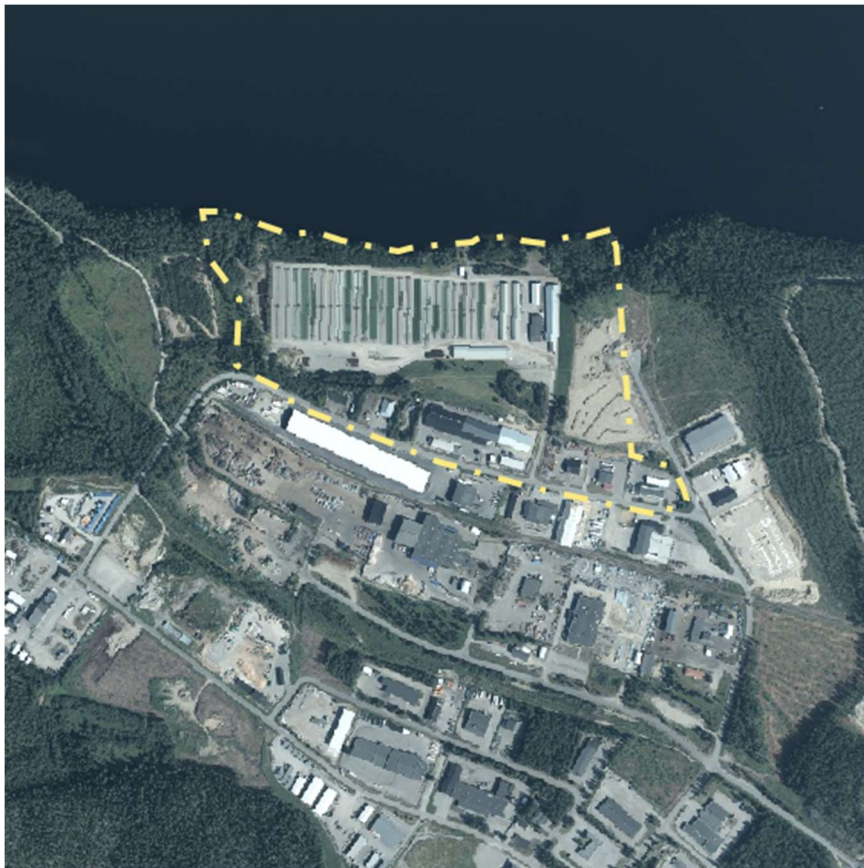


SAMRÅD

26 februari – 20 mars 2020



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

Vivsta industriområde och plantskolan

Vivstamon 1:2, 1:3 m.fl

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2020-02-26

Kontaktperson: Linus Lexander, tel. 060- 16 31 98, linus.lexander@timra.se



PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG, KONSEKVENSER OCH UPPLÄGG

I april 1993 vann detaljplan D132 (2262-P93/0329/1) laga kraft. Detaljplanen reglerar ett område med mark för industriändamål längs med Kabelvägen i Timrås industriområde. Under årens lopp har markområden inom denna detaljplan bebyggts. Dock har vissa regleringar i detaljplanen påverkat möjligheten för etableringar. Dessa regleringar gäller prickmark och byggnadshöjd.

Regleringen av byggnadshöjd styr att bebyggelsens byggnadshöjd inte får vara högre än 6 m. Detaljplanen har vidare en planbestämmelse om att bebyggelsen får uppföras i två våningar. Kommunen bedömer att våningsantalet istället kan kvarstå för att reglera höjd på bebyggelsen. I området L₁ bedrivs en plantskola vilket gör att byggnadshöjd bedöms vara en onödig reglering då stora delar av verksamheten inte bedrivs i byggnader.

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

I detaljplan D132 finns också markanvändningen J₂-industripark. Denna markanvändning finns inte med i tidigare allmänna råd och syftet med den har varit svårtolkad. Då denna markanvändning utgör kvartersmark bedöms det vara lämpligare att låta den ingå i J₁-industri.

Planändringen utgår från detaljplan D132 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort densamma. Den ursprungliga planbeskrivningen upprättades på skrivmaskin, detta utseende kvarstår i denna planbeskrivning med undantag för de ändringar som föreslås. Där det föreslås ändringar av befintliga planbestämmelser markeras det särskilt i planbeskrivningen. Där lagstiftning och andra bestämmelser eller föreskrifter har förändrats sedan original-detaljplanen upprättades har planändringen uppdaterat detta.

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

Genomförandetiden för detaljplan D132 har slutat att gälla. För planbestämmelsen om placering som föreslås tillkomma föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Marken får inte bebyggas (upphävs inte inom hela detaljplanen)
- J₂-Industripark

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- p- Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen

1 Orientering och plandata

Vivsta industriområde är beläget nordväst om Europaväg 4, alldeles inpå Vivsta centrum. Det aktuella området, ca 26 ha mark är beläget i dess norra del och nås via Kabel vägen.

Planförslaget syftar till att säkerställa mark och ny utfart för Höbola:s plantskola. Dessutom tillkommer ca 2 ha industrimark i öster.

Då planförslaget i huvudsak reglerar redan etablerade förhållanden föreslås att planarbetet bedrivs som enkelt planförfarande .

