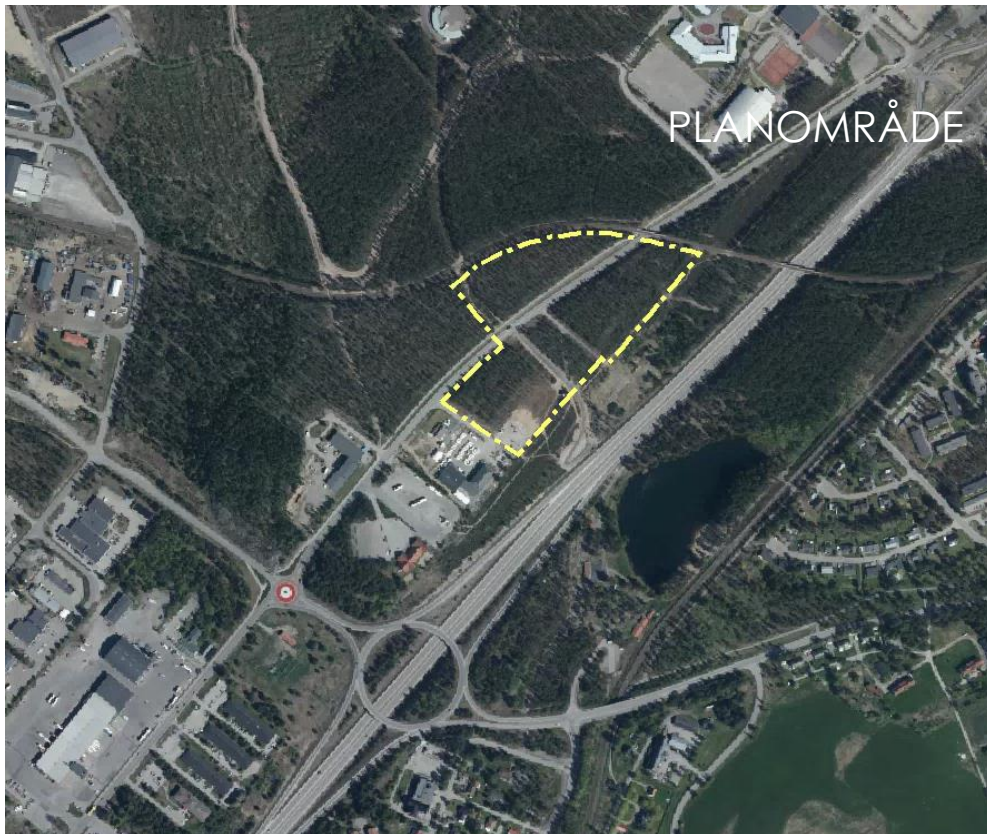


GRANSKNINGSHANDLING



Flygfoto över planområdet

Detaljplan för verksamhetsområde vid Terminalvägen

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

Upprättad 2017-08-31

Dnr: 2015-01815

Detaljplan för verksamhetsområde vid Terminalvägen

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

Upprättad 2017-08-31

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 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 fyra områden för handel, kontor och verksamheter (HKZ). Andelen kvartersmark för verksamhetsområdet uppgår till ca 4,2 ha.

Planförslaget överensstämmer inte 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 behovsbedömning och genomförande
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- särskilt utlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och restriktioner

Det aktuella markområdet är inte planlagt men det angränsar i väster till detaljplan D 117, laga kraft 1990-07-19, och D 146, laga kraft 1999-08-09.

D117 och D146 omfattas av markanvändning för industri (J₁) och industripark (J₂). Översiktsplanen för Timrå kommun är från 1990 och föreslår området som rekreativsområde.

I förslag till ny översiktsplan (samrådshandling) är området föreslaget som utvecklingsområde för näringsliv.

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. Terminalvägen med gång- och cykelväg korsar området i öst-västlig riktning. Ett gång- och cykelstråk genom området ansluter via tunnel under E4 till Vivstavarvstjärn 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

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet. Enligt skruvprovtagning består det översta jordlagret av sand med en mäktighet ca 1 m. Under sanden påträffades en grusig sand med en mäktighet om ca 0,8 – 1 m. Därunder följer finsand/sand ned till 10,5 m djup under markytan. Skruvprovtagningen avbröts efter att stopp ej erhållits på ett varierande djup mellan ca 5 till 10,5 m under markytan.

