



Nya attraktiva boendemiljöer



Översiktsplan 2035

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2018-03-06

En stark kommun i en växande region



Bättre tågförbindelser - nya möjligheter

Utveckling vid kust och sjöar



Äntligen

– dags för utställning av översiktsplanen!

Det händer mycket i Timrå nu. Nya bostäder byggs och priserna på bostäder ökar. Kommunen har ett bra företagsklimat och SCA:s investering för fördubblad massproduktion ger också positiva effekter för andra företag i kommunen. Skolresultaten förbättras. Kommunen gör också investeringar för att utveckla kommunen. Kort sagt Timrå är en stark kommun i en växande region.

I den nya översiktsplanen ska färdriktningen för fortsatt utveckling av nya områden för bostäder och näringslivsverksamhet pekas ut. Planen är verktyget för att styra mark- och vattenanvändning och bebyggelseutveckling till områden och platser som bedöms som lämpliga. Planen utgår från kommunens vision 2025 och vilka förutsättningar och åtgärder som är viktiga för att förverkliga den. Den är ett handlingsprogram för kommunens utveckling på sikt.

Under tiden 1 december 2016 – 15 februari 2017 genomfördes samråd över förslaget till ny översiktsplan. Många synpunkter lämnades och vid samrådsmötena deltog mer än 210 personer. Inkomna synpunkter har ställts samman och bemötts i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen är en bilaga till utställningshandlingen. Resultatet av samrådet och inkomna synpunkter har resulterat i en rad ändringar i förslaget till markanvändning.

I utställningshandlingen har några planerade områden för bostäder på jordbruksmark tagits bort för att beakta synpunkterna under samrådet. Tyvärr har också det stora planerade näringslivsområdet i Stordalen fått utgå eftersom den kommer i konflikt med korridoren för ny järnväg. I kommunens överläggningar med Trafikverket under 2016 och 2017 har vi inte kommit överens om en precisering av järnvägens lokalisering inom den ca 700 meter breda korridoren. Även några så kallade landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen har utgått på grund av att de kommer i konflikt med vissa riksintressen och naturvärden. Mot denna bakgrund har utställningshandlingen kompletterats med fler förslag på områden för näringslivsutveckling. Planen innehåller också några utredningsområden. Inom sådana områden krävs det ytterligare utredningar för att bedöma om respektive område är lämpligt att utveckla med beaktande av bland annat markens och terrängens beskaffenhet, bedömda kostnader för exploatering och utbyggnad av nödvändig infrastruktur.

Därutöver har bland annat vissa förändringar i riktlinjerna gjorts och vissa texter har omdisponerats.

En viktig förutsättning för att få en översiktsplan som har bred förankring är att medborgare, företag, föreningar, organisationer och myndigheter får delta i processen och lämna synpunkter på planen. Nu finns möjlighet att under två månader lämna nya synpunkter på det reviderade planförslaget.

Allt planmaterial finns också tillgängligt på kommunens webbplats www.timra.se/op2035 och på ett antal utställningsplatser i kommunen. Kartorna som redovisar förslag på mark- och vattenanvändning är också åtkomliga på webbplatsen. Vi kommer också att bjuda in till så kallat Öppet Hus under april på olika platser i kommunen. Håll koll på annonser i lokaltidningen och på kommunens hemsida.

Frågor om planen besvaras av planarkitekt Håkan Eriksson, tel. 060-163402.

Innehåll

1. Inledning	6
Översiktsplanens status, innehåll och användning.....	6
Planprocessen.....	7
Läsanvisning.....	8
Mark- och vattenanvändningskarta.....	9
2. Vision och utvecklingsstrategi.....	11
Vision Timrå 2025	11
Mål och utvecklingsstrategi.....	12
Viktiga förhållningssätt och utmaningar	13
3. Omvärldsrelationer.....	16
Omvärldsanalys	16
Mellankommunala intressen.....	19
Nationella, regionala och lokala mål, planer och program.....	19
4. Förutsättningar	23
5. Planförslag – riktlinjer för markanvändning.....	26
Generella riktlinjer för hela kommunen.....	26
6. Markanvändning i tätorter.....	31
Inriktning.....	31
Tätortsområden.....	31
Verksamheter.....	32
Skogsbruk och jordbruk i tätortsområden.....	32
Grönområden.....	32
Natur.....	34
Utvecklingsområden för boende i tätort.....	36
Outnyttjade byggrätter för bostäder inom gällande detaljplaner	44
Utvecklingsområden för näringsliv	45
Beslutat nytt område för näringslivsverksamhet	50
Utredningsområde för näringsverksamhet.....	50
7. Markanvändning på landsbygden	52
Planens förslag på markanvändning på landsbygden	52
Inriktning.....	52
Skogsbruk och jordbruk	52
Skogsbruk och vindkraft (verksamheter).....	54
Materialtäkter främst inom landsbygd (verksamheter)	55
Gles bebyggelse.....	56
Omvandlingsområden	56
Landsbygdsutveckling i strandnära lägen	57
Outnyttjade byggrätter för fritidshus på Åstön.....	71
Utredningsområden på landsbygden.....	71
8. Vattenanvändning.....	75
Kommunens syn på framtida vattenanvändning i havet.....	75
Riktlinjer för vattenanvändning.....	79

9. Transportinfrastruktur	82
Allmänt	82
Utvecklings- och förändringsbehov	82
10. Hänsyn	88
Riksintressen	88
Områden med särskilt skydd	98
Hänsyn till övriga naturvärden	100
Hänsyn till övriga allmänna intressen	103
Hänsyn till miljö kvalitetsnormer	104
11. Risk, säkerhet och hälsa	107
Utgångspunkter	107
Farliga verksamheter i kommunen	107
Risk och säkerhetsaspekten	107
Hälsaspekten	108
12. Tekniska försörjningssystem	111
Vattenförsörjning	111
Avloppssystem	111
Avfallshanteringsystem	113
Elnät	114
Fjärrvärmenät	115
Bredband	115
13. Bevarande och utveckling av den byggda miljöns kulturvärden ...	118
Riktlinjer för kulturmiljövård	118
Utgångspunkter	118
Underlag för bedömning	119
Utvecklingsbehov	120
Byggnads- och kyrkominnen	120
14. Genomförande av översiktsplanen och fortsatt arbete.....	121
Genomförande	121
Nu gällande fördjupade översiktsplaner (FÖP) och tematiska tillägg.....	122
Förslag på nya fördjupningar och tematiska tillägg.....	122
Aktualitetsprövning av översiktsplanen	123
Källförteckning.....	124

Bilagor i separata dokument

1. Miljökonsekvensbeskrivning
2. Kartbilaga med papperskartor för delar av kommunen
3. Samrådsredogörelse med bilagor
4. Förteckning över vattenförekomster och dess status

1 Inledning

Översiktsplanens status, innehåll och användning

Enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som omfattar kommunens hela geografiska område.

Syfte

Syftet med planeringen av mark- och vattenområden är att:

- Medverka till en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar.
- Främja goda miljöförhållanden och en långsiktigt god hushållning med mark och vattenområden, energi och råvaror.
- Främja en från social synpunkt god livsmiljö.

Översiktsplanen är ett av kommunens viktigaste strategiska inriktningsdokument. Den är en vision för kommunens framtida utveckling.

Innehåll

Vad en översiktsplan ska innehålla anges PBL 2 kap. och 3 kap.

LAGTEXT PBL 3 KAP. 5§

Av översiktsplanen ska framgå

1. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,
2. kommunens syn på hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras,
3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och följa gällande miljö kvalitetsnormer,
4. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling av kommunen,
5. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, och
6. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

I 2 kap. anges bland annat att vid planläggning ska ...

1. mark- och vattenområden användas för det de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov,
2. hänsyn tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden.

Användning och styrfunktioner

Översiktsplaneringen och planen i sig påverkar samhällsutvecklingen på olika sätt. En översiktsplan bör ha följande fyra styrfunktioner:

1. Den första styrfunktionen är kopplad till myndighetsbeslut med stöd av översiktsplanen. Genom sina riktlinjer ger översiktsplanen vägledning för efterföljande planering, bland annat detaljplaneläggning och bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen.
2. Den andra styrfunktionen är kopplad till kommunens egna aktiva åtgärder i enlighet med översiktsplanens intentioner. Det handlar om skilda åtaganden för att underlätta att rätt saker inträffar vid rätt tidpunkt på rätt plats. Vissa åtaganden säkerställs genom att kommunfullmäktige ger följduppdrag till olika kommunala nämnder i linje med innehållet i planen.
3. Den tredje styrfunktionen är kopplad till informationen i översiktsplanen. Kommunens ställningstaganden i översiktsplanen påverkar genom de signaler som ges till marknadens aktörer om spelreglerna för exempelvis lokalisering och byggande. Exploatörer och markägare ser fördelar i att överväga möjligheter att ta egna initiativ i enlighet med planens intentioner.
4. Den fjärde styrfunktionen ligger i en systematisk uppföljning. Denna återkoppling gäller kommunens egna beslut både som myndighet och vid tillämpningen av handlingsprogrammet genom uppdragsplaner, investeringar etc. Genom en utvecklade uppföljning underlättas aktualitetsprövningen och att rätt åtgärder vidtas inom ramen för kommunens rullande verksamhetsplanering.

Det är kommunfullmäktige som antar översiktsplanen och under varje mandatperiod ska kommunen ta ställning till om den är aktuell.

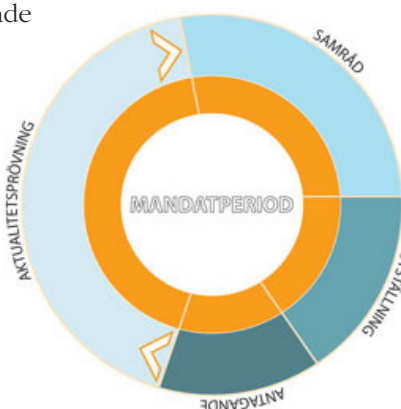
En översiktsplan omfattar alltid hela kommunen, men kommunen kan även göra fördjupningar mindre områden, genom fördjupade översiktsplaner eller tematiska tillägg över hela kommunen, till exempel för vindkraft.

Planprocessen

Processen består av tre skeden; samråd, utställning och antagande. Under samråds-skedet har allmänhet, företag, föreningar, myndigheter och övriga berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslagen i denna samrådshandling. Det är då viktigt att få eventuella motstående intressen avseende hur mark ska användas belysta. Planens konsekvenser för miljön ska tydligt kunna utläsas. De ska redovisas enligt bestämmelserna i Miljöbalken om så kallade miljöbedömningar.

Därför är själva processen med medborgarinflytande som medger dialog och diskussion viktig. En plan med bred politisk och folklig förankring ger förutsättningar för att planen blir ett hållbart och strategiskt verktyg för Timrås utveckling. Efter samrådet kommer synpunkter och förslag att bearbetas. Det redovisas i en samrådsredogörelse.

Därefter kommer kommunens förslag till översiktsplan att ställas ut under två månader. Även under utställningsskedet finns möjlighet att lämna synpunkter.



Dessa bearbetas också och ett förslag till antagandehandling läggs fram för antagande av kommunfullmäktige. När kommunfullmäktige antagit översiktsplanen gäller inte längre den gamla planen. Dock kan tidigare antagna fördjupningar gälla. Det ska anges i planen.

I utställningshandlingen kommer det att framgå vilka delar av planen som formellt ska antas av kommunfullmäktige och vilka delar som inte formellt ska antas.

Läsanvisning

Kapitel 2-4 innehåller kommunens vision, utvecklingsstrategi och en målbild för kommunens utveckling och som tillsammans med omvärldsrelationer och planeringsförutsättningar varit vägledande i arbetet med att ta fram planen.

I kapitel 5 redovisas generella riktlinjer för markanvändningen i kommunen.

I kapitel 6, "Markanvändning i tätorter" är fokus på att presentera förslagen på nya bostads- och näringslivsområden.

I kapitel 7 redovisas markanvändningen på landsbygden som i huvudsak blir oförändrad, men här presentera också förslagen på områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Det är områden där kommunen vill ge dispens från strandskyddet i syfte att tillåta bostäder och utveckling av besöksnäring längs vår kust, våra sjöar och vattendrag.

Kapitel 8 behandlar vattenanvändning med fokus på hur användningen av våra kustvatten ska prioriteras om konflikter uppstår mellan till exempel friluftslivsintressen och ekologiskt värdefulla kustvatten.

I kapitel 9 redovisas nuläge och utvecklingsbehov av de transportsystem som vi är beroende av för att våra liv och vårt samhälle ska fungera.

Den hänsyn som kommunen ska ta till riksintressen, miljökvalitetsnormer med mera redovisas i kapitel 10. Kommunens syn på hur konflikter mellan olika riksintressen ska hanteras framgår också.

Kapitel 11, "Risker, hälsa och säkerhet" innehåller bland annat riktlinjer och rekommendationer hur vi ska förhålla oss till risker för naturolyckor och ohälsa till följd av buller, olyckor med farligt gods med mera.

I kapitel 12 behandlas olika tekniska system som vi är beroende av; vatten- och avloppssystem, elnät, fjärrvärme avfallshantering och bredband. Fokus ligger på att visa utvecklingsbehoven för vatten- och avloppssystemet, för att kapaciteten i reningsverken ska vara tillräcklig för att ta emot ökade mängder avlopp genom de utbyggnader som föreslås i planen.

Kapitel 13 behandlar bevarande och utveckling av den byggda miljön med fokus på värdefulla kulturmiljöer.

I kapitel 14 beskrivs vad som är viktigt för att översiktsplanen ska kunna genomföras och behov av fortsatt fördjupad översiktsplanering.

En översiktsplan ska innehålla en miljökonsekvensbeskrivning och den redovisas i bilaga 1.

Mark- och vattenanvändningskarta

Till översiktsplanen hör kartor som redovisar förslag på framtida mark- och vattenanvändning. Den redovisas på en digital karta som är tillgänglig på kommunens hemsida www.timra.se/op2035. Kartan innehåller olika skikt (områdestyper enligt nedan) som kan tändas och släckas. Kartan är zoomningsbar så att man kan titta närmare på områden som är särskilt intressanta. Kartan innehåller också skikt som redovisar riksintressen och annan hänsyn som måste beaktas i samhällsplaneringen.

Kartan bör användas parallellt vid läsning av framför allt kapitel 6 – 10.

Som bilagor till planen finns papperskartor i olika skalor. De kan inte redovisa alla skikt på en och samma karta. Formellt sett ingår dessa kartor inte i översiktsplanen utan utgör endast information till den som inte vill använda den digitala kartan.

Områdestyper för användning

Kartan innehåller områdestyper enligt tabell 1 nedan. Definitionerna av områdestyperna redovisas löpande under kapitel 6-10. Eftersom kartan visar grunddragen i användningen ska gränserna inte tolkas alltför bokstavigt. Inom områden för jordbruk finns ofta inslag av skogsbruk och vice versa. Även bebyggelse kan ingå. På motsvarande sätt kan det inom bebyggelseområden finnas skogs- och jordbruksmark. Kartan redovisar den huvudsakliga användningen. Gränserna för utvecklingsområden är också grova. I fortsatt planering kan områdena såväl minska eller utökas i viss omfattning. Med utredningsområden avses områden där lämpligheten inte kunna bedömas. Ytterligare utredningar och underlag krävs.

TABELL 1: OMRÅDESTYPER FÖR MARKANVÄNDNING

Beteckning	Mark- och vattenanvändning, områdestyper
Ubo+nr	Utvecklingsområde för boende
Unä+nr	Utvecklingsområden för näringsliv
	Tätortsområden
	Verksamheter, befintliga och framtida
	Grönområden
	Natur
Q+nr	Utredningsområden
DP+nr	Outnyttjade byggrätter inom detaljplaner
	Skogsbruk
	Gles bebyggelse
Ula+nr	Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen
	Vatten
	Vatten för friluftsliv och rekreation
	Vatten för yrkesfiske
	Vatten för sjöfart och industriell användning
	Vatten med höga ekologiska värden
	Vägar, befintliga
	Gång- och cykelvägar, viktiga
	Järnväg, befintliga och planerad
	Flygplats
	Hamnar, befintliga

Kategorier för hänsyn

I flera områden, framför allt vid Indalsälvens delta finns det flera riksintressen. Varje riksintressetyp har ett eget skikt. För att kunna se de olika riksintressena måste man tända skikten en i taget.

