya detaljplanegränsen (där cirkulationsplatsen planeras) har kommunen fått från Trafikverket. I dialog med kommunen kommer även Trafikverket i vägplanarbetet se över hur man ska ansluta sig från hyreshusen till gång- och cykelbanan.

Anslutningarna kommer att ses över i vägplanarbetet och där man bland annat har tittat på att eventuellt stänga Daliagatan, detta med anledning av cirkulationsplatsen.



En stängning av Daliagatan för motorbilstrafik kommer sannolikt kräva ändring av angränsande detaljplan.

Trafikverket vill upplysa om att ingenting får uppföras inom vägområdet. Vägområde är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som väg till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om 0,5 meter vid åkermark respektive 2 meter vid skog. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt. Vägområdet är en förutsättning för att kunna sköta drift- och underhåll av vägen på ett bra sätt då det exempelvis måste finnas plats för ett snöupplag vid sidan om vägen vid snöröjning.

Det är viktigt att Timrå kommun och Trafikverket har en fortsatt dialog.

Kommentar: *Noteras.*

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen Västernorrland om vikten av att kommunen bör komplettera planhandlingarna med hur planändringen anpassar sig till omgivningens bebyggelsestruktur och motiverar förslaget på lokalisering av byggnaden och även dess byggnadshöjd och färgsättning med mera.

Färgsättning liknande den i området redan befintliga, förordas i planbeskrivningen, men regleras ej i detaljplanen. Om reglering inte anses nödvändig bör planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur gestaltningen av tillkommande byggnad ska utföras. Speciellt om en ny byggnadstypologi skall byggas, som avviker från tidigare bebyggelse i området och om målet är en centrumkänsla, bör gestaltningen förtydligas i planbeskrivningen.

Kommentar: *Någon specifik reglering kopplad till gestaltning anses inte nödvändig, det resonemang som finns i planbeskrivningen anses tillräcklig.*

Insyn, skuggning och dagsljusinsläpp

Kommunen har sänkt byggnadshöjden från samrådets förslag om 30 meter nockhöjd till 23 meter. I planbeskrivningen finns råd om att byggnadskropparna bör placeras förskjutet i hänseende till insyn mellan de tillkommande byggnaderna. Planen reglerar dock inte detta. Påverkan kring skuggning och minskat dagsljusinsläpp för omgivande bebyggelse är ej utrett i detalj, men är kommenterat i generella bedömningar som kan anses rimliga. Även här hade dock ett underlag kring beslutet att sänka byggnadshöjden, ökat förståelsen för att gestaltungsfrågan och för att volymens lämplighet, är tillräckligt utredd.

Kommentar: *Noteras.*

Lantmäteriet

Har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*



Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Granskning gällande detaljplan för Söråker 21:1 med flera, Timrå kommun”. Där vi lämnar följande yttrande:

I och med Trafikverkets projekt gällande upprustning av sträckan genom centrum har man dialog med kommunen. Den nya detaljplanegränsen (där cirkulationsplatsen planeras) har kommunen fått från Trafikverket. I dialog med kommunen kommer även Trafikverket i vägplanarbetet se över hur man ska ansluta sig från hyreshusen till gång- och cykelbanan.

Anslutningarna kommer att ses över i vägplanarbetet och där man bland annat har tittat på att eventuellt stänga Daliagatan, detta med anledning av cirkulationsplatsen. En stängning av Daliagatan för motorbilstrafik kommer sannolikt kräva ändring av angränsande detaljplan.

Trafikverket vill upplysa om att Ingenting får uppföras inom vägområdet. Vägområde är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som väg till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om 0,5 meter vid åkermark respektive 2 meter vid skog. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt. Vägområdet är en förutsättning för att kunna sköta drift- och underhåll av vägen på ett bra sätt då det exempelvis måste finnas plats för ett snöupplag vid sidan om vägen vid snöröjning.

Kommentar: Noteras.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända granskningshandlingar och har inga nya synpunkter att lämna utöver de som redan lämnats i ärendet.

Kommentar: Noteras.

E.ON Energidistribution

Har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.



Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Den tänkta exploaterings placering förutsätter att kablarna behöver flyttas. Timråbo bekostar åtgärd.

MittSverige Vatten & Avfall

Timrå Vatten AB hänvisar till tidigare remissvar i ärendet daterat 210607 doknr: TVAB-2021-00044 med följande tillägg.