Två st. grundvattenrör har installerats i området nedförda till ett djup av ca 10,5 m och 115 m under markytan. Enligt utförda mätningar har båda rören varit torra vid mättillfällena.

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

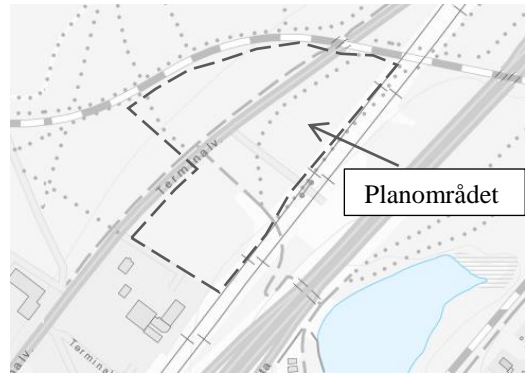
Marken ägs av Timrå kommun.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning



Översiktsbild



Närbild på planområdet

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

4.2 Planförslagets markanvändning och bestämmelser

Planförslaget har en flexibel markanvändning och föreslår att verksamheter (Z), detaljhandel (H) och kontor (K) ska vara möjlig inom planområdet. Inom närområdet finns stor variation på verksamheterna med alltifrån husvagnsförsäljning till mindre produktion av varor. Planförslaget syftar till att också ge dessa möjligheter.

Inom ändamålet verksamheter (Z) ryms ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder ingår. Inom denna markanvändning bedöms även serverhallar ingå.

Inom ändamålet detaljhandel (H) ingår köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor inrymmer både dagligvaruhandel och sällanköpshandel t.ex mathandel eller handel med byggvaror.

Inom ändamålet kontor (K) ryms kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering, tjänster som kan utföras utan kundens närvaro.

Byggrätten (e_1) föreslås till att gälla att högst 55 % av fastighetens area får bebyggas. En placeringsbestämmelse (p_1) föreslås där byggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter. **Högsta byggnadshöjd** föreslås till 15 meter.

Planförslaget innebär att flera fastigheter kan avstyckas inom planområdet, men också att kvarteren enbart tas i anspråk av en fastighet. Den föreslagna bestämmelsen om placering syftar till att skapa ytor runt byggnaderna för att kunna underhålla byggnaden inom den egna fastigheten samt att skapa ett avstånd mot brandspridning.

Den föreslagna byggrätten möjliggör för större byggnader inom planområdet. I de norra kvarteren finns ett område av **prickmark** (marken får inte förses med byggnad) som syftar till att skapa en byggnadsfri zon närmast järnvägsspåret. Inom planområdet är zonen ca 15 meter, tillsammans med området utanför planområdet till spårmiten blir avståndet ca 25 meter.



Illustrationen visar på hur området skulle kunna bebyggas.

4.3 Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns två st E-områden. E₁ föreslås för befintlig markanvändning för ventilkammare. E₂ förelås som markreservat för framtida transformatorstation. Markreservatet kring den befintliga huvudvattenledningen är säkerställda med ledningsrätt. Huvudvattenledningen löper genom planförslagets markanvändning för natur.

4.4 Gator, trafik och parkering

Till området tar man sig längs med den befintliga gatan Terminalvägen. Vägen bedöms vara i sådant skick att den kan hantera en ökad trafikmängd. Längs med Terminalvägen löper en fristående cykelväg med god förbindelse till Timrå centrum.

En ny väg kommer att behöva anläggas i det nordöstra kvarteret för att möjliggöra infart till området. Detta då den norra delen längs med Terminalvägen utgörs av kraftigare slänter vilka inte är lämpliga för utfart/infart och därför föreslås omfattas av ett **utfartsförbud**. Ett utfartsförbud införs delvis inom den nordvästra kvarteret också vilket syftar till att minska eventuella utfarter/infarter över den befintliga cykelvägen.