TABELL 2: KATEGORIER FÖR HÄNSYN	
Antal	Hänsyn, kategorier
7	Riksintressen naturvård
11	Natura 2000-områden
4	Riksintressen friluftsliv
4	Riksintressen kulturmiljö
-	Ekologiskt känsliga områden
1	Riksintresse för rennäringen
1	Riksintresse för yrkesfiske
3	Riksintresse för vägar
2	Riksintresse för järnvägar
1	Riksintresse för flyg
3	Riksintresse för sjöfart (farleder)
1	Riksintresse för vattenförsörjning
1	Nuvarande skyddsområde för vattentäkt
1	Förslag utökat skyddsområde för vattentäkt
-	Områden med utökat strandskydd 200 m

Vision Timrå 2025

Timrå – en stark kommun i en växande region

Så lyder kommunens vision som beslutades av kommunfullmäktige 2015.

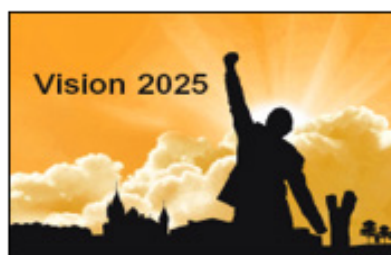
En vision är en positivt laddad uppfattning om en önskad framtid. Att enas om en gemensam vision ger oss en bättre förutsättning att tillsammans kunna förverkliga våra förväntningar och uppfylla våra mål. En bra vision bör:

- Vara begriplig.
- Skapa identitet.
- Ge inspiration till framtida satsningar och investeringar.

Visionen innehåller fem fokusområden som beskriver ett önskat tillstånd eller vart vi ska vara år 2025.

De fem fokusområdena är:

- Tillväxt
- Livsmiljö
- Service
- Medarbetaren
- Ekonomi



För varje fokusområde finns en övergripande rubrik och meningar som beskriver det önskade tillståndet.

Innehållet i de fokusområden som har en tydlig koppling till översiktsplanering redovisas nedan.

Tillväxt – Timrå är det självklara valet för företagande och inflyttning

Här finns Norrlands bästa företagsklimat. Timrås unika strategiska läge och infrastruktur, närhet till universitet, kommunikationer och handel bidrar till att företagen växer och att nya verksamheter etableras.

Timrå kommun är lyhörd för företagens behov och levererar en så god och tillförlitlig service att vi är i topp 10 i Sverige när det gäller service till företagen.

Klimatet för entreprenörskap och nyföretagande är utmärkt och innefattar stimulans av entreprenörskap på alla nivåer i skolan.

Kreativa och trygga läromiljöer och det livslånga lärandet är viktiga samhälls- och tillväxtmotorer.

Timrå erbjuder attraktiva bostäder och vackra naturnära miljöer för alla.

Livsmiljö – Timrå erbjuder livskvalitet med en mångfald av upplevelser, en trygg tillvaro och ett klimatsmart liv

Med nio mil kuststräcka och ett vackert inland har vi unika naturnära miljöer som är tillgängliga för alla.

Vårt rika föreningsliv skapar framtidstro, utveckling, engagemang och god hälsa.

Vi erbjuder en attraktiv och kreativ skola där alla elever trivs och där studieresultaten ligger på toppnivå i Norrland.



Vi ger en trygg och god omsorg till våra äldre och andra behövande utifrån den enskildes behov.

Vi accepterar ingen mobbning, diskriminering eller socialt utanförskap. I kommunen råder jämställdhet, tillgänglighet, mångfald och social integration.

Det är enkelt att leva i Timrå och livet präglas av ett klimatsmart förhållningssätt!

Mål och utvecklingsstrategi

Översiktsplanen har en planeringshorisont fram till 2035.

Målet till 2035 är att befolkningen ska öka till minst 19000 år 2025 och till 20000 år 2035.

Målet innebär att översiktsplanen ska redovisa områden för boende som inrymmer ca 400 nya bostäder till 2025 och ytterligare ca 500 bostäder fram till 2035.

Utifrån visionen och de två fokusområdena tillväxt och livsmiljö ska översiktsplanen och andra kommunala beslut ge förutsättningar för att målet nås genom att:

- skapa fler attraktiva boendemiljöer främst i våra tätorter och med möjligheter att framför allt förtäta centrala Timrå med flerbostadshus,
- att erbjuda mark i attraktiva lägen för befintliga företag som vill växa och nya företag som vill etablera sig i kommunen,
- erbjuda mark i mer perifera lägen för ytkrävande verksamheter,

- utveckla kollektivtrafik för bättre möjligheter till arbetspendling och regionförstoring,
- skapa sammanhängande gång- och cykelvägar mellan och inom kommunens tätorter,
- ge möjligheter till spontanidrott i närmiljö samt hälsosamma miljöer som ger möjlighet till egen friskvård,
- erbjuda möjligheter till boende längs vår kust, våra sjöar och vattendrag där det är lämpligt att tillåta bebyggelse nära vattnet,
- ge möjligheter att utveckla besöksnäringen i strandnära lägen tillsammans med privata intressenter och där utveckling på Åstön, vid Tynderösundet samt av fritidsfiske i sjöar, vattendrag och till havs bedöms vara mest intressant,
- skapa förutsättningar för ett samhälle med mindre energianvändning,
- förebygga och minska riskerna för skador och olyckor till följd av förväntade klimatförändringar,
- stödja utveckling bredband och telefoni på landsbygden vad avser täckning, tillgång och kapacitet.

Viktiga förhållningssätt och utmaningar

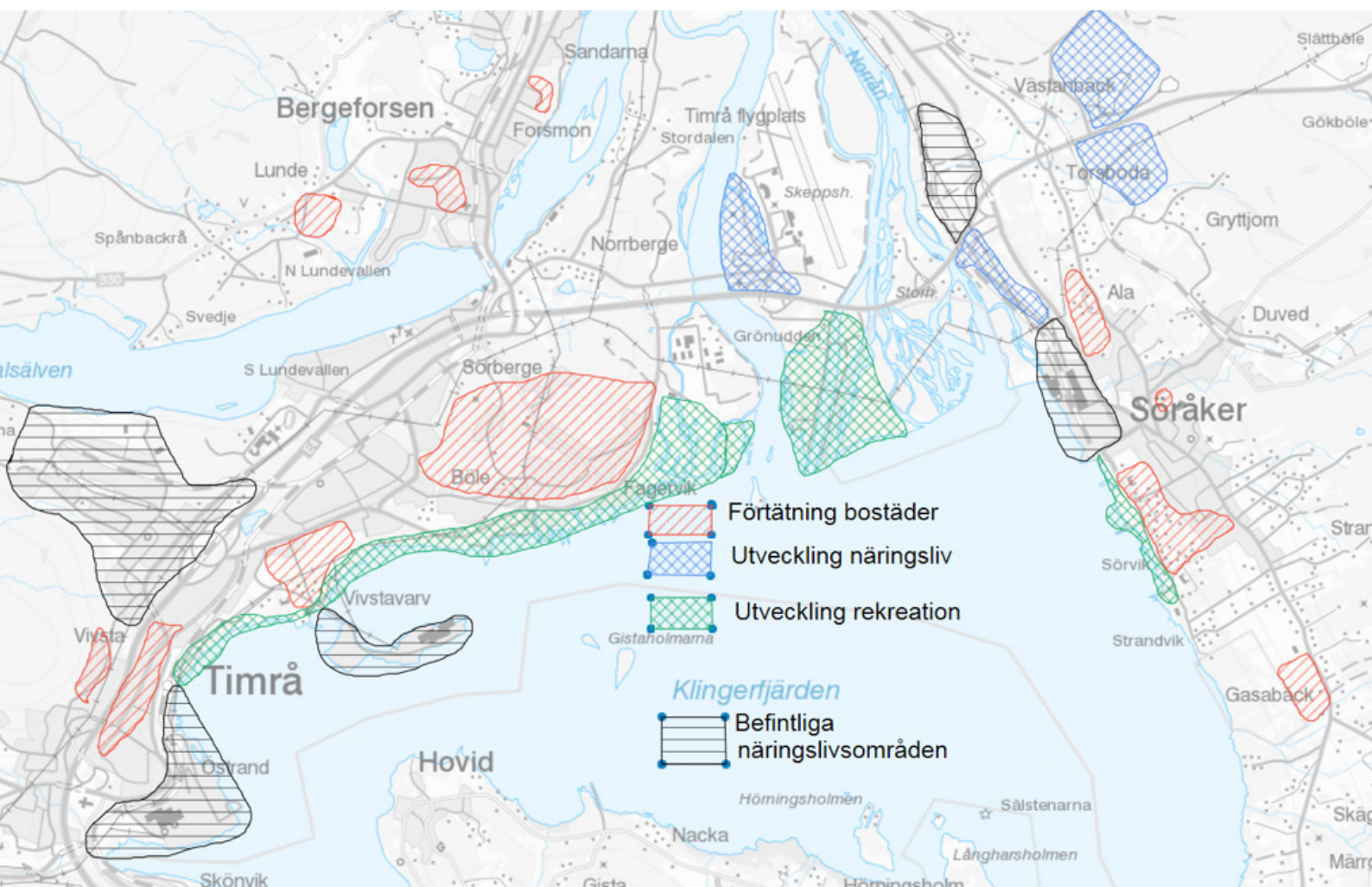
- Klimatförändringarna måste beaktas när vi ska besluta om var det är lämpligt att lokalisera ny bebyggelse, infrastruktur och tekniska försörjningssystem.
- Planeringen ska inriktas på att det finns bostäder för ca 1000 nya invånare 2025 och för ytterligare 1000 nya invånare 2035. Inriktningen bör vara att hälften av befolkningstillskottet sker i småhus och hälften i flerbostadshus. Flerbostadshus lokaliseras i första hand genom förtätning i befintliga tätorter med bra service.
- Med tanke på att kommunens andel av befolkning över 65 år kommer att öka bör särskilt fokus läggas på att utreda behovet av att bygga lämpliga bostäder och boendeformer för denna kategori. Bostäderna lokaliseras i centrumnära lägen med bra service. Det kan ske genom ombyggnad av befintliga hus eller nybyggnad.
- Nya områden för småhus lokaliseras med närhet till bra kommunikationer och service. Områden med nära tillgång till rekreation, natur- och kulturupplevelser prioriteras.
- I bostadsplanering ska aspekter på jämställdhet, jämlikhet, trygghet och integration beaktas. Likvärdiga förutsättningar ska eftersträvas oavsett geografiskt läge eller socioekonomiska förutsättningar.
- Utbyggnad av det kommunala VA-nätet bör i första hand ske där nya bostads- och verksamhetsområden lokaliseras.
- För att stärka kommunens mål om livskvalitet bör områden för rekreation och rika natur- och kulturupplevelser utvecklas och göras mer tillgängliga. Det är till gagn för såväl boende som besökare. Särskilt fokus läggs på att områden nära boendeyråden i havs- och strandnära lägen sköts och utvecklas så att till exempel sjöutsikt och promenadstråk kan erbjudas.

- En utvecklingsplan för vårt unika kustdelta tas fram, så att det blir mer attraktivt och tillgängligt för rekreation och friluftsliv, såväl för boende i kommunen som turister.

För att bidra till ett klimatsmart liv ska kommunen verka för ...

- ett energi-, resurseffektivt och klimatsmart byggande samt för en ökad energieffektivisering i befintliga bostäder och verksamheter,
- en ökad produktion och ekologiskt hållbar användning av förnybar energi, exempelvis sol/solvärme, vindkraft, biogas och biobränsle,
- att den lokala kollektivtrafiken stärks och får ett utbud som gör det möjligt för fler att åka kollektivt,
- att gång- och cykelvägnätet mellan tätorterna i Timrå och övriga större bostads- och verksamhetsområden byggs ut och att prioritera förbindelser till skolor, större arbetsplatser, resecentra och andra viktiga bytestpunkter för kollektivtrafik.

Kartan nedan redovisar huvuddragen i utvecklingsstrategin inom tätortsområdet.



Kartan visar på utvecklingsstrategin i tätorterna.

Följande inriktning för bostäder föreslås:

- I centrala Timrå bör i första hand flerbostadshus prioriteras.
- I Vivstavarvsområdet får nya flerbostadshus uppföras i liknande stil som de nedbrunna och rivna husen. Flerbostadshus är också lämplig boendeform på åkermarken nära Södra Fagerviksvägen.
- I stråket Sörberge – Fagervik nära Klingerfjärden bör i första hand bebyggelse ske med småhus prioriteras men även flerbostadshus kan komma i fråga.
- Bergeforsens tätort kan kompletteras med såväl småhus som flerbostadshus.
- I Söråker bör tätortskärnan i första hand kompletteras med flerbostadshus, men även småhus kan komma i fråga. På länge avstånd från tätortskärnan i riktning söderut bedöms småhus vara lämpliga.

Ett nytt större näringslivsområde prioriteras i området vid flygplatsen. Nya områden för ytkrävande verksamheter pekas ut i mer perifera lägen. Om en överenskommelse nås om var järnvägen ska lokaliseras genom Norrberge och Stordalen kan det ge möjligheter till ytterligare ett näringslivsområde. Den nuvarande ca 700 meter breda korridoren genom Norrberge och Stordalen förhindrar utvecklingen av ett näringslivsområde i Stordalen.

Rekreativ värden bör utvecklas längs kuststräckan Timrå – Sörberge – Fagervik och inom delar av Indalsälvens delta.

3

Omvärldsrelationer

Omvärldsanalys

Världen globaliseras

Det betyder att kapital och människor kan röra sig allt friare mellan länder och regioner, och att allt större delar av människors liv influeras av marknaden och den globala distributionen av kultur och livsstilar. Samtidigt med integrering mellan länder sker en skarpare polarisering mellan världsdelar, länder och regioner vilket mer tydlig drabbar dem hårt som inte förmår ställa om sig till de nya villkoren. Viktiga beslut fattas allt längre bort från dem som påverkas av besluten samtidigt som individens handlingsfrihet ökar.

Även i vår del av Sverige ökar inkomstklyftorna mellan inlandskommuner i glesbygd och städer och större tätorter längs norrlandskusten.

Världen regionaliseras

Människor och företag regionaliseras i allt högre grad. De ursprungliga lokala eller kommunala gränserna överskrids. Man bor i en kommun, arbetar i en annan och har sitt fritidsnöje i en tredje. Företagen kan göra bättre matchningar mellan de vakanser de har och de arbetssökande som finns i en region om bra pendlingsmöjligheter finns.

Bildandet av nya beslutsforum i form av större regioner behöver formas och utvecklas för att hantera frågor som är kommunöverskridande. Regionförstoringen innebär att människor kan söka sig sin bostad eller arbetsplats inom ett större område och får en bättre chans att förverkliga sina liv. Det innebär också att pendlandet ökar kraftigt vilket ökar utsläppen.

Världen urbaniseras

Nästan en och en halv miljon människor i världen söker sig till städer varje vecka. Hälften av Sveriges befolkning bor idag i någon av de tre storstadsregionerna. Mindre städer och tätorter tappar till universitetsstäder och storstäderna. Det visar på en säker trend att människor i allt högre grad värderar det som ett urbant liv kan erbjuda.

Energiförsörjningen i fokus

Peak oil, det vill säga den tidpunkt när uttaget av olja inte längre kan öka för att möta den fortsatt ökade efterfrågan, närmar sig eller har redan passerats, uppgifterna går isär. Effekterna på ekonomi och samhälle kommer att bli massiva om inte energi-behovet kan lösas på annat och hållbart sätt. Det är därför viktigt att vid samhällsplanering och exploatering särskilt beakta möjligheterna till hållbara energi- och transportlösningar.

I vår region behöver kollektivtrafiken utvecklas och uppvärmningskostnader i nya och befintliga byggnader måste bli lägre.

Befolkningen i världen blir äldre

Kostnaderna för pensioner, sjukvård och omsorg kommer att öka drastiskt om kvaliteten ska upprätthållas när en allt större andel av befolkningen utgörs av äldre. Det kan bli svåra politiska beslut och det finns en risk att solidariteten i samhället på sikt kan försvagas.

Medelåldern i Timrå ökar också men den är inte lika hög som i många glesbygds-kommuner. Jämfört med befolkningen i storstäderna har vi en högre medelålder. Drygt 5% av vår befolkning är 80 år eller äldre. Andelen i åldern 60-79 år har ökat med ca 1000 personer de senaste 15 åren och uppgår nästan till 25% av befolkningen.