Inskränkning av prick mark:

Timrå Vatten AB har ledningar inom planområdet som idag ligger i prick mark, önskvärt är att ett U-område, 6m brett, kan upprättas för att skydda dessa ledningar. Är det inte möjligt att ordna U-område anser Timrå Vatten AB att prick marken inte får inskränkas där ledningen är placerad, bifogar ledningskarta där berörd ledningssträcka är markerad.

Dagvatten:

Kommer de föreslagna anläggningarna för fördröjning/rening (figur 5) att vara placerade inom område för kvartersmark – bostäder? I så fall behöver åtminstone fördröjningsmagasinet ha en särskilt utpekad yta i plankartan, som inte får bebyggas, för att säkerställa att tillräckligt utrymme verkligen finns på den plats där anläggningen behöver vara placerad för att fylla sitt syfte. Om utsläppspunkten till befintligt dike efter Terrassvägen flyttas längre uppströms kan större del av diket utnyttjas till fördröjning/rening.

Kommentar: Plankartan kompletteras med ett u-område för utpekade ledningar. De föreslagna anläggningarna kommer var placerade inom område för kvartersmark. Någon specifik yta anses inte definieras särskilt i plankartan. Det viktigaste är att yta finns, vilket det gör inom planområdet.

Miljö- och byggnadsnämnden, Timrå kommun

Miljöenheten yttrar sig att det framgår av bullerutredningen att bullerskyddad uteplats kan anordnas i närheten av bostadshuset. Det bör övervägas om en planbestämmelse behövs som tydliggör vilken yta som ska nyttjas för ändamålet. Där riktvärdena för uteplats uppfylls i trafikbullerförordningen.

Byggenheten har inga synpunkter mot åtgärden utan anser att det ligger i tiden att se över planbestämmelserna över befintliga byggnads- och detaljplaner som är obebyggda för att göra de mer attraktiva.

Planområdet är även idag planlagd för bostadsändamål men i mindre skala. Enheten vill trots det lämna en synpunkt på föreslagen planändring att ta ställning till utifrån valet att begränsa byggrätten genom bruttoarea. Den angivna bruttoarean ska även



täcka in framtida behov och användning för att inrymma t.ex. inglasning av balkonger, fristående förråds- sopsortering utrymmen, carports mm.

Det framgår i rubriken att ärendet gäller ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl. Vad jag kan utläsa ligger inte Söråker 21:1 inom planområdet som avser att ändras utan det bör ändras till Söråker 27:2 m.fl.

Kommentar: *En bestämmelse om gemensam uteplats finns och är reglerad så att den ska placeras i ett läge med högst 50 dB(A) ekvivalent samt 70 dB(A) maximal ljudnivå, något som anses tillräckligt för att säkerställa att en uteplats kommer placeras på en lämplig yta inom egenskapsområdet.*

Bruttoarean har setts över och det behov som kan tänkas bli är mer som påpekat. Egenskapsbestämmelsen om största bruttoarea utökas till 5000 m².

Då det är en ändring av en befintlig plan behåller planen det ursprungliga namnet som då innehåller 21:1.

Kultur- och tekniknämnden, Timrå kommun

Har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

Barn- och utbildningsnämnden

Har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

Miljö- och byggkontoret

Stina Reinhammar
Planarkitekt



SÄNDLISTA

Underrättelse om granskning för detaljplaneförslaget har skickats till följande:

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västernorrland
Lantmäterimyndigheten
Trafikverket

Kommunala nämnder, bolag, förvaltningar och avdelningar

Miljö- och Byggnadsnämnden
Kultur- och tekniknämnden
Barn- och utbildningsnämnden
Socialnämnden
MittSverige Vatten och Avfall
Medelpads Räddningstjänstförbund

Övriga företag

E.ON Elnät Sverige AB
Sundsvall Elnät
Skanova

Övriga

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.



Ändring av byggnadsplan för Söråker 21:1 m.fl.
Timrå kommun, Västernorrlands län

Dnr. KS/2020:352

Fastigheter inom planområdet

SÖRÅKER 2:72	Timrå kommun 86182 Timrå	1/1
SÖRÅKER 17:4	Joel Hammarström Platåvägen 2 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 17:5	Lisbeth Eklund Platåvägen 4 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 17:5	Martin Eklund Platåvägen 4 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:12, 30:13, 30:14	Aktiebolaget Timråbo Box 134 86124 Timrå	1/1

Samfällighet inom planområdet: Söråker S:1 (deltagande fastigheter enligt förrättningsakt 2262/92-30)