Bild över befintlig cykelväg och Terminalvägen

Timrå kommun har ingen parkeringspolicy med fasta p-tal. För varje område får en specifik bedömning göras. Planförslaget är flexibelt och kan innebära verksamheter som kräver många parkeringar men det kan också innebära verksamheter som inte kräver många parkeringar. Den föreslagna exploateringsgraden möjliggör för att ytor för parkering och varumottag kan rymmas inom samtliga kvarter. Möjligheten för att bilda gemensamhetsanläggningar för parkering ryms också inom planförslaget.

En bedömning om hur många p-platser som kan anses vara nödvändiga måste göras utifrån den verksamhet som den sökande planerar och hanteras i bygglovprocessen.

4.5 Grundläggning och markförändringar

Marken inom området består till stor del av friktionsmaterial. Några sättnings- eller stabilitetsproblem bedöms inte föreligga inom planområdet.

Byggnader bedöms kunna grundläggas frostfritt med platta på friktionsjord.

5. 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. I det aktuella markområdet har avverkning av skogen skett kontinuerligt och den består i dagsläget främst av yngre skog som inte bedöms ha ett högre bevarande värde. Områdets värde för rekreation och friluftsliv begränsas av att det ansluter till industriområden, gatutrafik och industrispår.

Vatten

Del av planområdet är beläget inom vattenskyddsområdet (inom föreslagen tertiär zon) för den vattentäkt som ligger vid Indalsälven.



Bilden visar vattenskyddsområdet (inom det skrafferande området) och planområdet.

Planområdet har sitt avrinningsområde mot Klingerfjärden. Recipienten Klingerfjärden har en otillfredsställande ekologisk status (p.g.a. övergödning), och den uppnår inte heller god kemisk status (p.g.a. antracen och naftalen). Grundvattenförekomsten Vivstavarv-Gistaholmarna är områdets andra recipient och har bedömts ha en god kvantitativ status. Den kemiska statusen har bedömts som otillfredsställande (p.g.a. förhöjda halter av arsenik och PAH). Planförslaget bedöms inte påverka statusen för MKN-vatten negativt.

En dagvattenutredning har upprättats för planområdet som har legat till grund för föreslagen exploateringsgrad. Områdets genomsläppliga jordar ger goda förutsättningar för tillämpning av infiltration/perkolation. Med en exploateringsgrad om 55 % går det att säkerställa att det finns ytbehov för infiltrationsanläggningar inom samtliga kvarter för planförslaget. Eftersom kvarteren kan utformas med stor flexibilitet säkerställs därför dagvattenhanteringen inom planområdet med en planbestämmelse om att dagvatten ska tas hand inom den egna fastigheten.

Risker

I enlighet med policydokumentet ”Riskhantering i detaljplan” ska ett område om 150 meter från en farligt godsled beaktas i framtagandet av en detaljplan. Planområdet berörs av farliga godsleder från väg E4 samt av industrispåret som löper strax utanför planområdet i den norra delen.

På industrispåret finns idag möjligheten att transportera farligt gods. Hastighetsbegränsningen är 20 km/h. För att behålla ett säkerhetsavstånd till järnvägen har planförslaget en ca 15 meter bred zon av prickmark (mark får inte förses med byggnad) som tillsammans med området utanför planområdet ger ett totalt avstånd om 25 meter till spårmiten.

Till E4 är det ca 100 meter från de kvarter i planförslaget som ligger närmast vägen. Några begränsningar inom planområdet har inte bedömts som nödvändiga då planförslaget omfattar markanvändning för verksamheter, handel och kontor.

Med läget nära E4 utsätts området för buller. Idag finns inga riktvärden för utomhusbuller för den föreslagna markanvändningen. Trafikverket har riktlinjer som

anger riktvärden för inomhusbuller för b.la kontor och hotell vilket hanteras i bygglovprocessen.

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. Konsekvenser

Planförslaget innebär att ett skogsområde kommer att till stora delar avverkas och ge plats för ny bebyggelse för verksamheter, detaljhandel och kontor. Stigar inom området kommer att försvinna. En trafikökning kommer troligen också att ske längs med Terminalvägen. Planförslaget innebär också att fler verksamheter kan etablera sig i kommunen vilket kan bidra till fler arbetstillfällen och bidra till kommunens mål om tillväxt.

7. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under sista kvartalet 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för utförande och anläggande av allmänna anläggningar, gata, cykelväg och naturmark. Efter försäljning av kvartersmarken ansvarar respektive byggherre för att finansiera och uppföra ny bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastighetsbildningsåtgärder kommer att behövas eftersom kvartersmarken är planerad att försäljas.

Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av fastigheten Vivsta 13:19 som ägs av Timrå kommun. Någon fastighetsbildning för allmän plats bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter för verksamheter (Z), detaljhandel (H) och kontor (K) bildas genom avstyckning från fastigheten Vivsta 13:19. Vid avstyckning av fastigheter i de kvarter som är belägna vid industrispåret bör extra hänsyn tas till utformningen av fastigheterna. Andelen prickmark i den norra delen av dessa kvarter kan beroende på utformning av fastigheterna göra det svårt att uppnå föreslagna högsta exploateringsgrad.

Del av Vivsta 13.19 kan också avstyckas för tekniska anläggningar för E₁-ventilkammare och E₂-transformatorstation.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen möjliggör för att gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartermarken. Då det i dagsläget inte är klart hur området kommer att bebyggas kommer en omfattningen av en sådan anläggning att behöva utredas av lantmäterimyndigheten.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt för vatten (2262-95/6.1) och fjärrvärme (2262-85/48) löper genom planområdet. I planförslaget omfattas ledningsrätterna av allmän platsmark för natur och väg samt kvartermark för teknisk anläggning.

Fastighetskonsekvenser

Mark för verksamheter, detaljhandel och kontor inom fastigheten Vivsta 13:19 kan avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan ska inlämnas till Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Timrå kommun bekostar detaljplanen samt nödvändiga utredningar. Kommunen ansvarar för att bygga ut allmänna anläggningar. Kommunen kan med stöd av PBL ta ut exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Beroende på hur området utformas kan kommunen upprätta genomförandeavtal med kommande exploatörer.

Tekniska frågor

Följande utredningar har genomförts under planarbetet:

- Geoteknisk-undersökning (SWECO 2017-06-30)
- Dagvattenutredning (WSP 2017-08-31)

8. 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:

- Illustrationen har utgått och återfinns i planbeskrivningen
- Markanvändningen har kompletterats med att omfatta ZHK inom samtliga kvarter för att öka flexibiliteten i planförslaget.
- Planområdet har utökats och naturmark och mark för småindustri har utgått och ersatts av ZHK.
- Markanvändning för cykelväg har tillkommit till planförslaget.
- Våningsantalet har utgått och ersatts med en byggnadshöjd om 15 meter.
- Exploateringsgraden har till granskningsförslaget ökat till att högsta möjliga byggnadsarea är 55 % av fastighetens storlek.
- Bestämmelsen om upplag har utgått då det regleras i kommande föreskrifter för vattenskyddsområdet.

- Gemensamhetsanläggningar för vägar på kvartersmark har utgått.
- Prickmark har utgått och ersatts av ny prickmarks-zon längs med industri-spårets dragning.
- Markanvändningen för pumpstation har ersatts med markanvändning för ventilkammare.
- U-området i naturmarken har utgått.
- Utfartsförbudet har korrigerats och på viss ställen tagits bort.
- Bestämmelsen om dagvatten har justerats till att gälla att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten
- Genomförandetiden har justerats till att gälla i 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Avsnitten om geoteknik, vatten, planbestämmelser, risker har kompletterats
- Ett nytt avsnitt om gator, trafik och parkering har tillkommit
- Avsnittet om genomförande har kompletterats.

Planförfattare

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Samrådshandlingen har upprättas av planarkitekt Hans-Erik Åslin. Granskningshandlingen har upprättats av planarkitekt Olof Lindstrand.

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Förvaltningschef Miljö- och byggkontoret

Detaljplan för
Verksamhetsområde längs Terminalvägen
Timrå kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat planprogram har varit föremål för samråd enligt PBL 5:11 under tiden 2016-09-26 t o m 2016-10-17. I samband med samrådet har 11 yttranden inkommit.