SÄKRA TRENDER

- Ökad globalisering och global konkurrens
- Regionförstoringen fortsätter
- Ökad urbanisering
- Ökade klyftor i samhället
- Klimatförändringarna blir mer synliga och kännbara
- De äldre blir fler

Timrå i världen och regionen

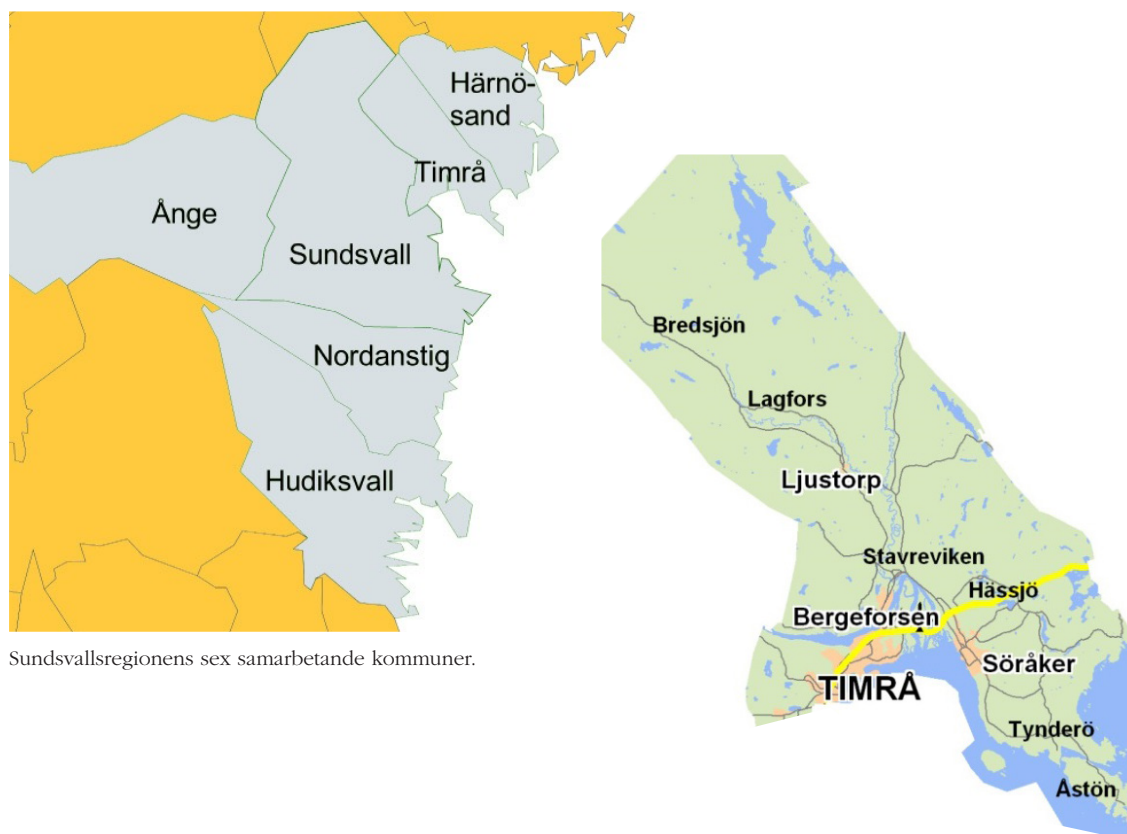
Timrå kommun har ett strategiskt läge med flygplats, E4 och med stationsläge för järnvägen mellan Stockholm och Umeå inom tätorten. Detta läge har identifierats som särskilt intressant för etablering av logistikföretag. Den stora satsning som SCA Östrand genomför innebär att redan under 2018 kan produktionen av blekt barrsulfatmassa fördubblas. Det innebär ökade behov av bland annat lagringsytor för skogsråvaran som används i produktionen.

Näringslivet i Timrå har under lång tid dominerats av industriell produktion. Globalt sett minskar tillverkning och industriproduktion i den "rika" världen och mer av sysselsättning utgörs av tjänsteproduktion och handel. Timrå behöver anpassa sig till denna verklighet och försöka locka till sig mer verksamheter inom tjänsteproduktion och handel. Ett exempel är det ökade behovet av datacenter som globalt ökar väldigt kraftigt. Det finns lämpliga platser i kommunen för etablering av sådana. Tillgång till el i stora mängder, kyla och bra infrastruktur är viktiga komponenter.

Timrå är en del av Sundsvallsregionen med nästan 200000 invånare, och där Sundsvall är motorn i regionen med ca 98000 invånare. Den gemensamma arbetsmarknaden inom regionen och då främst med Sundsvall innebär omfattande pendling till och från Timrå. Drygt hälften av befolkningen i åldern 20-64 år (ca 4500 personer/vardagsdygn) pendlar ut från kommunen, medan inpendlingen uppgår till ca 1500 personer.

Befolkningsutvecklingen i Sundsvalls kommun har varit lägre jämfört med andra kommuner i samma storleksordning. I Timrå har också befolkningsutvecklingen varit svag och antalet invånare i Timrå kommun är ca 18000. I Timrå har 11,7% av befolkningen utländsk bakgrund (2016-12-31), vilket är hälften av andelen i Sverige totalt.

I Timrå finns också stora företag med internationell försäljning, till exempel SCA Graphic i Östrand, Permobil och Artboard. LfV Teknik är ledande i utveckling av fjärrstyrda flygledningscentraler. För såväl företagen i Timrå som i Sundsvallsregionen är den internationella tillgängligheten viktig genom framför allt Sundsvall – Timrå Airport och Arlanda flygplats. För företagen som exporterar stora godsvolymer är hamnarna i Sundsvall, Härnösand och Söråker viktiga. Även Göteborgs hamn är viktig för regionens exportindustri.



Sundsvallsregionens sex samarbetande kommuner.

För den regionala och nationella tillgängligheten är såväl Sundsvall – Timrå Airport, Ådalsbanan, Botniabanan och Ostkustbanan viktiga liksom huvudvägarna E4 och E14.

Bostadsbyggandet har varit lågt i Sundsvallsregionen under början av 2000-talet, men de sista åren har bostadsbyggandet ökat i Sundsvall och det förväntas öka de kommande åren. Även i Timrå har bostadsbyggandet ökat något främst vad gäller småhus, men byggandet av flerbostadshus har nyligen påbörjats på två platser. För ökad tillväxt och ökad inflyttning till kommunen och regionen är det viktigt att det finns tillgänglig mark och färdiga detaljplaner för såväl bostäder som näringslivet. Det ökade intresset för bostadsbyggande är troligen en effekt av stigande priser på småhus och bostadsrätter i såväl Sundsvall som Timrå. Under de senaste åren har småhuspriserna i Timrå ökat med ca 110% vilket är högst i landet.

Ett stort hinder för utvecklingen i regionen är bristerna i järnvägen på sträckan Gävle-Härnösand. Tågtrafiken för såväl gods som persontåg har ökat, men restiderna mellan Sundsvall och Stockholm uppgår till ca 4 timmar. Med en utbyggnad av ett dubbelspår mellan Gävle och Sundsvall skulle restiden nästan halveras. Sträckan mellan Sundsvall och Härnösand är en flaskhals med låg standard. En ny järnväg på sträckan skulle mer än halvera restiden för persontåg från nuvarande ca 55 min. För närvarande är det mest sannolika att endast investeringar på några få korta delsträckor kommer att genomföras på sträckan Gävle – Härnösand under de kommande tio åren.

Samtidigt är det viktigt att flygtrafiken på Sundsvall – Timrå Airport kan utvecklas och kan erbjuda ett utbud som tillgodoser resbehoven för de företag som verkar internationellt i regionen, men även för inrikes resor och chartertrafik.

Mellankommunala intressen

Plan- och bygglagen betonar att översiktsplanen ska ta hänsyn till förhållanden i angränsande kommuner så att planläggning kan samordnas på ett lämpligt sätt och så att mellankommunala intressen vägs in i respektive översiktsplan.

Timrå gränsar till Sundsvalls och Härnösands kommuner. De administrativa gränserna är giltiga i vissa sammanhang. Samtidigt känner natur, vatten, kultur, arbetsmarknad och kommunikationer inga gränser och samarbete inom en rad områden är viktiga för fortsatt utveckling.

Timrå kommun bedömer att följande områden är viktiga mellankommunala intressen, inte minst mot bakgrund av att Timrå är en utpräglad pendlings- och boendekommun som ligger mellan Sundsvall och Härnösand.

Gentemot mot Sundsvalls kommun finns framförallt följande mellankommunala intressen:

- SCA Östrands eventuella framtida expansion vid kommungränsen.
- Lokalisering av ny järnväg vid kommungränsen.
- Samråd och dialog vid översiktsplanering.
- Utveckling av ett cykelstråk mellan Timrå och Birsta.
- Utveckling av Sundsvall – Timrå Airport.
- Hur de riksintresseförklarade vattentäkterna i Sundsvall och Timrå kan få fler abonnenter.

Mellankommunala frågor som berör både Sundsvall och Härnösand är följande:

- Utveckling av logistikcentra och hamnar.
- Lokalisering av framtida näringslivsområden för utveckling av regionens näringsliv.
- Lokalisering av nya bostadsområden som underlättar pendling med kollektivtrafik över kommungränserna.
- Enighet om etapputbyggnad av ny järnväg mellan Sundsvall och Härnösand.
- Förbättrad kollektivtrafik mellan kommunerna.
- Identifiera lämpliga platser för att lagra eller deponera de enorma överskottsmassor av jord och berg som kommer att bli en realitet när den nya järnvägen mellan Sundsvall och Härnösand ska byggas. Volymen är bedömd till 7,8 milj. m³ i järnvägsutredningen och det motsvarar en fotbollsplan som är 1300 m hög.

Nationella, regionala och lokala mål, planer och program

I plan- och bygglagen framgår att det i översiktsplanen ska framgå hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen. (PBL 3 kap. 5§ punkt 4.)

Nationella mål och planer

Nationell transportplan

Regeringen har fastställt nationell transportplan för åren 2014 – 2025 och under 2018 ska planen för perioden 2018-2029 fastställas. Det finns inga utpekade investeringsåtgärder på väg eller järnväg som är planerade att genomföras i gällande plan, inte heller i förslaget till ny plan. Men den beslutade järnvägskorridoren för ny järnväg mellan Sundsvall och Härnösand måste beaktas i översiktsplanen.

Havsplanering

Sverige har fått ett nytt system för statlig fysisk planering av havet. Idag har kommunen planeringsansvar ut till territorialgränsen. Eftersom området som omfattas av den nya lagstiftningen sträcker sig från en nautisk mil (1852 m) utanför baslinjen och ut över territorialhavet samt Sveriges ekonomiska zon kommer det finnas en överlapp med mellan planeringsområdena. Det är därför viktigt att kommunen i sin översiktsplan tydligt visar hur havet och kustområdet används idag och om det finns kommunala planer för havsområdet. Det är viktigt att underlätta en harmonisering mellan den statliga och den kommunala planeringen. Kommunens syn på havsanvändning redovisas i planen.

Miljömål

Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation överlämna ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta utan att vi orsakar ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Det kallas för generationsmålet. Det finns 16 nationella miljömål enligt bilden nedan. Mål nr 14 Storslagen fjällmiljö är inte relevant för länet eller kommunen.



De mål som främst är påverkbara inom en översiktsplan är **Begränsad klimatpåverkan** och **God bebyggd miljö**. Även målen Giffri miljö, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet, Hav i balans samt levande kust och skärgård, Ett rikt odlingslandskap och Ett rikt och växt- och djurliv kan påverkas om åtgärder enligt översiktsplanen genomförs. Ambitionen är att planens förslag på mark- och vattenanvändning inte ska medverka till försämrad målpuppfyllelse.

Övrigt

Det finns mål och riktlinjer om folkhälsa, jämställdhet, integration, FN:s barnkonvention och tillgänglighet som har vissa kopplingar till samhällsplanering. Allt i syfte att bidra till social hållbarhet och en god bebyggd miljö. Eftersom översiktsplanen ska visa grunddragen i markanvändningen är det många gånger svårt att redovisa hur detta beaktas i markanvändningskartor. Hur detta beaktas får mer återspeglas i riktlinjer för detaljplanering av till exempel nya bostadsområden.

En annan aspekt är hur olika grupper i samhället (män, kvinnor, barn, funktionshindrade, invandrare) ges möjlighet att påverka och lämna synpunkter på planen.

Regionala mål och planer

Regional utvecklingsstrategi för Västernorrlands län 2011 - 2020

Den regionala utvecklingsstrategin "RUS"...

- är länets långsiktiga, visionära och övergripande inriktningsdokument för att nå de regionala utvecklingsmålen,
- ska vara vägledande för tolkning och revidering av olika regionala sektorsprogram och strategier, för nationella myndigheters prioriteringar, för utformning av regionala EU-program och för dialoger kring kommunala utvecklings- och översiktsplaner är en brygga mellan EU:s/statens direktiv och regionalt och lokalt utvecklingsarbete.

Den regionala utvecklingsstrategin har ett övergripande strategimål:

Med samlade resurser mobiliserar vi Västernorrlands drivkrafter för ett kraftfullt trendbrott som ger oss:

- **Positiv befolkningstillväxt:** Västernorrland 2020 har 250 000 invånare med hög livskvalitet och tillåtande atmosfär. Goda natur- och miljöförutsättningar bidrar till länets attraktivitet. Fler flyttar in, fler barn föds, fler bostäder byggs och färre avlider i förtid. Invandringens potentialer tillvaratas. Länet har en bra balans i sin köns- och åldersstruktur.
- **Ökad tillgänglighet:** I Västernorrland överbryggas kraftfulla satsningar geografiska och sociala avstånd och öppnar länet för omvärlden på ett funktionellt, hållbart och konkurrenskraftigt sätt – genom snabb, anpassad och miljövänlig kommunikation i en välbalanserad region.
- **Stärkt innovationsförmåga:** Västernorrland står stabilt i konkurrensen. Länet har hög kompetens, kreativitet och förnyelsekraft. Nyttänkande, drivande entreprenörskap och satsningar inom nyckelområden har ytterligare främjat innovation och utveckling i erkända innovativa miljöer.

Kommunens vision och strategin för denna översiktsplan ligger i linje med RUS. Båda har hållbarhetstänkarna som grund. Den regionala strategin syftar till att åstadkomma positiv befolkningstillväxt, ökad tillgänglighet och stärkt innovationsförmåga.

Regional transportplan för Västernorrlands län 2014-2025 samt förslag till ny plan för perioden 2018-2029

Den gällande transportplanen innehåller bland annat satsningar på gång- och cykelvägar och innehåller också utrymme för icke namngivna investeringar. Årligen begär länsstyrelsen in förslag på sådana åtgärder. Kommunen har pekat ut ett antal cykelvägar som är viktiga för att knyta ihop kommunens tätorter. Vi tycker också att det är angeläget att trafiksäkerheten och standarden förbättras på vägen genom Söråker och mot Åstön. I förslaget till ny plan finns centrumåtgärder i Söråker medtagna.

Lokala mål och planer

Kommunfullmäktige har antagit ett "Funktionshinderspolitiskt program 2012-2016". Det är en strategi för ökad tillgänglighet. Översiktsplanen kan i viss mån beakta detta, men det är främst i detaljplaner och bygglov som det säkerställs att tillgängligheten för funktionshindrade blir god.

Timrå kommunkoncern har som övergripande mål att skapa en god livsmiljö för nuvarande och framtida invånare i kommunen. För att fortsätta utvecklas mot det målet krävs engagemang lokalt, nationellt och globalt, inte minst inom energi- och klimatområdet. För detta arbete har Timrå kommunkoncerns miljöplan tagits fram för perioden 2014-2020.

Med fokus på de nationella miljömålen begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö har Timrå kommun från sin livsmiljövision valt tre områden att fokusera det fortsatta miljöarbetet på:

- Energieffektiv verksamhet
- Klimatsmart verksamhet
- Attraktiv och tillgänglig naturmiljö.

Planen innehåller 11 mål och det är ett som berör översiktsplaneringen:
2014-2020 ska kommunen bibehålla att skolor och förskolor har kortare än 300 meters gångavstånd till naturmiljö.

Vårt arv

Historiskt sett har människor varit bosatta i kommunen under järn- och bronsåldern och de livnärde sig mest på jakt och fiske och senare även jordbruk. Även järnmalmshantering har funnits. Men det var först när förädlingen av skogsråvara satte fart under 1800- och långt in på 1900-talet som befolkningen ökade. Sågverk, massafabriker etablerades i rask takt under slutet av 1800-talet och långt in på 1900-talet. Idag finns inga stora sågverk kvar i kommunen. Även Wifstavarvs pappersbruk är nedlagt. Den största kvarvarande industrin inom skogsråvaruförädling är SCA Östrands massafabrik. Timrå blev en typisk bruksort med ett stort dominerande företag. Vid sidan om massafabriken etablerades mindre industriföretag, som ofta var leverantörer till fabriken. Industrialismen skapade ökade behov av energi och längs Indalsälven byggdes flera vattenkraftverk och i mitten av 1950-talet var Bergeforsens kraftverk klart att tas i bruk.