SÖRÅKER 2:9	Gunvor Kristina Ström Rotevägen 8 86152 Söråker	1/2
SÖRÅKER 2:9	Erik Ström Rotevägen 8 86152 Söråker	1/2
SÖRÅKER 5:18	O Backlund (ingen uppgift)	
SÖRÅKER 31:1	Marie Helén Sörlin Bäckgatan 10 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 31:1	Lars Carl Gunnar Bolin Bäckgatan 10 86151 Söråker	1/2
DUVED 2:13	Jan Kenneth Wiklund Stormyra 101 86195 Söråker	1/2
DUVED 2:13	Ulf Patrik Wiklund Krokusvägen 15 86151 Söråker	1/2



Rättigheter inom planområdet

Aktbeteckning	Till förmån för			
2262-81/48.1	Last	Ledningsrätt	Starkström	Enl. akt: Bålforsens Kraft AB (Sköle 2:51) Aktuell rättighetsinnehavare: Sydkraft Hydropower AB Box 850 851 24 Sundsvall
2262-87/39.1	Last	Ledningsrätt	Fjärrvärme	Enl. akt: Timrå kommun Aktuell rättighetsinnehavare: Adven Energilösningar AB Universitetsallén 32 852 34 Sundsvall

Fastigheter utanför planområdet

SÖRÅKER 2:82	AB Hässjöhus (Ingen uppgift)	1/1
	Taxering: Platåns Samfällighetsförening c/o Nicklas Svedjeskog Platåvägen 11 M 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 2:123	Johnny Stafrin (Ingen uppgift)	1/1
SÖRÅKER 2:124	Jimmy Nordström Platåvägen 11 B 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 2:129	Seppo Kullervo Lipponen Platåvägen 11 N 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 2:130	Nicklas Svedjeskog Platåvägen 11 M 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 4:8	Mona Karlsson Daliagatan 2 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 4:8	Carl Göran Karlsson Daliagatan 2 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 4:12	Karin Inga-Lill Baw Terrassvägen 4 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 4:31	Ylva Margareta Persdotter Rönngren Daliagatan 6 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 4:31	David Haage Daliagatan 6 86151 Söråker	1/2



SÖRÅKER 4:32	Fredrik Öhrling Daliagatan 4 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 4:32	Eva Öhrling Daliagatan 4 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 14:4	Yahya Damlkhi Bäckgatan 1 B Lgh 1101 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 15:1	Timrå Kommun 86182 Timrå	1/1
SÖRÅKER 15:3	Aktiebolaget Timråbo Box 134 86124 Timrå	1/1
SÖRÅKER 21:1	Aktiebolaget Timråbo Box 134 86124 Timrå	1/1
SÖRÅKER 21:2	Kalevi Antero Hietamäki Terrassvägen 22 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 22:7	Söråkers Köpcentrums Samfällighetsförening c/o Annica Dyverdahl Timrå Kommun Fastighetskontoret 86182 Timrå	1/1
SÖRÅKER 22:8	Torlag Fastigheter I Söråker AB c/o Mat I Söråker AB Folketshusvägen 1 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 22:11	Mat Och Fastigheter I Söråker AB c/o Mat I Söråker AB Folketshusvägen 1 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 30:15	Aktiebolaget Timråbo Box 134 86124 Timrå	1/1
SÖRÅKER 30:17	Lina Sandström Terrassvägen 6 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:17	Mikael Sandström Terrassvägen 6 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:18	Liselott Vallin Terrassvägen 8 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:18	Mats Vallin Terrassvägen 8 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:19	Yngve Gustaf Hallgren Terrassvägen 10 86151 Söråker	1/2



SÖRÅKER 30:19	Else Mari Hallgren Terrassvägen 10 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:20	Guillermo Hernandez Ramirez Vita liljans väg 45 lgh 1002 12760 Skärholmen	1/2
SÖRÅKER 30:20	Jaana Heikkilä Terrassvägen 12 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:21	Gitzie Hamrin Terrassvägen 14 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 30:22	Mari-Ann Margareta Höglund Terrassvägen 16 86151 Söråker	1/1
SÖRÅKER 30:23	Sofie Elisabeth Loviken Terrassvägen 18 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:23	Fredrik Engberg Terrassvägen 18 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:24	Johan Jonsson Terrassvägen 20 86151 Söråker	1/2
SÖRÅKER 30:24	Johanna Jonsson Berglund Terrassvägen 20 86151 Söråker	1/2

Timrå som ovan

Stina Reinhammar
Planarkitekt