De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos Miljö- och byggkontoret. I denna samrådsredogörelse är synpunkterna sammanfattande och åtföljs av Miljö- och byggkontorets kommentarer.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen kan därför inte avgöra om detaljplanen kan komma att bli föremål för överprövning enligt 1 kap 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: *Noteras.*

Risk för olyckor

Länsstyrelsen anser inte att risker kopplade till planens närhet mot E4 och järnvägsspår beskrivs tillräckligt.

Planområdet är beläget ca 100 meter från E4, som är primär transportled för farligt gods. Det innebär att riskerna kopplat till en olycka med farligt gods ska bedömas.

Planområdet ligger också vid ett stickspår (industrispår) för järnväg. Av handlingarna framgår inte om eventuella risker har bedömts.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med riskbedömning kopplat till närhet mot E4 och industrispåret.*

Buller

Planområdet påverkas av buller främst från E4 och Terminalvägen, vilka bullernivåer som kan uppstå framgår ej av handlingarna. På plankartan har en planbestämmelse om störningsskydd tillförts. Av planhandlingarna framgår att denna bestämmelse syftar till att klara godtagbara ljudnivåer inomhus.

Länsstyrelsen påminner om att planbestämmelser bara kan användas för att reglera utemiljön, inomhusnivåer regleras enligt BBR och hanteras i bygglovsskedet.

Eftersom planen gäller kontor, handel och småindustri finns inga riktvärden för utomhusbuller. Däremot finns Trafikverkets riktlinjer som anger riktvärden för

inomhusbuller för bl.a kontor och hotell. Krav på ljudisolering av väggar och fönster måste ställas i byggloven så att acceptabla inomhusnivåer uppnås.

Kommentar: *Eftersom det inte finns några riktvärden för utomhusbuller för den föreslagna markanvändningen samt att ljudnivån inomhus regleras i BBR utgår planbestämmelsen om störningsskydd.*

Miljö kvalitetsnormer och vattenskyddsområde

Planbeskrivningen tar inte upp mkn för vatten. Grundvattenförekomsten har otillfredsställande status. Försämring av statusen får inte ske. Föreskrifter för vattenskyddsområdet Timrå Vivsta håller på att revideras. Norra delen av planområdet ligger intill/inom föreslaget vattenskyddsområde. De föreskrifter som gäller för vattenskyddsområdet ska följas. En bestämmelse har införts på plankartan som reglerar att utsläpp av för grundvattnet skadliga ämnen inte får anordnas utan tillstånd.

Kommentar: *En dagvattenutredning har genomförts för planområdet efter samrådet. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på mkn-vatten. Planhandlingen har kompletterats med ytterligare text om mkn-vatten och även dagvatten. Planbestämmelsen om utsläpp har utgått till granskningsförslaget då kommande föreskrifter reglerar vad som får och inte får göras inom den tertiära zonen.*

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen ställer sig frågande till valet att presentera illustrationsförslag och beräkningskarta för trafik och buller på själva plankartan. När detaljplanen vinner laga kraft blir plankartan juridiskt bindande, vilket bland annat innebär att endast mindre avvikelser kan göras från de illustrationer som presenteras på denna. Illustrationsförslag och utredningsdata kan med fördel presenteras i planbeskrivningen.

På plankartan anges att genomförandetiden slutar den 31 december 2026.

Eftersom kommunen inte kan bedöma när planen kommer att vinna laga kraft bör inte något specifikt datum då genomförandetiden löper ut anges.

Kommentar: *Plankartan justeras enligt Länsstyrelsens önskemål.*

Genomförandetiden justeras till att gälla 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Trafikverket

Närheten till E4

Områden ligger närmare än 40 meter från E4:ans vägområde. Området är dock påverkat av buller från trafiken på E4. Krav på ljudisolering av väggar och fönster måste ställas i byggloven så att acceptabla inomhusnivåer uppnås.

E4 är en rekommenderad väg för farligt gods. Riskpolicyn "Riskhantering i detaljplaneprocessen" bör följas vid upprättande av ny detaljplan inom 150 meters avstånd till en farligt godsled, dvs upprätta en riskanalys och ta fram riskreducerande åtgärder.