På 1800-talet och en bit in på 1900-talet var kommunikationerna med båt viktiga. Sedan byggdes Ådalsbanan och gods- och persontransporter blev möjliga. Med bilismens genombrott fick vägarna en allt större betydelse och den gamla riksväg 13 mellan Stockholm och Haparanda passerade kommunen. En ny sträckning av E4 genom kommunen öppnades för trafik i början av 90-talet. Flygplatsen på Midlanda tillkom i mitten av 1950-talet.

Järnvägen genom vårt samhälle och tillkomsten av ny E4 har inneburit att vi fått många fysiska barriärer genom vårt långsträckta tätortsområde Timrå – Sörberge – Fagervik. Indalsälven utgör också en form av barriär i förhållande till Söråker och Bergeforsen.

Tätortsområdet karaktäriseras också av att stora kraftledningarna genom samhället, ibland väldigt nära bostäder. Dessa samt det faktum att stora delar av de tätortsnära områdena utgörs av berg försvårar och begränsar utbyggnadsmöjligheter. Bostäderna byggdes först nära fabrikerna och sågverken vid kusten. När järnvägen kom byggdes många bostäder intill denna och när vägnätet byggdes ut blev det intressant att bygga bostäder och affärer nära dessa.

Industriepoken under 1800- och 1900-talet medförde att flera områden på både land och vatten blev förorenade av miljögifter av olika slag. Något som vi idag får lägga mycket resurser på att sanera och som innebär att attraktiva områden vid kusten inte kan tas i anspråk för bostäder eftersom endast mindre känslig markanvändning tillåts.

Industritraditionen är fortfarande stark i Timrå och många nya industrier inom olika branscher har etablerat sig de senaste 20-30 åren. En tydlig trend är också etableringen av många företag som är verksamma inom transport- och logistiksektorn. Utbudet av service och handel har minskat i Timrå. Närheten till Sundsvall och etableringen av Birsta köpcentrum tillsammans med förbättrade kommunikationer har bidragit till detta.

Jord- och skogsbruk och fiske har också varit betydelsefulla näringsgrenar som gett många sysselsättning. Men idag sysselsätter verksamheterna allt färre personer. Många jordbruk och skogsbrukets rationalisering har medfört att befolkningen på landsbygden minskat. Med vårt ökade välstånd och rätten till semester medförde

att många fritidshus uppfördes i attraktiva strandlägen längs vår kust, våra sjöar och vattendrag. Något som är betydligt svårare idag med hänsyn till gällande lagstiftning om strandskydd. Idag finns ca 1700 fritidshus i kommunen.

Anpassning till ett förändrat klimat

FN:s klimatpanel presenterade 2013 en ny rapport om jordens framtida klimat (IPCC, 2013). SMHI fick av regeringen i uppdrag att under 2015 ta fram länsvisa enhetliga klimatanalyser baserat på de nya klimatscenerierna. I dessa har två olika scenarier för klimatförändringar fram till nästa sekelskifte analyserats.

Det ena scenariot, RCP4.5, utgår ifrån att en kraftfull global klimatpolitik ska förmå att begränsa utsläppen av klimatgaser parallellt med att jordens befolkning ökar till strax under 9 miljarder (idag ca 7 miljarder) till år 2100. Det andra scenariot, RCP8.5, bygger på att jordens befolkning ökar till 12 miljarder, ingen tillkommande klimatpolitik och stort beroende av fossila bränslen. De två scenarierna täcker således en stor skillnad på koncentrationer av växthusgaser i atmosfären.

Scenarierna visar på medelförändringar av olika klimatindikatorer för olika tidsperioder fram till nästa sekelskifte. Det är viktigt att komma ihåg att variationerna mellan enskilda år kan vara stora.

För länet sammanfattas förändringarna på följande sätt i SMHI:s rapport:

”Temperaturen i Västernorrlands län beräknas öka med drygt 3 grader enligt RCP4.5 och uppemot 6 grader enligt RCP8.5 till slutet av seklet. Störst uppvärmning sker vintertid med upp mot 7 grader enligt RCP8.5. Vegetationsperiodens längd ökar med ca 1-2 månader beroende på scenario och antalet varma dagar blir fler. RCP8.5 visar på att det största antalet dygn i sträck, per år, med dygnsmedeltemperatur på över 20 grader ökar från dagens 1 dag till 10 dagar i slutet på seklet. Årsmedelnederbörden ökar med 20-30 %. Nederbörden ökar mest vintertid, RCP8.5 visar på en 50 % ökning i länet. Den kraftiga nederbörden ökar också, maximal dygnsnederbörd kan öka med ca 20 %.

För länet ses en ökning av årstillrinningen med uppemot 15 % vid mitten av seklet. Ökningen fortsätter mot slutet av seklet och är störst i den norra delen av länet. Den procentuellt största ökningen sker vintertid.

Tillrinning med återkomsttid 10 år respektive 100 år ser ut att minska i de västliga delarna av länet men i kustområdena ser den ut att öka.

För vattendragen i Västernorrland kvarstår årstidsförloppet men vårflödestoppen kommer tidigare och i medeltal är flödet lägre då. Under hösten och vintern blir flödena högre. Enligt klimatscenerierna minskar snötäcket generellt i länet. Antalet dagar med låg markfuktighet ökar i framtiden, från dagens 10 dagar till 25-40 dagar mot slutet av seklet beroende på scenario.”

Dessa förändringar är något som vi måste förhålla oss till när vi ska avgöra var det är lämpligt att lokalisera ny bebyggelse, infrastruktur och tekniska försörjningssystem. Finns det åtgärder som kan genomföras för att förhindra att skador uppstår?

Förändringarna påverkar också den befintliga bebyggelsen. Särskilda långsiktiga åtgärdsplaner bör tas fram för att förebygga att skador, ohälsa med mer uppstår. Detta behandlas inte vidare i denna översiktsplan.

Kommunens styrkor och möjligheter

Nedanstående punkter bedöms vara styrkor som kommunen ska försöka behålla och utveckla:

- Kommunens geografiska läge i Sundsvallsregionen med närhet till bra kommunikationer och bra infrastruktur. Med en ny järnväg får Timrå snabbare tågförbindelser vilket ger en större arbetsmarknadsregion.
- Inom kommunen finns många attraktiva boendemiljöer och planen ger möjligheter att utveckla fler.
- Bra boendemiljöer i attraktiva lägen och bra kommunikationer till studier och arbete lockar allt fler yngre människor att bosätta sig i kommunen.
- Det finns attraktiva kustområden för fritidsboende och rekreation.
- Utbudet av välskötta anläggningar för idrott för både sommar- och vinteraktiviteter är stort.
- God tillgång till närrekreationsområden.
- Långsiktiga satsningar på att stödja och underlätta för företag som vill etablera sig i kommunen.
- Det finns fortfarande ledig mark för näringsverksamhet, i såväl kommunal som privat ägo.
- En god beredskap för försäljning av småhustomter.
- Snabba beslutsvägar i kommunens organisation.
- Närheten till Sundsvall och Härnösand med dess rikare kulturella och kommersiella utbud och möjlighet till universitetsstudier.

Nya trender

Ur ett hållbarhetsperspektiv är trenderna tydliga. Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras i tätorterna, helst med närhet till kollektivtrafik. Ur ett socialt perspektiv är det angeläget att upplåtelseformer för bostäder blandas i olika områden för att motverka segregation och öka förutsättningar för integration. Det är viktigt att kommunen tar ställning till hur man ska förhålla sig till dessa trender. Ska nya större bostadsområden tillåtas i tätorternas perifera områden där avstånd till service är längre och där utbudet av kollektivtrafik är sämre? Det kan också innebära att mer jordbruksmark måste tas i anspråk.

Befolkningen på landsbygden har minskat. Orsakerna till det är många; till exempel ökad mekanisering inom skogsbruket, färre jordbrukare, försämrat utbud av såväl privat som offentlig service, få arbetstillfällen och stort bilberoende och högre kostnader för resor till arbete och service. Mot den bakgrunden föreslås att kommunen ska vara restriktiv med att tillåta planläggning av nya bostadsområden utanför kommunens tätorter, Laggarberg undantaget. Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen kan dock kräva detaljplan.

5

Planförslag – riktlinjer för markanvändning

Generella riktlinjer för hela kommunen

Riktlinjerna är en utgångspunkt för kommande planering inom kommunen. De är inte juridiskt bindande men de är viktiga eftersom de pekar ut i vilken riktning kommunen vill utvecklas. Markanvändningen i utpekade utvecklingsområden preciseras i kapitel 6. Inom den största delen av kommunens yta planeras inga större förändringar, och de förändringsbehov som uppkommer i framtiden får hanteras via bygglov. Därför finns ett behov av övergripande riktlinjer som gäller platser som inte nu kan förutses få annan användning än idag. Riktlinjerna gäller också generellt för utvecklingsområden, men inom dessa kan även särskilda riktlinjer och rekommendationer förekomma.

Riktlinjerna presenteras under olika rubriker för att underlätta för läsaren och ska inte tolkas som en avgränsning av riktlinjens syfte. Alla riktlinjer ska kontrolleras i plan- och bygglovärenden. Det är dock sällan alla riktlinjer behöver beaktas.

Bostadsförsörjning

- Kommunen ska i god tid förvärva mark för bostadsområden som ska planläggas genom kommunens försorg.
- Kommunen ska genom en god planberedskap ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder av såväl flerbostadshus som småhus.
- Privata initiativ till planläggning av bostadsområden ska uppmuntras.
- I ett tidigt skede i detaljplaneprocessen ska behov av lokaler för barnomsorg, skola, vård och omsorg och annan service hanteras.
- Behovet av särskilda boenden för äldre ska följas kontinuerligt mot bakgrund av kommunens alltmer åldrande befolkning.

Bebyggelse generellt

- Vid prövning av bygglov och förhandsbesked inom områden som inte omfattas av detaljplan ska regelmässigt kontrolleras om det i det aktuella ärendet förekommer områden som ska skyddas enligt bestämmelserna i miljöbalkens 7:e kapitel. Kontroll om det förekommer arter som skyddas enligt artskyddsförordningen ska också ske. Vid sjöar, vattendrag och hav ska kontrolleras att de åtgärder som ansökan avser inte riskerar att försämra statusen för vattenförekomster. Se vidare kapitel 10.
- Hänsyn till allmänna intressen som redovisas i kapitel 10 ska beaktas vid prövning av bebyggelse.
- Vid prövning av bebyggelse i anslutning till vägar och järnvägar ska särskild hänsyn tas till trafiksäkerheten och miljöstörningar. För bebyggelse intill statliga vägar och järnvägar ska samråd med Trafikverket ske i tidigt skede.
- Vid prövning av ny bebyggelse i flygplatsens närområde ska samråd ske med flygplatsen. Detsamma gäller för prövning av master och vindkraftverk. Hänsyn ska också tas till flygplatsens utvecklingsbehov.

- Riskanalyser med riskbedömningar ska göras vid detaljplanering och lovprövning i områden där risk för ras och skred finns. Detsamma gäller för områden intill sjöar och vattendrag där risk för översvämningar föreligger på grund av höga flöden, skyfall, långvariga regn och kraftig snösmältning.
- När nya vägar, gator, tunnlar och broar ska byggas risken för översvämningar analyseras och vid behov beaktas. Vägtrummor ska dimensioneras så att de klarar förväntade höga flöden.
- I förslag till lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära industrier eller andra verksamheter som kan medföra farliga utsläpp, bullerstörningar och olycksrisker ska ett beslutsunderlag innefatta en miljökonsekvensbeskrivning och en riskbedömning. Skyddsavstånden ska beslutas och anpassas från fall till fall.
- När ny bostadsbebyggelse ska prövas vid detaljplanering, och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska förordningen (2015:216 med framtida ändringar) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas. I förordningen finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.
- I samband med detaljplanering och lovprövning ska riskanalyser utföras inom 150 m från transportleder för farligt gods för att bedöma vilken användning som kan tillåtas.
- När ny bebyggelse planeras på land eller när åtgärder i vatten planeras ska det alltid undersökas om det kan finnas föroreningar inom det aktuella området. Inom förorenade områden på land ska sanering utföras till den nivå som avsedd markanvändning kräver. För anläggningar i vatten kan tillstånd för vattenverksamhet enligt Miljöbalken också krävas, samt krav på att sanering ska utföras.

Ny bebyggelse på landsbygden

- Ny enstaka tillkommande bebyggelse prövas normalt via förhandsbesked och bygglov. Önskemål från privata aktörer om mer omfattande bebyggelse som ställer krav på detaljplan får prövas via planbesked.
- Nya bostäder och verksamheter som kan prövas via förhandsbesked och bygglov bör tillåtas om följande krav uppfylls:
 - Byggnader lokaliseras så att negativa konsekvenser för jordbruket undviks. Boende får inte rikta krav på åtgärder mot lukt, buller eller andra störningar från jordbruket.
 - Byggnader lokaliseras högst 500 meter från allmän eller statsbidragsberättigad väg.
 - Vägar till bostäder ska vara framkomliga för utryckningsfordon.
 - Tomt och byggnader får inte ta värdefull och brukad jordbruksmark i anspråk annat än i mindre omfattning, om inte särskilda skäl för annat föreligger.
 - Ny bebyggelse bör främst lokaliseras i gränzonen mellan skog- och jordbruksmark.
 - Byggnader bör lokaliseras och utformas så att de harmonierar med byggnadstraditionen i området och som innebär ett tillskott i kulturmiljön.

- För äldre fritidshusområden i omvandlingsområden som omfattas av detaljplaner med begränsade byggrätter får prövning av utökade byggrätter ske genom planändring. För att utökade byggrätter ska tillåtas krävs att vatten- och avloppsfrågorna löses på ett godtagbart sätt.
- När ny bostadsbebyggelse planeras inom områden som saknar kommunalt vatten och avlopp ska en vatten- och avloppsutredning genomföras genom exploatörens försorg. Av utredningen ska följande framgå:
 1. Befintliga och planerade vattentäkter, avloppsanläggningar, ledningsnät, dagvattendiken och vattendrag.
 2. De åtgärder som krävs för att samtliga fastigheter ska få en godtagbar vattenförsörjning både avseende kvalitet och kvantitet.
 3. Hur avloppsfrågan ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt för alla fastigheter utan att närliggande vattentäkter, badvatten, grundvatten eller andra känsliga recipienter riskerar att förorenas inom och utanför det område som berörs av planen eller planändringen.
 4. Hur en eventuell gemensam anläggning för vatten och/eller avlopp bör utformas och vilka fastigheter som ska ingå.
 5. Hur behovet av släckvatten i samband med brand bör lösas.

Boendemiljö

- Nya bostadsområden ska i huvudsak lokaliseras i eller i närheten av områden där det redan finns infrastruktur i form av vatten, avlopp, gator och kollektivtrafik och kommunal service.
- Bostadsområden, grundskolor och förskolor ska ha närhet till mark som är lämplig och stimulerande för lek, utevistelser och naturstudier.
- Kvalitéerna i den bostadsnära grönstrukturen ska utvecklas. Promenadstråk och parker ska bevaras och utvecklas.
- Trygghetsaspekten ska beaktas vid utformning av offentliga platser och gång- och cykelvägar. Gator, torg och offentliga platser och lokaler ska vara tillgängliga för alla.
- Nya områden för åretruntboende i tätorter ska förses med gång- och cykelvägar som ansluter till befintligt nät. Bra förbindelser med kollektivtrafik ska eftersträvas.
- Nya bostäder ska placeras på sådana avstånd från verksamheter som hanterar kemikalier och som allvarligt kan skada människors hälsa, så att de är som är förenliga med de tillstånd som respektive verksamhet har. Hänsyn ska också tas till respektive verksamhets förutsättningar att utvidga pågående verksamhet. Samråd med verksamhetsutövare ska ske i ett tidigt skede för att bestämma lämpliga säkerhetsavstånd och andra förutsättningar för att tillåta ny bebyggelse

Verksamhetsområden för företagande

- Kommunen ska ha en god beredskap för att kunna erbjuda mark till nya företagsetableringar i olika lägen utifrån verksamheternas behov.
- Transportintensiva verksamheter ska i första hand lokaliseras i lägen med närhet till goda kommunikationer.

Klimatanpassning

- Vid detaljplanering ska krav på långsiktigt hållbara dagvattenlösningar ställas. Lösningarna ska beakta riskerna med ett förändrat klimat.
- Nya byggnader vid stränder längs Klingerfjärdens inre delar ska placeras lägst på höjdnivån +1,95 i höjdsystemet RH2000 för att inte riskeras att bli översvämmade vid hög havsvattennivå och höga vågor. För byggnader vid Åvikebuktens stränder ska nivån vara lägst 2,45 m enligt RH2000. Undantag kan göras för enklare byggnader med lågt ekonomiskt värde eller om invallning eller andra åtgärder vidtas för att förhindra översvämning.
- Mark med risk för översvämning vid höga vattenflöden i mindre och större vattendrag, ras- och skred, moränkskred med mera får inte planläggas för bebyggelse. Undantag kan göras om invallning eller andra åtgärder vidtas för att förhindra översvämning. Där bebyggelse redan finns bör åtgärder övervägas.
- Vid plan- och lovärenden ska regelbundet kontrolleras om det aktuella området kan översvämmas vid skyfall. I sådana fall ska bebyggelse inte tillåtas såvida inte en fördjupad utredning kan visa på att riskerna kan hanteras. Länsstyrelsen översiktliga skyfallskartering som visar var i landskapet vatten kan samlas vid ett skyfall, samt var vattnets rinnvägar finns i landskapet kan användas som underlag.

Hälsa

Buller och vibrationer

- Riktvärden för trafikbuller bör alltid eftersträvas vid etablering av ny bebyggelse. För att möjliggöra förtätning i Timrås centrala delar, till exempel i närheten av E4 kan vissa avsteg från riktvärdena accepteras. Vid avsteg från riktvärden krävs utredningar som visar att en bra ljudmiljö kan åstadkommas.
- Riktvärden för industribuller, byggbuller och annat buller bör följas vid planering av ny bebyggelse och nya verksamheter. Vid avsteg från riktvärden krävs utredningar som visar att en bra ljudmiljö kan åstadkommas.
- Vibrationer behöver förebyggas vid detaljplanering av bostäder, verksamheter eller infrastruktur på vibrationskänslig mark.

Radon

- Vid planering och prövning av ny bebyggelse där människor stadigvarande vistas ska säkerställas att gällande riktvärde för radonhalt i inomhusmiljö 200 Bq/m³ inte överskrids på årsbasis.

Djurbållning

- Kommunen generella riktlinje är att det bör vara minst 50 meter mellan bostadshus och beteshage samt minst 100 meter mellan bostadshus och stall/ladugård/gödselstack. Bedömningen av vilka skyddsavstånd som är nödvändiga mellan djurbållning och bostäder ska göras utifrån lokala förhållanden. För större anläggningar kan det vara nödvändigt med större avstånd. På landsbygden är de areella näringarna en viktig resurs som inte bör underordnas boendeintressen i samband med plan- och bygglovsärenden.

Magnetfält

- Nya kraftledningar ska lokaliseras på sådana avstånd från befintlig eller planerad bebyggelse så att magnetfältsnivån 0,4 µT (mikrotesla) inte riskerar att överskridas vid bostad eller andra byggnader där människor varaktigt vistas.

- Nya bostäder eller andra byggnader där människor varaktigt vistas ska lokaliseras på sådant avstånd från befintliga kraftledningar så att magnetfältsnivån 0,4 µT (mikrotesla) inte riskerar att överskridas.

Förorenade områden

- I plan- och bygglovärenden ska förekomsten av markföroreningar i berört område alltid uppmärksammas och vid behov utredas. Risk för förorenade fyllnadsmassor, diffust nedfall av PAH, områdets historik, föroreningar i grund-vatten, ytvatten, sediment och byggnader/anläggningar är exempel på sådant som ska beaktas och vid behov ska miljötekniska markundersökningar utföras.

Snötippor

- Kommunen ska arbeta för lokalt omhändertagande av snö. Vid plan- och bygglovsärenden ska, i möjligaste mån, ytor avsättas för vinterväghållning. I bedömningen av ytornas lämplighet ska lokala miljö- och hälsomässiga aspekter ingå. Snötippornas kapacitet dimensioneras efter respektive områdes omfattning.

Kulturmiljö

- I plan- och bygglovsärenden ska nödvändig hänsyn tas till områden, bebyggelse och byggnader med höga kulturvärden. Även estetiska värden och upplevelsevärden ska beaktas. Odlingslandskapets kulturvärden på landsbygden ska beaktas i med hänsyn till lokala byggnadstraditioner, odlingsmark och fornlämningar. Som stöd för en god kulturmiljöhänsyn i plan- och bygglovsärenden finns ett särskilt program för kulturmiljövård i Timrå med titeln "Att bygga vidare".

Fritid

- Våra idrottsplatser och parker skall vårdas och utvecklas i samklang med omkringliggande bebyggelse och natur.
- Konst, kulturella inslag och kulturella mötesplatser ska uppmuntras i den offentliga miljön.
- I planering ska hänsyn tas till områden med höga rekreativvärden.

Markanvändning i tätorter

6

Inriktning

Planförslaget innebär att markanvändning främst kommer att förändras i tätorterna och tätortsnära områden. Nya områden för bostäder och service koncentreras till tätorterna. Nya områden för näringsliv är något mer utspridda i förhållande till tätorterna. Nya områden tar i anspråk såväl skogs- som jordbruksmark.

God tillgång till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik, idrottsanläggningar och attraktiva närmiljöer är viktiga faktorer när människor ska välja plats för boende. För företag är det viktigt att det finns tillgång till mark för nya lokaliseringar och närhet till infrastruktur för gods- och persontransporter. Det är också klimatsmart att koncentrera nya bostäder och verksamheter i tätorterna, vilket medför kortare resor till skolor, arbetsplatser och servicefunktioner.

En kommuntäckande översiktsplan brukar normalt endast redovisa huvuddragen i markanvändningen, men eftersom planen bland annat föreslås ersätta ett antal äldre fördjupade översiktsplaner är förslagen till markanvändning mer detaljerade i kommunens tätortsområden.

Tätortsområden

Tätortsområden, främst boende, service och handel

Med kommunens målsättning att öka befolkningen och kunna erbjuda attraktiva områden för boende föreslås nedanstående planeringsmål för framtida bostadsförsörjning. Motiv och analys över inriktningen redovisas senare i detta avsnitt.

Riktlinjer

Förtätning av bebyggelsen ska eftersträvas. Det finns flera främst äldre detaljplaner med outnyttjade byggrätter som är en viktig resurs i sammanhanget. Många av de äldre detaljplanerna kan behöva ändras eller upphävas och ersättas med nya för att bli anpassade till dagens och morgondagens syn på stadsutveckling. I första hand bör centralt belägna tätortsområden förtätas, dock utan att viktiga rekreationsområden och grönytor tas i anspråk. En strävan bör vara att områdena blir mer allsidiga avseende boende och verksamheter. Lokalisering nära kollektivtrafik och resecentra bör prioriteras.

Tätortsområden med befintliga verksamheter, främst industri

Det är områden som saknar bostäder och som huvudsakligen inrymmer tillverkningsindustri, transportföretag och kontor. Även plantskolor, återvinningscentraler och verkstäder kan förekomma. Inom vissa områden finns mindre områden med förorenad mark. Områdena är reglerade i detaljplan inom tätort. Utanför tätort finns områden som inte är planlagda.



Stråket genom Timrå centrum har byggts om.

Riktlinjer

Äldre detaljplaner kan behöva ändras eller upphävas och ersättas med nya för att bli anpassade dagens behov. Det har framförts behov att göra en översyn av exploateringsgrad och tillåtna byggnadshöjder. Vid planerad utbyggnad i icke planlagda områden bör detaljplan upprättas som omfattar såväl befintliga verksamheter som nya planerade. Möjligheterna att ansluta fastigheter till fjärrvärme ska alltid prövas.

När detaljplaner inom Timrå industriområde ska upphävas och ersättas med nya ska planerna redovisa hur dagvatten ska hanteras för att förhindra att Vivsta vattentäkt riskerar att förorenas. Konsekvenser av ändrade skyddsföreskrifter för vattentäkten ska också beaktas. Det nyligen utpekade riksintresset för vattentäkten ska också tillgodoses vid planändringar.

Verksamheter

På markanvändningskartan redovisas befintliga verksamheter som ligger utanför de stora näringslivsområdena. Det utgörs av kraftverk, vattenverk och avloppsreningsverk, fröplantager och större grus- och bergtäkter. Även framtida områden som är lämpade för vindkraftsparker och bergtäkter redovisas i kartan.

Skogsbruk och jordbruk i tätortsområden

I nära anslutning till tätortsbebyggelse finns i flera områden skogs- och jordbruksmark. Markanvändningen får fortsätta förutom inom de utvecklingsområden för boende och näringsliv som föreslås. Skogsmarken nära tätorterna används ofta för rekreation. Restriktioner i brukandet av skogen till förmån för rekreationsintressena kan inte göras om inte kommunen köper in mark som bedöms ha höga rekreationsvärden. Dock finns hänsynsregler i skogsvårdslagen som skogsbrukare har att iakttä.

Kommunens skogsinnehav är koncentrerat till tätortsnära lägen. Kommunfullmäktige antog 2012-09-24 "Mål för skogsskötsel och naturvård i Timrå kommun." Där redovisas bland annat hur skötseln ska anpassas till behoven för rekreation och för behoven vid omedelbar närhet till bebyggelse. Det finns också rutiner och beskrivningar hur det ska säkerställas att sällsynta eller hotade arter kan bevaras. Målen gäller till dess att andra antas.

Grönområden

Utgörs av parker, parkliknande miljöer, naturmark i tätortsmiljö, rekreationsområden, samt anlagda områden för fritidsaktiviteter som främst äger rum utomhus. Kommunen har identifierat ett antal områden som bedöms ha särskilt stor betydelse för ett större omland och som har höga sociala värden för rekreation. Områdena beskrivs nedan och redovisas särskilt på markanvändningskartan. För vissa områden redovisas förslag på åtgärder som kan stärka områdenas betydelse ytterligare. Därutöver finns naturligtvis mindre områden, parkmiljöer i tätorterna som också bidrar till en god livsmiljö för människor.

I Timrå kommuns tätorter löper grönområden i stora delar längs med kusten. Dessa områden har stora rekreationskvaliteter, men kan också utgöra attraktiva områden för bostäder. Bostäder och grönområden kan skapa mervärden till varandra. Timrå kommun är positivt inställd till att utreda möjligheter till bostäder längs kusten. Detta under förutsättning att det allmänna intresset fortsatt värderas högt och att grönområden som eventuellt tas i anspråk utvecklas på ett positivt sätt för både det allmänna och enskilda intresset.

Riktlinjer

Skogsbruk inom grönområden i kommunal ägo ska bedrivas i enlighet med kommunfullmäktiges antagna "Mål för skogsskötsel och naturvård inom Timrå kommun". Det innebär att stor hänsyn till rekreationsvärdena ska tas i samband med skogsskötsel, så att områdenas kvaliteter kan behållas och utvecklas. För att förbättra rekreationsvärden i områden där kommunen saknar mark kan kommunen förvärva markområden eller sluta naturvårdsavtal med berörda markägare mot ekonomisk ersättning.

I grönområden kan åtgärder som skapar mervärden till rekreation och boende utvecklas. Detta kan till exempel omfatta ordnade parkmiljöer, strandpromenader, motionsanläggningar, lekplatser och stärka Timrå som en attraktiv boendekommun.

Vid planering av bostadsbebyggelse i ett grönområde ska kvaliteten och upplevelsen utvecklas så att både det enskilda och allmänna intresset bevakas. Detta kan innebära att ett grönområde kan minska i storlek men då istället kompenseras med andra åtgärder. Detta får behandlas i planprogram och detaljplaner.

Områden

Parkområdet vid Märlo slott som ägs och sköts av SCA är en avkopplande miljö som är tillgänglig för allmänheten.

Vid Haga i slutningen ner mot E4 finns ett område med promenadstråk omgiven av utglesad skog. Inom området borde finnas möjlighet att göra fler stigar med sittbänkar och bord.

Klingerfjärden från Timrå station till och med golfbanan. För att stärka rekreations- och aktivitetsmöjligheter i närheten av Timrå centrum föreslås att området längs Klingerfjärden, från Framnäckajen och mot Vivstavarsområdet utvecklas. Fler stigar ut mot vattnet, grillplatser, sittbänkar och bord är exempel på vad som skulle kunna stärka attraktiviteten.

Fagerviks gamla industriområde har efter sanering utvecklats till ett attraktivt rekreationsområde. Ytterligare åtgärder kan vidtas för att ytterligare öka attraktiviteten. Området kallas Fagerstranden. Vintertid görs skidspår på golfbanan.



Promenadstråk vid Fagerstranden.



Del av strandpromenaden i Söråker.

Strandpromenaden längs Klingerfjärden i Söråker har också utvecklats till ett attraktivt rekreativt område.

I området norr och söder om Vivstavarvstjärn finns flera stigar. Tjärnen är en populär badplats sommartid och vintertid används den för pimpelfiske. Stigar bör röjas och skogen bör röjas och glesas ut på vissa ställen. Även här kan grillplatser, sittplatser och bord höja attraktiviteten. Det är viktigt att tillgängligheten till området inte allvarligt försämras när ny järnväg byggs. Det måste finnas närbelägna planskilda passager mellan närliggande bostadsområden och området vid Vivstavarvstjärn.

Området vid Bergeforsens skidstadion innehåller elbelysta spår för löpning och skidåkning. Här finns aktivitetsstigar, bollplaner och ishockeybana.

Vivstamonsområdet med fotbollsplaner, bågskyttebana, stigar, elbelysta spår för löpning och skidåkning är för många ett attraktivt område. Närheten till skolor, förskola och idrottsanläggningar gör området särskilt viktigt att sköta om. Öster om Söråkers skola finns fotbollsplan och bandyplan samt elljus-spår som är viktiga för boende i Söråker.



Skol- och friluftsområde i Vivstamon.

Birstaberget eller Skönviksberget som det också kallas ligger i Sundsvalls kommun men det området är viktigt för befolkningen i Timrå. Här finns elbelysta spår för löpning, promenader och skidåkning samt en slalombacke. Anläggningarna sköts av lokala föreningar i Timrå med bidrag från Timrå kommun.

Natur

Det utgörs av områden med stora värden för friluftsliv och natur- och landskapsvård. En del av områdena är skyddade som naturreservat eller fågelskyddsområden, medan andra områden inte har något formellt skydd. Dessa värden ska eller bör vara överordnad annan markanvändning. För produktiv skogsmark som inte är formellt skyddade gäller skogsvårdslagens hänsynsregler. Det kan också utgöras av områden som på grund av topografi och andra förhållanden inte bedöms vara lämpliga för

vare sig jord- eller skogsbruk. Exempel på detta är strandzoner längs kusten, dalgångar längs Ljustorpsån och Mjällån med branta nivor. Områdena redovisas på markanvändningskartan.



Ljustorpsån med sina meandrar.



Ljustorpsån erbjuder fina fiskemöjligheter efter restaurering. Foto: Stefan Grundström

Utvecklingsområden för boende i tätort

Riktlinjer och planeringsmål för bostadsområden i tätort

Med kommunens målsättning att öka befolkningen och kunna erbjuda attraktiva områden för boende föreslås nedanstående planeringsmål för framtida bostadsförsörjning. Motiv och analys över inriktningen redovisas senare i detta avsnitt.

1. Kommunen ska planera för att det finns minst 150 nya byggbara tomter för småhus och radhus senast 2025 och ytterligare 200 tomter fram till 2035.
2. Planering för byggande av flerbostadshus ska i första hand ske genom förtätning i befintliga tätortsområden i centrala Timrå, Bergeforsen, Sörberge och Söråker. Målet är att det fram till 2020 ska finnas planer som medger byggande av 200 nya lägenheter fram till 2025 och ytterligare 200 lägenheter fram till 2035.
3. Ett område i attraktivt kustnära läge lämpligt för i första hand bostadsrätter ska pekas ut.
4. Nya områden för bostäder i tätortsnära lägen ska så långt som möjligt lokaliseras inom rimligt avstånd till skolor och förskolor, livsmedelsbutik, tillgänglig kollektivtrafik och närnaturområden.
5. För särskilda boenden för äldre, skolor och förskolor bör byggnader och intilliggande mark placeras i mer skuggiga lägen. Detta med tanke på eventuella värmeböljor och solens ultraviolettera strålning. Barns exponering av strålningen bör begränsas vid utevistelse.
6. Mindre företag med icke-störande verksamheter och småbutiker får lokaliseras i bostadsområden om behov finns.
7. Inom områdena får verksamheter med djurhållning som kan vara störande för omgivningen inte förekomma.
8. De i miljökonsekvensbeskrivningen identifierade möjliga konsekvenserna ska beaktas och beskrivas vid planläggningen.
9. Lokalisering av lämpliga bytespunkter mellan transportslag liksom pendlar-parkeringar ska identifieras och beaktas när nya områden ska planeras.