Kommentar: *Planhandlingen kompletteras med en riskbedömning.*

Närhet till järnväg

Järnvägen intill planområdet är inte Trafikverkets, utan kommunens industrispår. Även här bör man fundera på avståndet mellan järnvägsspår och närmaste byggnad för handel.

Kommentar: *Ett 25 meter brett område från järnvägsspåret och in i kvartersmarken prickmarkeras, vilket innebär att inom detta område får inte byggnader uppföras.*

Lantmäteriet

Den gång- och cykelväg som är markerad som x-område går genom allmän platsmark. En x-bestämmelse inom allmän platsmark riskerar vid en prövning vara utan verkan. Där x-området finns gäller användningsbestämmelsen allmän platsmark, natur- Att ett sådant område ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik ska istället regleras genom att området avsätts som allmän platsmark, gång- och cykeltrafik, och inte betecknas som Natur.

Kommentar: *x-området utgår och ersätts av allmän platsmark- gång och cykeltrafik.*

G- och u-områden räknas som administrativa bestämmelser enligt Boverkets allmänna råd. Där administrativ gräns sammanfaller med en egenskapsgräns bör en kombinerad gränslinje användas. Gränsbeteckningen för egenskapsgräns in planbestämmelserna stämmer inte överens med beteckningen för egenskapsgräns i plankartan. I planförslaget står för prickad mark att marken inte får bebyggas. Enligt Boverkets allmänna råd ska formuleringen marken får inte förses med byggnad användas. Ett tal som troligen anger markhöjd överlappar bestämmelsen om utnyttjandegrad i plankartan. För att göra plankartan mer tydlig bör höjdsiffran flyttas. En indexsiffra har kommit med på ett område för gemensamhetsanläggning (g). Denna indexsiffra bör tas bort. Utanför planområdet har beteckningen z₁ råkat komma med. Denna beteckning bör tas bort då den inte har någon betydelse för planen.

Kommentar: *Plankartan justeras för att stämma överens med Boverkets allmänna råd.*

Under rubriken genomförande i planbeskrivningen står att gemensamhetsanläggningar för infartsväg ska bildas. Det står också att åtgärderna berör fastigheterna Vivsta 1:63 och 1:64. För att konsekvenserna för dessa fastigheter ska framgå tydligare anser Lantmäteriet att det tydligare ska framgå att dessa fastigheter kan komma att anslutas med tvång till en gemensamhetsanläggning för väg. Det bör också framgå vem eller vilka som ska betala förrättningskostnaderna, både för avstyckningarna och för bildandet av gemensamhetsanläggningarna. Tar kommunen på sig detta eller ska förrättningskostnaderna fördelas enligt lag, d.v.s fördelas enligt de andelstal som upprättas vid anläggningsförrättningen? I planbestämmelserna står att marken i g-områdena ska vara tillgänglig även för gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsanläggningar. Lantmäteriet anser att bildandet av detta också ska behandlas enligt ovan.

Kommentar: *Planförslaget har till granskningen justerats och gemensamhetsanläggningarna för infartsväg har utgått. En ny infartsväg kommer istället att omfattas av allmän platsmark, gata, för att leda in trafik till*

det större området i den östra delen av planområdet. För övriga kvarter med kvartersmark möjliggörs infart genom att utfartsförbudet justeras.

Lantmäteriet anser också att dagvattenhanteringen och hushållsavfallet bör behandlas. Är avsikten att dagvattenhanteringen ska ske med allmänt VA, gemensamhetsanläggning eller markavvattningssamfällighet enligt miljöbalken? Ska hushållsavfall hanteras med gemensamhetsanläggning? Under rubriken genomförande framgår att tanken är att vissa kriterier ska vara uppfyllda innan bebyggelse ska uppföras. Eftersom planbeskrivningen inte gäller som planbestämmelser kommer detta endast visa avsikten med planen. Om avsikten är att detta ska gälla som bestämmelser kan ett alternativ vara att lägga till en planbestämmelse om villkorat bygglov enligt PBL 4:14.