Förslag på utvecklingsområden för bostäder i tätort (Ubo)

Denna kategori omfattar i första hand bostäder i tätorter och tätortsnära områden. Även offentliga lokaler, som skolor, förskolor och särskilda boende kan ingå i områdena. De nya områdena bedöms ge möjligheter att bygga minst 600 nya bostäder. Områdena redovisas i tabell 3. Tillskottet av nya bostäder bedöms behöva fördelas ungefär lika mellan småhus och flerbostadshus, men framtida efterfrågan får avgöra vilka boendeformer som ska prioriteras. Tillsammans med de ca 400 outnyttjade byggrätter som finns i antagna detaljplaner finns förutsättningar för att bygga minst 1000 bostäder fram till 2035. Dessa redovisas i tabell 4. Avgränsningarna av utvecklingsområdena ska inte tolkas som exakta gränser. I fortsatt planering kan områdenas storlek såväl minskas som utökas i viss omfattning.

TABELL 3: FÖRTECKNING ÖVER FÖRESLAGNA BOENDEOMRÅDEN

Kartbeteckning	Områdesnamn	Nuvarande markanvändning
Ubo 2	Edsgården	Skogsbruk
Ubo 21	Väster om Vävland	Skogsbruk
Ubo 3	Sörberge, Nyböle	Skogsbruk, närrekreation
Ubo 4	Sörberge, Böleskogen	Skogsbruk, närrekreation
Ubo 6	Fagervik, väster om Solbacken	Skogsbruk, närrekreation
Ubo 7	Fagervik, "Golfbanehyllan"	Skogsbruk
Ubo 9	Bergeforsen, Gengränd	Ej brukad åkermark
Ubo 10	Bergeforsen, Elevgatan	Parkmark
Ubo 11	Forsmon, vid Rotvägen	Skogsbruk, närrekreation
Ubo 12	Söråker, Nya Söråkersgatan	Bebyggelse med åker och skogsmark
Ubo 13	Söråker, Gasabäck	Jordbruk
Ubo 14	Söråker vid herrgården	Ängs- och skogsmark
Ubo 15	Sjösvedjan, söder om Tallnäs	Jordbruk
Ubo 16	Vivstavarv	Bostäder, jordbruk
Ubo 17	Mellan Nygatan och Köpmangatan	Tätortsnära skogsmark
Ubo 18	Centrala Vivsta	Parkmark, parkeringar
Ubo 19	Kungsvägen	Tätortsnära skogsmark

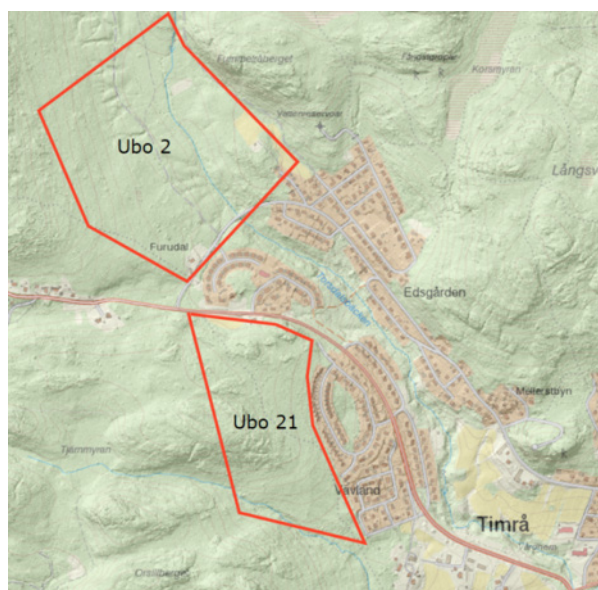
Områden i Edsgården och Vävland

Ubo 2, Edsgården

På öms sidor av Torsdalsbäcken. Området kan inrymma minst 100 småhus beroende på exploateringsgrad. Marken är privatägd. Området kan ses som ett reservområde på lång sikt. Del av området intill befintlig bebyggelse kan utvecklas i närtid om efterfrågan finns. Området utgörs av skogsmark. Bussförbindelser till Timrå finns men tätare turer kan behövas. Cirka 3 kilometer till Timrå centrum. Längre avstånd till skola och förskola. Det krävs anslutningsledning på cirka 300 meter för VA.

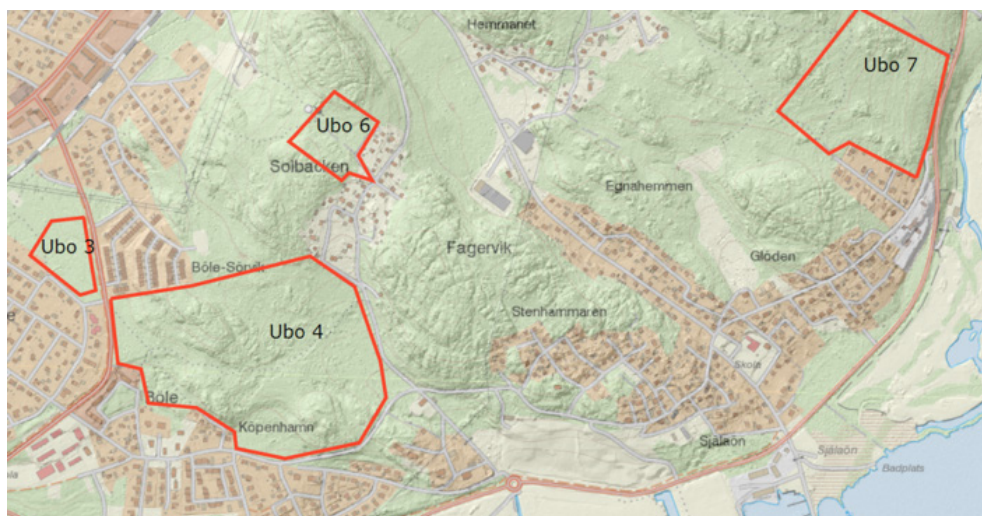
Ubo 21, väster om Vävland

Område på cirka 20 hektar nära den befintliga villabebyggelsen i Vävland. Markområdet är privatägt till cirka 90% och består av sluttande skogsmark. Delar av området är brant och mindre lämpligt att bebygga. I första hand bör utbyggnad ske i delen närmast den befintliga bebyggelsen. Genom området går en skoterled som måste ges en annan sträckning. Goda möjligheter att ansluta till befintligt VA-nät.



Områden i Vävland och Edsgården

Områden i Sörberge och Fagervik



Områden i Sörberge och Fagervik

Ubo 3, Sörberge, Nyböle

Området ligger väldigt nära Böle skola och service-utbudet i Sörberge centrum. Inom gällande detaljplan är området parkmark. Hela skogsområdet utgör rekreationsområde för närliggande bostäder. Inga bostäder bör lokaliseras närmare än 150 meter från järnvägen. Även tillräckliga avstånd till befintlig kraftledning måste beaktas. Kan inrymma cirka 6-8 småhus eller 3-4 flerbostadshus. Huvuddelen av markområdet ägs av SCA. Huvudledningar för vatten och avlopp ligger i anslutning till området. Goda förutsättningar för ekonomiskt gynnsamma anslutningar av VA beroende på närheten till befintliga ledningar och Näsverket.

Ubo 4, Sörberge, Böleskogen

Ett stort skogsbevuxet område mellan Sörberge och Fagervik med varierande terrängförhållanden. Inom området finns flera stigar som används för närrekreation. Närmast Böle skola används en del av området för den pedagogiska verksamheten. Vid fortsatt planering ska rekreationsintressena beaktas. Gröna korridorer bör skapas. Olika boendeformer kan vara lämpliga inom området. Förutsättningar för ekonomiskt gynnsamma VA-anslutningar är goda. En fördjupad studie bör göras i syfte att precisera övergripande infrastruktur och lämplig markanvändning innan detaljplanering påbörjas. SCA äger merparten av området.

Ubo 6, Fagervik, väster om Solbacken

Området är högt beläget och omfattar cirka 3 hektar. Bedöms i första hand vara lämpligt för småhus. Något längre avstånd till skola och bussförbindelser. Bergig terräng innebär högre exploateringskostnader. Marken är privatägd. Det krävs långa ledningar för att ansluta området till VA.



Vy från Ubo 6, Solbacken mot Timrå centrum.

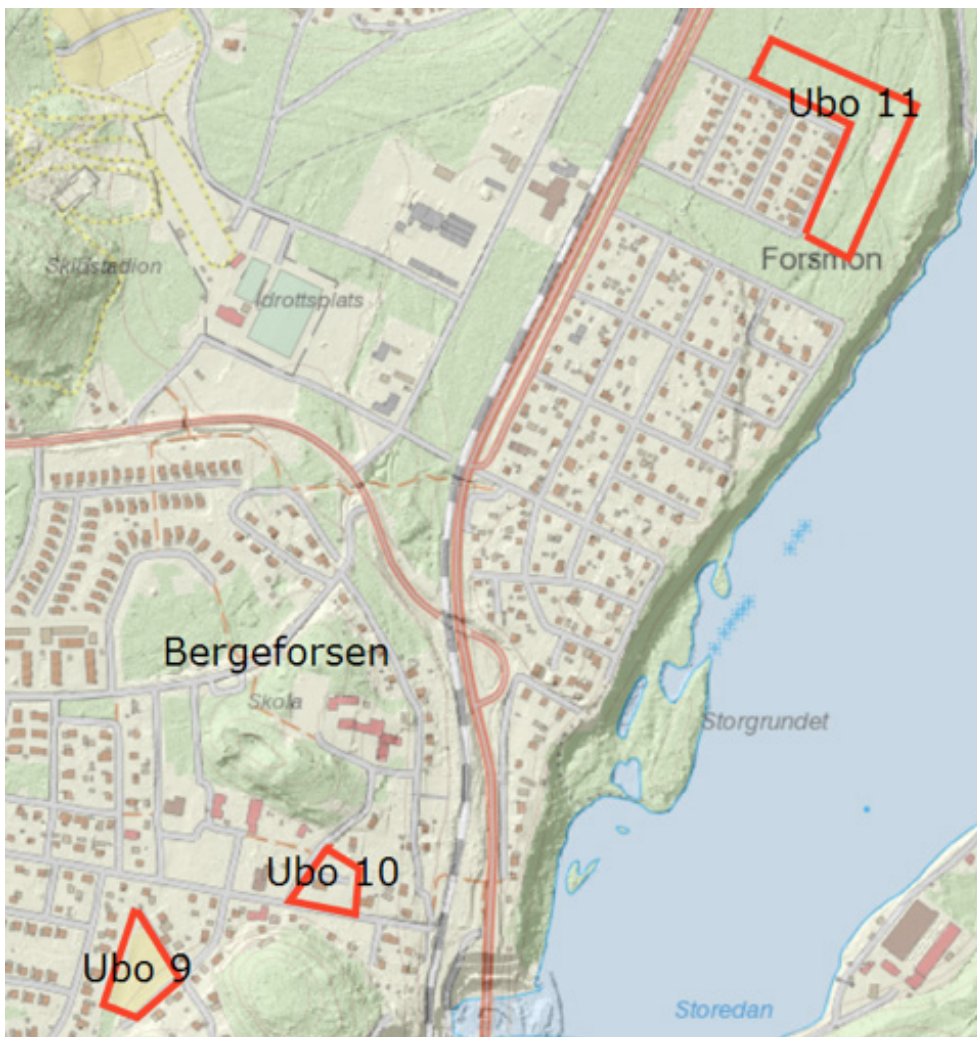
Ubo 7, Fagervik, "Golfbanehyllan"

Ett område väster om golfbaneområdet som i första hand föreslås för flerbostadshus, till exempel i form av bostadsrätter. Området ligger i en bergssluttning i sydostläge med utsikt mot Klingerfjärden. Området är cirka 10 hektar stort och kan rymma många flerbostadshus. Förutsätter ny infrastruktur. Marken är privatägd. Cirka 1 kilometer till skola och bussförbindelser. Området är bergigt och det är osäkert om befintliga VA-ledningar har tillräcklig kapacitet. En särskild utredning måste göras när det finns tydligare planer för exploatering. Risken för bullerstörningar från närliggande verksamheter måste utredas vid detaljplanering. En fördjupad utredning bör göras om vilka delar av området som är mest lämpliga att bebygga.



Utblick från Ubo 7 över golfbanan och havet.

Områden i Bergeforsen och Forsmon



Ubo 9, Bergeforsen, Gengränd

Kan inrymma cirka 4-6 småhustomter. Ägs av Timrå kommun. Nära centrum. Bra markförhållanden och gynnsamma lutningsförhållanden. Nära till anslutning av befintliga ledningar. Ingen särtaxa för VA-anslutning krävs. Området används idag som lekområde för närliggande fastigheter och värdet att behålla åtminstone en del av det som sådant ska bedömas i förhållande till behovet av bostäder.



Vy från Gengränd mot Lundevägen.

Ubo 10, Bergeforsens centrum, Elevgränd

Område som ägs av Timråbo. Kan inrymma max 4 stycken småhus alternativt flerbostadshus. Ligger nära centrum. Bra markförhållanden och gynnsamma lutningsförhållanden. Nära till anslutning av befintliga ledningar.

Ubo 11, Forsmon, vid Rotvägen

Området ägs av Timrå kommun. Redovisas som parkmark i byggnadsplan från 1967. Kan inrymma 20-30 småhus/parhus beroende på tomtstorlek. Området består av en talldominerad barrskog. Området ligger nära Indalsälven. Brant nipa ned mot älven med 15-20 meters nivåskillnad mellan området och älven. Ingen älvutsikt från området. Marken består av mäktiga sandsediment. Ett avstånd om minst ca 100 meter till Indalsälven bör eftersträvas så att några risker för ras och skred inte föreligger. En ras- och skredriskundersökning bedöms inte nödvändig om avståndet inte överskrids. Nära till anslutning av befintligt VA-nät.

Områden i Söråker

Ubo 12, Söråker

Ett område på cirka 18 hektar norr och söder om Nya Söråkers-gatan och öster om Båthamnsvägen. Delen norr om Nya Söråkersgatan ingår som utpekat område för stadsbebyggelse i fördjupad översiktsplan för Söråker-Torsboda logistikcentrum. Cirka 1/3 av området är bebyggt med småhus. Området är lämpligt för olika boendeformer och serviceinrättningar på grund av närheten till Söråkers centrum. Även småföretag kombinerat med boende kan vara lämpligt. Kommunen äger cirka 20% av marken och knappt hälften av det som ännu inte är bebyggt. Vägutbyggnader krävs. Havsnära läge med fin strandpromenad. Cirka 1 kilometer till centrum med skola och service. Området kan relativt enkelt anslutas till befintligt VA-nät med normala anslutningsavgifter. Ingen särskild särtaxa bedöms behövas. Området kännetecknas av höga grundvattennivåer vilket måste beaktas i fortsatt planering. Inför planering av bebyggelse ska samråd hållas med länsstyrelsen beträffande behovet av arkeologiska utgrävningar. Det finns sannolikt boplatser från stenåldern inom området.



Ubo 13, Söråker, Gasabäck

Område om cirka 10 hektar som ligger cirka 500 meter från Klingerfjärden och som erbjuder fin utsikt mot Klingerfjärden. Området ligger norr om Fågelsångens naturreservat och hela området ingår i länsstyrelsens bevarandeplan för odlingslandskapet. Delen närmast naturreservatet ingår även i naturvårdsobjektet för Fågelsången. Det kan innebära att exploateringsområdet kan behöva begränsas något. Det kan uppskattningsvis inrymma 30-50 småhus. Timrå kommun äger hela markområdet. Ligger cirka 3 kilometer från centrum. Området kan anslutas från befintligt VA-nät. Ytligt berg förväntas varför kostnaderna blir högre. Mer detaljerade markundersökningar krävs. Det kan finnas boplatser från stenåldern inom området. Därför ska samråd hållas med länsstyrelsen beträffande behovet av arkeologiska utgrävningar när bebyggelse ska planeras. Även konsekvenserna av att jordbruksmarken i anspråk ska belysas.

Den gamla deponin i Gasabäck har undersökts och de föroreningar som finns där bedöms inte riskera att utgöra någon risk för människors hälsa om området bebyggs.



Utsikt över Ubo 13 i Gasabäck.

Ubo 14, Vid Söråkers Herrgård

Område om cirka 3,5 hektar som kommunen förvärvat som ägs av herrgården. Området är beläget vid Söråkers Centrum med närhet till skola, vårdcentral, affär och Söråkers Folkets Hus. Inom området planeras nya förskolor, men även bostäder kan bli aktuellt. Området ligger inom detaljplan som måste ändras. Den norra delen av området ingår i naturvårdsobjekt med mycket högt naturvärde, i form av äng och alskog. Möjligheten att ta delar av detta område i anspråk för bebyggelse ska föregås av naturvärdesinventering. Inför planering av bebyggelse ska samråd hållas med länsstyrelsen beträffande behovet av arkeologiska utgrävningar. Det kan finnas boplatser från stenåldern inom området. Området har sanerats från föroreningar under 2017 och i den fortsatta planeringen måste det säkerställas att inga restriktioner finns för ny planerad markanvändning.

Område inom FÖP:

I fördjupad översiktsplan för Söråker-Torsboda logistikcenter är detta område utpekad som stadsbebyggelse med bostäder, offentlig och kommersiell service samt parker och lekplatser. I detaljplanen måste buller från verksamheten vid Söråkers hamn beaktas.

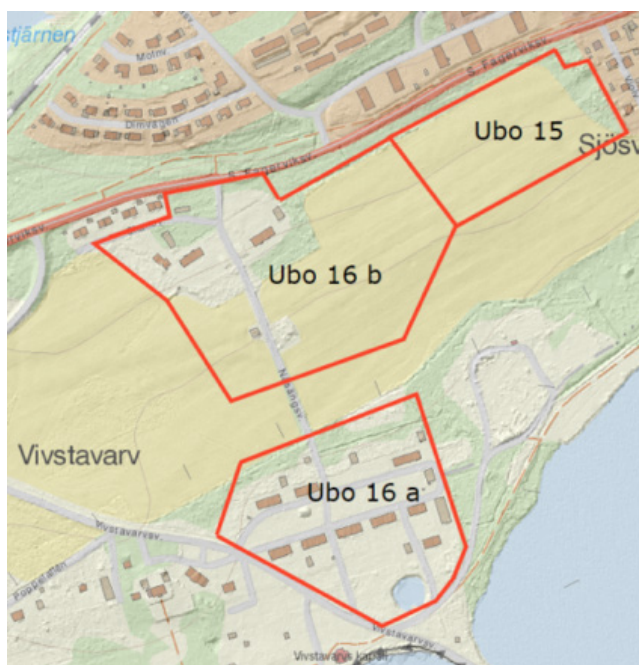
Områden i Vivstavarv

Ubo 15, Sjösvedjan, söder om Tallnäs

Område på åkermark som ägs av SCA. Området ligger utanför riksintresset för kulturmiljö. Området kännetecknas av höga grundvattennivåer vilket måste beaktas om området ska detaljplaneras och exploateras. I första hand bör flerbostadshus prioriteras inom detta område. Lätt att ansluta till befintligt VA-nät.

Ubo 16, Vivstavarv

Två områden omfattas av en detaljplan som behöver ändras för att kunna tillåta fler bostäder. Ingår också i riksintresseområdet för kulturmiljö. Det finns möjligheter att komplettera med bostäder i de bruksbostäder som rivits eller brunnit ner i södra och norra delen av området. I den norra delen föreslås att delar av jordbruksmarken får bebyggas. Privat fastighetsägare äger de bebyggda områdena i norr och söder medan SCA äger jordbruksmarken. Området ska bebyggas med flerbostadshus och ges ungefär samma stil som befintliga brukslängor. Den linjära bebyggelsestrukturen ska behållas. Området nära kraftledningen får inte bebyggas. Möjligheterna till att bygga bostäder på jordbruksmarken kopplat till påverkan på riksintresset ska klargöras i ett tidigt skede.



Områden i Vivstavarv



Småbåtshamnen i Vivstavarv och det så kallade Spruthuset.

Områden i centrala Timrå



Ubo 17, Framnäsoområdet

Mindre område i sluttning mellan Nygatan och Köpmangatan. Ligger centralt och nära till service och stationsläge. Området ska bebyggas med flerbostadshus. Kommunen äger marken. Planändring krävs. I gällande detaljplan är marken parkmark.

Ubo 18, Centrala Vivsta

Förtättningsområde för flerbostadshus med närhet till service, kollektivtrafik med såväl tåg som buss. Även kontor eller handel kan komma ifråga och då främst på gatuplanet. Höghus bör tillåtas. Kommunen äger den obebyggda marken medan tre äldre hus ägs av privata fastighetsägare. De tre kvarvarande husen är de sista av den äldre bebyggelsen i centrala Vivsta. Dess kulturhistoriska värde bedöms inte vara så stort så att de ska bevaras om det finns intresse att bygga nya bostäder. Ny detaljplan för höghus på östra sidan av Köpmangatan är nyligen antagen och byggandet påbörjades hösten 2017. I övrigt är området inte planlagt.

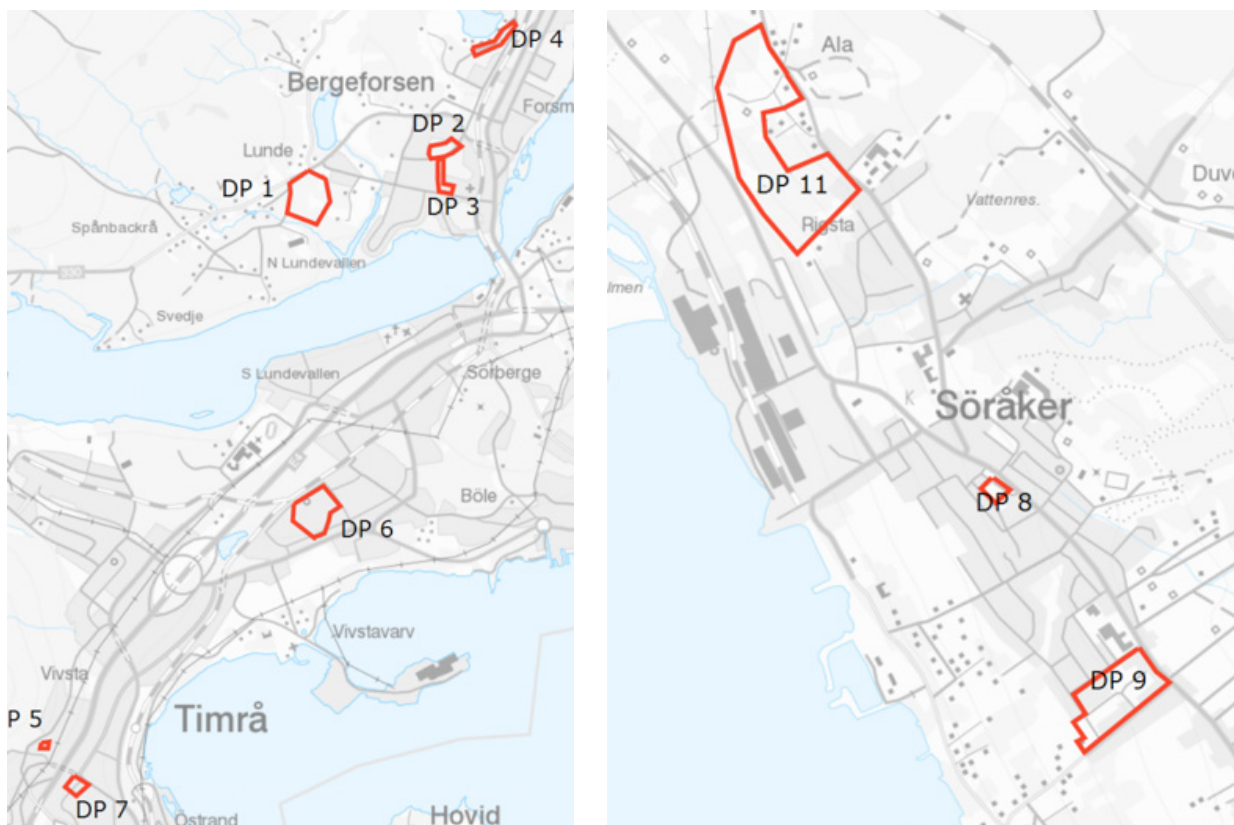
Ubo 19, Kungsvägen

Det bör utredas om det finns intresse att bygga flerbostadshus intill befintligt område i detta centrala läge. Området har stora höjdskillnader, cirka 20-25 meter, och är därför inte särskilt lämpligt för äldre och funktionshindrade. Kommunen äger all mark.

Outnyttjade byggrätter för bostäder inom gällande detaljplaner

Som information redovisas detaljplaner med stor omfattning av outnyttjade byggrätter i tätortsområden. Det ger tillsammans med förslagen på nya områden en samlad bild av möjligheterna att bygga bostäder. Områdena redovisas i tabell och kartor nedan. Därutöver finns detaljplaner i Ljustorp och på Åstön med outnyttjade byggrätter som även redovisas i tabellen samt på markanvändningskartan. Områdena redovisas på markanvändningskartan med beteckningen DP (detaljplan) åtföljd av en siffra enligt tabellen nedan. En del planer är av äldre karaktär och kan behöva ändras. Sammantaget beräknas finns möjligheter att bygga minst ca 300 bostäder, såväl flerbostadshus som småhus inom områdena. Där ingår inte Tallnäsområdet, område nr 6.

TABELL 4: OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER FÖR BOSTÄDER INOM GÄLLANDE DETALJPLANER			
DP	Område	Status	Typ och antal bostäder
DP 1	Bergeforsen, Djupängen	Plan från 2009. Ej exploaterat	Småhus, 41 st
DP 2	Bergeforsen, Kålrotsg.	Plan från 1979, exploaterat	Flerbostadshus, ca 30 lgh
DP 3	Bergeforsen, Krutgränd och Lundevägen	Plan från 2001. Skog och gräsytor. Delvis exploaterat.	Flerbostadshus, minst ca 20 lgh
DP 5	Timrå, Hagalid	Plan från 1991, ägs av Timråbo.	Höghus, 40 lgh
DP 6	Sörberge, Tallnäs	Inom tre planer i Tallnäs kan minst 100 lgh inrymmas.	Flerbostadshus, utredning och planändringar krävs
DP 7	Vivsta skola och badhuset	Ny detaljplan antagen 2016.	Nytt höghus och ombyggnad av befintliga lokaler, ca 50-100 lgh.
DP 8	Söråker, vid centrum	Äldre plan från 1971. Soprum är byggt på ena tomten.	Flerbostadshus, ca 10 lgh, 2 huskroppar
DP 9	Söråker, Sörvik	Plan från 2008, exploaterat, ca 7 tomter sålda.	Småhus, ca 13 tomter osålda
DP 10	Nordvästra Åstön	Äldre plan från 1964. Ej exploaterat, privatägd.	30 småhus, vardera 75 m ²
DP 11	Ala	Äldre plan från 1978, ej exploaterat.	Ca 130 bostäder, främst småhus
DP 13	Mellberg, Ljustorp	Plan från 1992, kompletterat befintlig bebyggelse.	Ca 12 lgh blandade hustyper



Kartorna visar områden med outnyttjade byggrätter i Timrå, Bergedorsen och Söråker

Utvecklingsområden för näringsliv

Riktlinjer och planeringsmål för utveckling av näringslivsområden

1. Det ska finnas en god beredskap för att erbjuda mark till företag som vill etablera sig i kommunen.
2. Översiktsplanen ska peka ut minst två nya områden för näringslivsverksamhet i attraktiva lägen med bra kommunikationer.
3. Innan detaljplanering påbörjas ska en översiktlig fördjupning av större områden ske. I fördjupningen ska behov av och huvudstruktur för infrastrukturutbyggnad och försörjningssystem läggas fast. En grov indelning av hur området kan disponeras för olika verksamheter bör tydliggöras.
4. Större markområden för näringsverksamhet ska normalt lokaliseras i nära anslutning till kommunens mer tätbefolkade delar som innebär fördelar i form av närhet till infrastruktur och service. För ytkrävande verksamheter som inte är lika beroende av närhet till service kan dessa med fördel lokaliseras i mer perifera lägen.
5. Behov av kollektivtrafikanslutning och gång- och cykelväg ska prövas, liksom behov av skyddsavstånd till befintlig eller planerad bostadsbebyggelse.

Förutsättningar, behov och inriktning för utveckling av näringslivs-områden

Förutsättningar

All mark inom det stora industriområdet i Timrå är snart ianspråktagen och området kan endast utvidgas marginellt.

Omvandlingsområdet Vivstavarv är också en resurs för näringsverksamhet, men utvecklingen av det området styrs av ägaren.

Den antagna fördjupade översiktsplanen för Söråker-Torsboda logistikcenter utgör en viktig resurs för näringslivetableringar. Fördjupningen gäller parallellt med den nya översiktsplanen när den blir antagen. Området är privatägt vilket gör att kommunen inte kan styra vilka verksamheter som lokaliseras till området. Delen väster om E4 är detaljplanerad medan delen mellan E4 och Söråkers hamn saknar detaljplan.

I samrådshandlingen redovisades förslag på ett näringslivsområde i Norrberge och Stordalen. Området ligger inom beslutad korridor för ny järnväg mellan Sundsvall och Härnösand. Eftersom kommunen och Trafikverket inte har kommit överens om en precisering av var järnvägen ska lokaliseras inom den ca 700 meter breda korridoren är det olämpligt att peka ut det som ett näringslivsområde.

Behov och inriktning

De flesta företag vill ha mark i närheten av stora kommunikationsleder med bra förutsättningar för effektiva godstransporter. Kommunens mål är att försöka finna områden som uppfyller dessa kriterier. Ett sådant område finns intill flygplatsen. Samtidigt innebär topografi, trafikleder, bostäder och skyddade områden begränsningar i var det är lämpligt med nya lokaliseringar som tillgodoser dessa behov. Området i Stordalen är ett sådant.

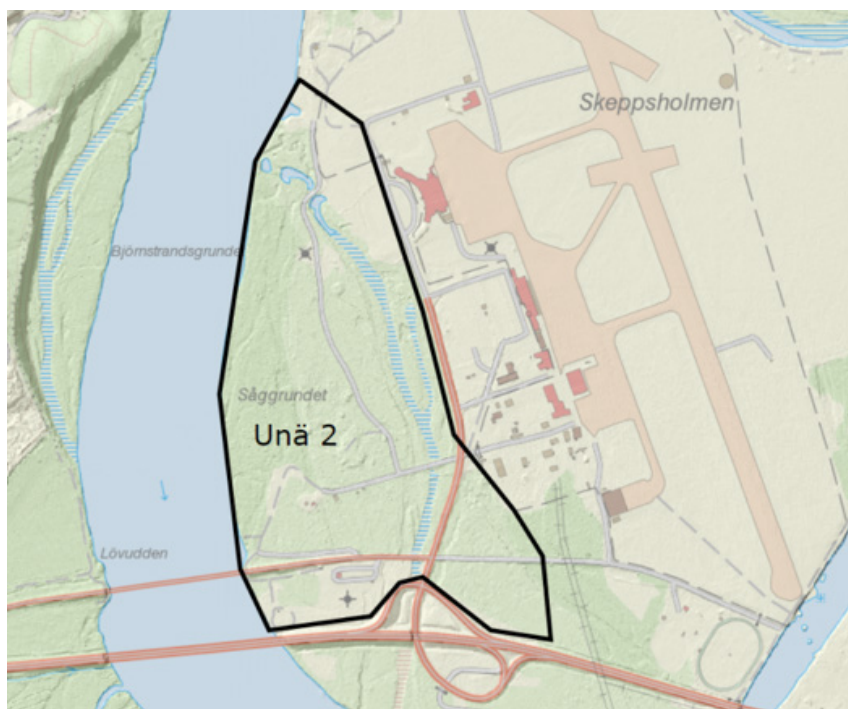
Efter genomfört samråd har olika intressenter uttryckt önskemål om att etablera ytkrävande anläggningar i kommunen som nödvändigtvis inte behöver lokaliseras i tätortsnära lägen. Det kan handla om datacenter, solenergianläggningar, terminaltytor för lagring, batterifabriker etc. Därför förslag på nya utvecklingsområden för näringsverksamhet. Fördjupade utredningar kan behöva genomföras för att närmare avgöra om de föreslagna områdena är lämpliga ur olika aspekter.

Förslag på utvecklingsområden för näringsliv (Unä)

TABELL 5: FÖRTECKNING ÖVER FÖRSLAG PÅ NYA OMRÅDEN FÖR NÄRINGSLIVSVERKSAMHET

Kartbeteckning	Områdesnamn	Nuvarande markanvändning	Anmärkning
Unä 2	Midlanda, Säggrundet	Skogsbruk	Nära E4 och flygplats
Unä 4	Södra Forsmon	Skogsbruk	Nära befintlig järnväg
Unä 5	Norra Forsmon	Skogsbruk	Nära befintlig järnväg
Unä 6	Hamsta	Skogsbruk och verksamheter	
Unä 7	Bandsjöområdet	Skogsbruk	
Unä 8	Torsboda Nord	Skogsbruk och bergtäkt	
Unä 9	Torsboda Syd	Skogsbruk	

Unä 2, Midlanda, Säggrundet



Näringslivsområdet Unä 2 vid flygplatsområdet

Området har ett strategiskt läge nära E4 och Midlanda flygplats och endast 8 km från centrum. Området ligger inom riksintresse för naturvård. Motivet till att kommunen vill ta området i anspråk är behovet av nya områden för näringslivsetableringar och det är svårt att hitta andra lämpliga strategiska platser. Riksintresset har redan påverkats av ny E4, flygplats och golfbana.