Kommentar: *Dagvattnet ska hanteras på den egna fastigheten då möjligheten till infiltration är mycket goda inom planområdet. Hushållsavfall regleras enligt Timrå kommuns föreskrifter om avfallshantering och kommer inte omfattas av något planmässigt krav på gemensamhetsanläggning. Genomförandekapitlet har också justerats till granskningsförslaget, kraven vad som gäller innan ny bebyggelse kan uppföras har reviderats.*

Några illustrationer har inte gjorts i plankartan utan har redovisats för sig, vilket är bra. I planillustrationen finns antagligen nya fastighetsgränser illustrerade, men bara delvis. För att avsikten med den nya detaljplanen bättre ska framgå anser Lantmäteriet att det är önskvärt med en mer fullständig illustration av gränserna för de nya fastigheterna. Det är också önskvärt med en teckenförklaring där det framgår vilka linjer som visar vad.

I fastighetsförteckningen finns officialservitutet 2262-95/6.2 med. Denna rättighet finns utanför planområdet och påverkas inte av planen. Servitutet bör därför tas bort från förteckningen.

Kommentar: *Illustrationen kan utifrån Länsstyrelsens yttrande bedömas vara en del av plankartan och kommer därför att flyttas till planbeskrivningen. Illustrationen kommer också att revideras och inte innehålla några fastighetsgränser då det inte är klart hur planområdet kommer att byggas ut. Illustrationen syftar till att visa på vad som kan byggas. Officialservitutet tas bort från den kommande fastighetsförteckningen.*

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen konstaterar att den planerade utökningen av industriområdet sker inom befintlig nyckelbiotop. Naturvärdena i biotopen består främst av förekomst av olika rödlistade svamparter som ges en gynnsam livsmiljö genom kombinationen tallskog med hög ålder på sand-grusunderlag.

Området har inte fältbesökts inför detta yttrande utan tillgängligt bildmaterial i form av satellitbilder och ortofoto har använts. Bilderna visar att skogsbruk förmodligen har bedrivits inom det planerade området och därmed är det troligt att förutsättningarna för högre naturvärden har försämrats vilket innebär att den planerade utvidgningen av industriområdet inte minskar nyckelbiotopens naturvärde i någon högre grad.

Eftersom planerad åtgärd inte är en skogsbruksåtgärd ska samråd enligt miljöbalken 12 kap 6 § ske med Länsstyrelsen.

Kommentar: Till granskningsförslaget har planområdet justerats och det tidigare naturområdet har ersatts av ytterligare kvartersmark. Detta då behovet av kvartersmark för handel, kontor och andra verksamheter är stort i centrala Timrå. Att spara ett mindre område naturmark som avgränsas av järnväg, framtida bebyggelse och väg bedöms inte vara till gagn för allmänhet eller för värdet av nyckelbiotopen. Att skapa så goda förutsättningar som möjlighet för verksamhetsetablering i området värderas högt. Samråd enligt miljöbalken bedöms ske i samband med detaljplaneprocessen.

Kommunala myndigheter- och bolag samt övriga företag:

Medelpads Räddningstjänstförbund

Har inget att erinra mot planförslaget.

Kultur- och tekniknämnden

Har inget att erinra mot planförslaget.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON har inkommit med två yttrande varav det ena är en magnetfältsundersökning.

Inom och utanför planområdet har E.ON befintliga anläggningar som består av lågspänningsjordkablar med kabelskåp, högspänningsjordkablar samt högspänningsluftledning. Kraftledningarna omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Föreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ledningarna.

Minsta horisontella avstånd mellan byggnadsdel och yttersta del på kraftledningen är 10 meter. För el-ledning i mark får inte byggnad eller annan anläggning uppföras på närmare avstånd än 3 meter.

Vi noterar att ett E-område för transformatorstation har satts ut på plankartan men hemställer att planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse om att det inom 5 meter från transformatorstationen inte får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

Med närheten till kraftledningar har också en magnetfältsundersökning kompletterats yttrandet. Undersökningen visar på magnetsfältsvärden inom planområdet beroende på avstånd från kraftledningen.

Kommentar: Planområdet har till granskningsförslaget justerats. Närmast kraftledning föreslås en gata anläggas. Gatumarken är föreslagen till en bredd om 13 meter för att kunna förmöjliggöra större fordonstrafik. Därmed klaras det horisontella avståndet till kraftledningen. Markhöjden kommer inte förändras under eller invid ledningarna.