Ianspråktagandet av området mellan Sörån och vägen till flygplatsen bedöms inte påverka områdets geologiska bildningar, värdefulla rast- och häckningslokaler för fågellivet i någon större utsträckning. Denna del av riksintresset bedöms inte heller innehålla områdets kärnvärden vilka främst återfinns i den del som är naturreservat. En naturvärdesinventering ska göras i samband med detaljplanering.

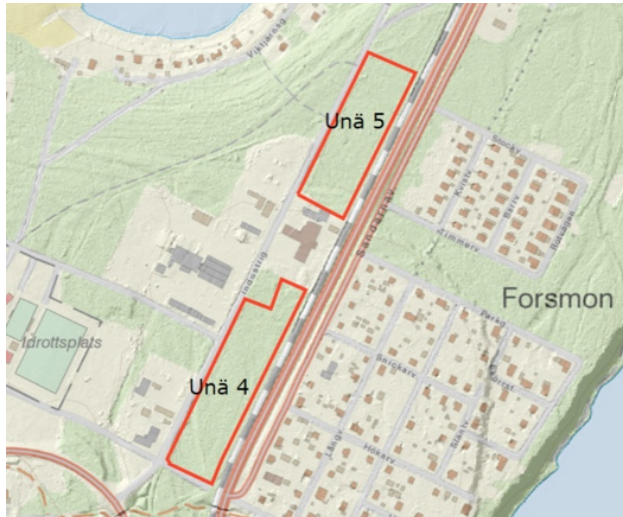
Inom området finns en gammal deponi och i norra delen har den gamla brandövningsplatsen legat. Det finns kända jord- och grundvattenföroreningar i form av PFOS och alifater, samt PFOS i fisk fångad i den närliggande bukten. Marken ägs huvudsakligen av Midlanda Centrum, ett helägt kommunalt bolag.

I samband med detaljplanering ska riskanalys avseende översvämningsrisk ske. Invallning av delar av området kan bli aktuellt eftersom markytan ligger lägre än 2 meter över nollnivån.

Vid planering ska också säkerställas att riksintresset för flygplatsen tillgodoses vilket bedöms vara möjligt om tillåtna byggnadshöjder inte överskrids. Vatten finns framdraget men kommunalt avlopp saknas. Innan detaljplanering påbörjas måste det utredas hur avloppsfrågan ska lösas. Det befintliga reningsverket ägs av flygplatsbolaget och kan eventuellt rustas upp. Alternativt måste avloppsvatten pumpas till annat reningsverk.

Unä 4 och Unä 5, Forsmon

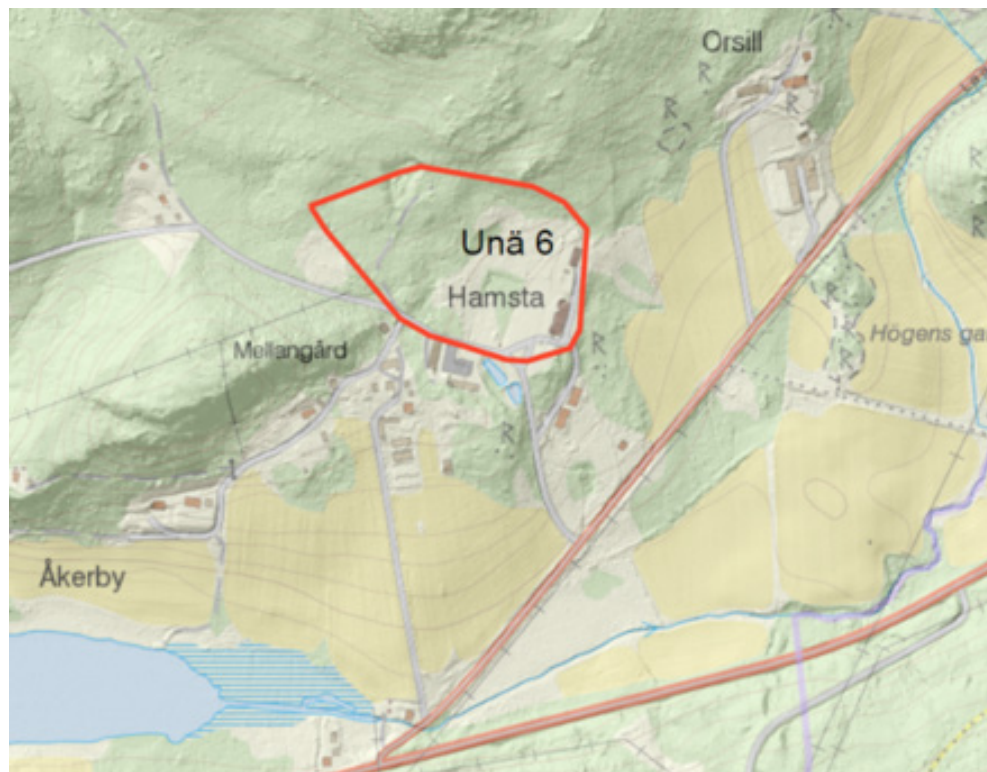
Två mindre områden, cirka 2 hektar vardera, mellan befintligt industriområde och järnvägen kan vara intressanta för verksamheter som inte är i behov av ett välexponerat läge. Eventuellt kan utbyggnad prövas via förhandsbesked och bygglov. Det mindre norra området ligger bara cirka 100 meter från befintlig bebyggelse vid Viktjärnen. Verksamheter som etableras får inte vara störande för intilliggande bostäder. Närheten till järnvägen innebär bullerstörningar så länge som järnvägen finns kvar på denna sträcka. Samråd ska ske med Trafikverket om tillåtet avstånd mellan byggnader och järnväg. Trafikverket har hittills beviljat tillstånd för byggnader cirka 35 meter från järnvägen. Kommunen äger marken. Det är nära till befintligt VA-nät.



Unä 4 och Unä 5, Forsmon.

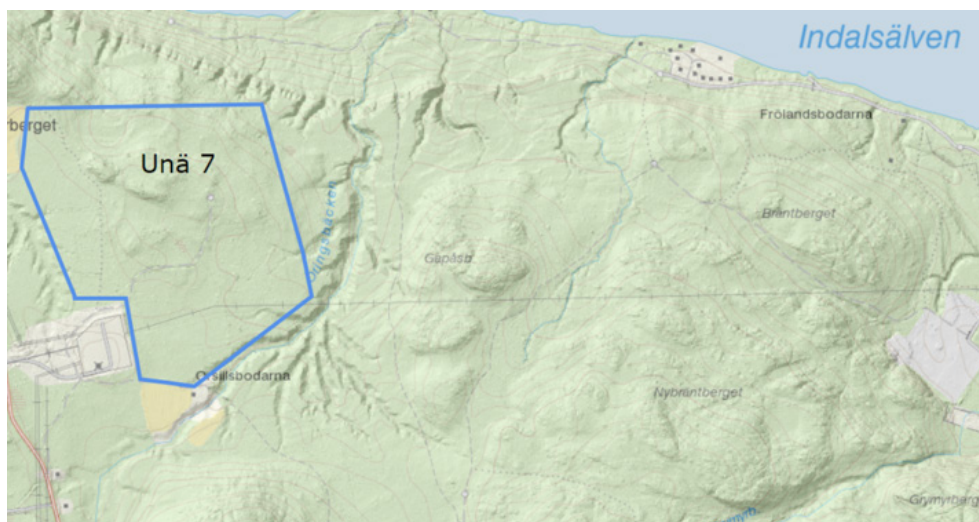
Unä 6, Hamsta

Område på ca 6 ha som bedöms lämpligt för mindre verksamheter. Viss verksamhet finns redan i området. Kommunen äger huvuddelen av marken. Området ligger ca 2 km väster om E4. Kommunalt vatten och avlopp finns i området.



Unä 7, Bandsjöområdet

Ett stort skogsområde på ca 40 ha som ligger ca 3 km väster om Timrå industriområde. Marken är privatägd. Området bedöms främst bli aktuellt för ytkrävande och störande verksamheter som inte har behov av att lokalisera verksamheter i bra skyltlägen. Området saknar all form av infrastruktur men ligger nära kraftledningar. Avståndet till E4 är ca 6 km. Väganslutning sker via Lilla Bandsjön och vidare på grusväg i 2 km mot Stora Bandsjön.

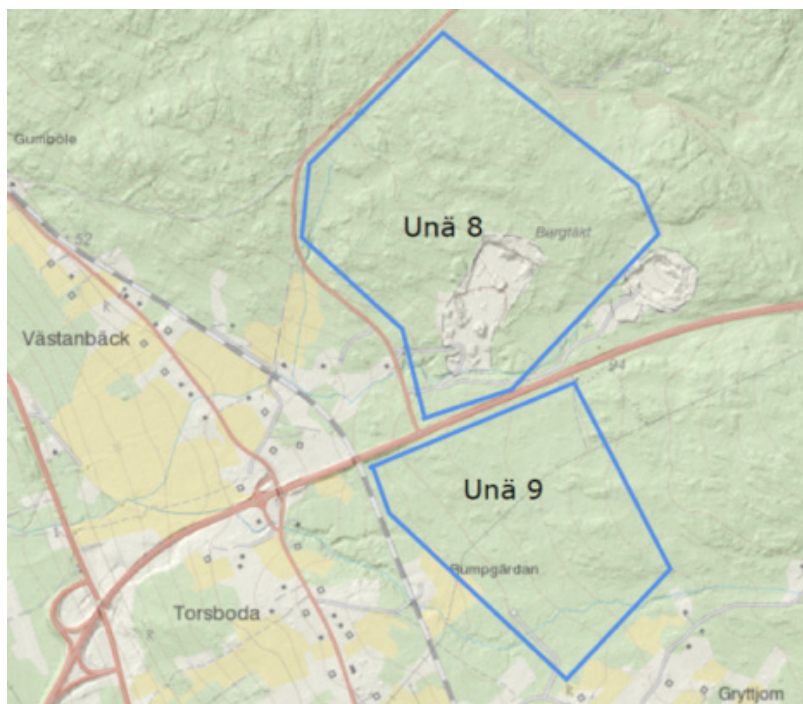


Unä 8, Torsboda Nord

Området är på ca 60 ha är privatägt och utgörs av skogsmark i sluttande terräng. Inom ca 10 ha bedrivs täktverksamhet. Området berörs inte av några riksintressen eller skyddade områden. Kommunalt vatten och avlopp saknas. Trafikförsörjning kan ske via länsväg 685 mot Hässjö. Området bedöms främst bli aktuellt för ytkrävande och störande verksamheter som inte har behov av att lokalisera verksamheter i bra skyltlägen.

Unä 9, Torsboda Syd

Området på ca 40 ha ägs av Timrå kommun och utgörs av skogsmark i sluttande terräng. Området berörs inte av några riksintressen men inom området finns en nyckelbiotop som omfattar ca 2 ha. Områdets västra del ligger nära befintlig järnväg. För att få fungerande trafikförsörjning krävs en ny väganslutning till E4. Kommunalt vatten och avlopp saknas.



Omvandlingsområde Vivstavarv med beteckning DP 12



Det före detta pappersbruket har fått en ny ägare som försöker etablera andra verksamheter inom det ca 25 hektar stora landområdet. En mindre del av området, cirka 2 hektar, utgörs av en fiskodling och har en annan ägare. En kaj finns på norra sidan av stranden. Marken har sanerats till mindre känslig markanvändning. Området omfattas av en detaljplan. Nya detaljplaner kan behövas beroende på vilka nya verksamheter som etableras. Större delen av området är obebyggt. Det finns därför stora möjligheter att lokalisera nya verksamheter inom området. Även anläggningar för rekreation kan prövas, exempelvis kajer och hamn för fritidsbåtar.

Beslutat nytt område för näringslivsverksamhet

Fördjupad översiktsplan för Söråker-Torsboda logistikcenter

Kommunfullmäktige antog denna fördjupning i juni 2009. Fördjupningen gäller parallellt med den nya översiktsplanen när den blir antagen. Detaljplanläggning krävs. Västra delen omfattas av detaljplan. En mindre del av området i Söråkers tätort tillåter nya bostäder. Delen söder om hamnen utgör skyddszon och får inte bebyggas.

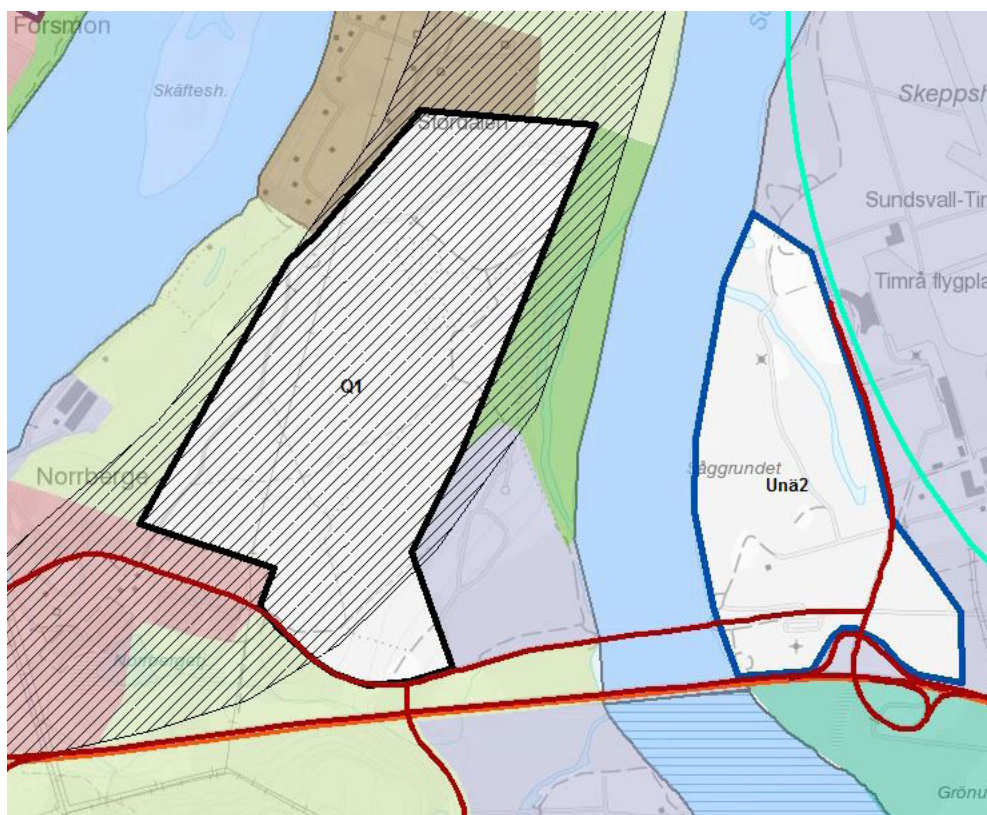
Utredningsområde för näringslivsverksamhet

Q1, Södra Stordalen

Området i Södra Stordalen görs till ett utredningsområde. Det ligger inom beslutad järnvägskorridor för ny järnväg mellan Sundsvall och Härnösand och utgör riksintresse. Korridoren är här mycket bred, drygt 700 meter och området kan inte tas i anspråk förrän Trafikverket och kommunen har kommit överens om en precisering av var inom korridoren som järnvägen ska lokaliseras. Området är ca 80 ha stort, beläget i skogsterräng öster om vägen till Stordalen och norr om gamla vägen till Midlanda. Den nordligaste delen ligger inom riksintresse för naturvård. Om en överenskommelse nås kan området begränsas och ny markanvändning kan prövas. Även bostäder kan vara tänkbar användning.

Eftersom området inte är exploaterat saknas all form av infrastruktur, vägar, elektricitet, vatten och avlopp mm. Bostäder finns söder om området varför störande verksamheter inte är så lämpliga i närheten av dessa. Delar av området är ett populärt rekreationsområde. En stor kraftledning löper genom områdets västra

del. I området finns inga VA-ledningar som klarar kapacitetsbehov vid en eventuell exploatering. Stora investeringar krävs för att överföra avloppsvatten till Sandarna och förstärka vattenledningsnätet från Bergeforsbron.



Utredningsområdet Q1 inom riksintresset för ny järnväg