Vid det föreslagna området för transformatorstationen varierar områdets bredd från 15-10 meter till gränsen för kvartersmark för ZHK. Till planförslaget har en placeringsbestämmelse införts till granskningen vilket innebär att byggnad inte får placeras närmare än 4 m till fastighetsgräns.

Detta mått tillsammans med kvartersmarken för transformatorstationen bedöms göra att 5 meters avståndet bör klaras.

Kvartersmarken är belägen ca 30 meter från ledningsmitt. Från kompletterande magnetfältsundersökning är närmsta del av planområde utsatt för magnetfältsnivåer om ca 0,5 μT . Magnetfältsundersökningen föranleder ingen förändring av planområdet.

MittSverige Vatten

Ledningar för dricksvatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet och anslutning av båda nyttigheterna kan ske genom upprättande av förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Lämplig anslutningslösning till befintligt nät måste dock föregås av utredningar av MittSverige Vatten. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

MittSverige Vatten anser att det i detaljplanen ska reserveras ytor för omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna. Markhöjder och grönytor anpassas så att det möjliggörs. Avledning får inte ske till u-område för att försvåra vid eventuella ledningsarbeten.

Avledning mot gamla vattenverksområdet sydöst om planområdet bedöms som möjligt. Val av lösning för dagvattenomhändertagande bör baseras på särskild utredning.

Kommentar: *Eftersom planförslaget syftar till att vara flexibelt är det svårt att införa bestämmelser om markhöjder och grönytor. En dagvattenutredning för planförslaget har genomförts efter samrådet. Områdets genomsläppliga jordar ger goda förutsättningar för tillämpning av infiltration/perkolation. Med en exploateringsgrad om 55 % går det att säkerställa att det finns ytbehov för infiltrationsanläggningar inom samtliga kvarter för planförslaget.*

Inom området passerar huvudvattenledningar från Wifsta vattentäkt och i området södra del ligger en ventilkammare, felaktigt redovisad som pumpstation på plankartan. Berörda områden bedöms få erforderligt skydd genom planförslaget.

Kommentar: *Plankartan justeras till granskningen och kommer betecknas som E₁-ventilkammare.*

Detaljplaneområdet ligger utanför skyddsområdegränsen för befintligt skyddsområde för Wifsta vattentäkt. Det finns en ansökan om revidering av skyddsområdet. Det innebär att norra delen av planförslaget kommer att hamna inom tertiär zon för det nya skyddsområdet vilket kan innebära begräsningar för planerad verksamhet. Detaljplanen bedöms inte beröra någon av dessa nya föreslagna föreskrifter men om det skulle vara så, rekommenderas att föreslagna föreskrifter beaktas.

Vid avledning av annat än avloppsvatten än normalt hushålls- och spillvatten gäller gränsvärden enligt ”krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet”.

Teliasonera Skanova

Skanova har luft- och markförlagda kabel/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: Planförslaget förhåller sig till befintliga ledningar och ledningsrättigheter. Några ledningar bedöms inte behöva flyttas i samband med genomförandet av planförslaget.

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Förvaltningschef Miljö- och byggkontoret



Detaljplan för verksamhetsområde vid Terminalvägen

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

Dnr 2015-01815

Fastigheter inom planområdet

Vivsta 13:19 TIMRÅ KOMMUN
86182 TIMRÅ

Fastigheter utanför planområdet


Vivstamon 1:63 Prästskeden Fastigheter AB
c/o NP3 Fastigheter AB
Box 12
85102 SUNDSVALL

Vivstamon 1:64 PL Bygg & Fastigheter AB
TERMINALVÄGEN 28
86136 TIMRÅ

Rättigheter inom planområdet (Vivsta 13:19)

Aktbeteckning			Till förmån för	
2262-95/6.1	Last	Ledningsrätt	VATTEN	Sundsvalls Kommun, Sundsvall Energi/Vatten
2262-85/48	Last	Ledningsrätt	FJÄRRVÄRME	Timrå Kommun

Timrå som ovan


Göran Jacobson
karttekniker