2 Planhandlingar

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer mm

*Ändring av detaljplan D132

För området gäller detaljplan D132, antagen 1993. Området angränsar till detaljplanerna D131 antagen 1993, D112 antagen 1990 och ÄD201 antagen 2019. Samtliga detaljplaner ger i huvudsak markanvändning för industriändamål.

Kommunens översiktsplan, Öp2035 ger för området inriktningen näringslivsområde. Ändringen av detaljplan D132 stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan.

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

Utmed Indalsälven gäller strandskydd.

3.2 Nuvarande markanvändning

*Ändring av detaljplan D132

Området är till stora delar ianspråktaget av industribebyggelse.

Området omfattar främst befintlig skogsplantskola på Vivstamon 1:3. Utmed Kabelvägen finns åtta industrifastigheter.

3.3 Grundförhållanden

Undergrunden består av betydande sandlager med stor bärighet.

3.4 Grundvattentäkten

*Ändring av detaljplan D132

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

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

3.5 Markägoförhållanden

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

*Ändring av detaljplan D132

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

Planområdet är en del av Timrås industriområde. Ändringen av detaljplan D132 möjliggör att området planmässigt uppdateras vilket möjliggör för fortsatt utveckling inom befintligt område. Förslaget till planändring bedöms innebära en god hushållning av marken.

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

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

4 **Planförslaget**

*Ändring av detaljplan D132

4.1 Planområdets avgränsning

Området gränsar i norr mot Indalsälven. I söder, väster och öster angränsar området mot befintliga detaljplaner.

4.2 Plantskola

Kring befintlig skogsplantodling säkerställs mark även för utvidgning åt väster. Området är beläget på nivån 28-30 :nöh, dvs ca 5-8 m under övriga verksamhetsområden. Nivåskillnaderna skall upptas med parkplanterade slänter med en maximal lutning om 1:5.

4.3 Trafik

Området ansluter direkt till Kabelvägen i söder och Årvältsvägen öster.

4.4 Teknisk försörjning

*Ändring av detaljplan D132

Området skall anslutas till kommunens vatten- , avlopps och el.

4.5 Skyddsrum

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

4.6 Strandskydd

*Ändring av detaljplan D132

I en planändring återinträder inte strandskyddet. För den del av planen som är belägen närmare än 100 meter från vattnet upphävdes strandskyddet i samband med att detaljplanen D132 vann laga kraft.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Tidplan

Samråd samt granskning beräknas kunna ske under hösten 2020 och planen bedöms kunna antas under senare delen av höst 2020.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Området är redan utbyggt och något exploateringsavtal behövs inte för planändringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planändringen ger möjlighet till vidare fastighetsbildning i området.

Ledningsrätt

Området belastas inte av ledningsrätten.

7. Ändringar efter samråd

-

8. Ändringar efter granskning

-

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Linus Lexander, Timrå kommun. Den ursprungliga detaljplanen D132 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Linus Lexander
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef



SÄNDLISTA

Underrättelse om samråd för detaljplaneförslaget har skickats till följande:

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västernorrland
Lantmäterimyndigheten

Kommunala nämnder, bolag, förvaltningar och avdelningar

Miljö- och Byggnadsnämnden
Kultur- och tekniknämnden
MittSverige Vatten och Avfall
Medelpads Räddningstjänstförbund
Näringslivskontoret

Övriga företag

E.ON Elnät Sverige AB

Övriga

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.



**Ändring av detaljplan för
Vivsta industriområde och plantskolan, Vivstamon 1:2, 1:3 m.fl.
Timrå kommun, Västernorrlands län**

Dnr. KS/2020:97

Fastigheter inom planområdet

FRÖLAND 2:4	Timrå kommun 86182 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
FRÖLAND 2:11	Timrå kommun 86182 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
NÄS 8:1	SCA 85188 SUNDSVALL	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTA 13:19	Timrå kommun 86182 TIMRÅ E.ON Energidistribution Aktiebolag BOX 735 39127 KALMAR	Lagfaren och taxerad ägare Taxerad ägare, byggnad på ofri grund
VIVSTAMON 1:2	Timrå kommun 86182 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:3	SCA Skog AB SKEPPARPLATSEN 1 85234 SUNDSVALL	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:28	Timrå kommun 86182 TIMRÅ Air Liquide Gas AB BOX 2911 21209 MALMÖ	Lagfaren ägare Taxerad ägare
VIVSTAMON 1:41	Goodway Fastighet AB KABELVÄGEN 4 86136 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:45	Nordins Traktorer & Svets Aktiebolag KABELVÄGEN 6 86136 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:47	Stadsberget Holding i Sundsvall AB INDUSTRIGATAN 5 861 38 BERGEFORSSEN	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:58	Haganord AB KABELVÄGEN 18 86136 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:59	Anders Vinberg SÖDRA HÄSTUDDSVÄGEN 4 86141 SÖRBERGE	Lagfaren och taxerad ägare



Fastigheter inom planområdet (forts)

VIVSTAMON 1:69	Norrlands Hall & Kapell AB KABELVÄGEN 14 86136 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:134	Timrå kommun 86182 TIMRÅ NRS Vivstamon AB SVETSARVÄGEN 4 86136 TIMRÅ	Lagfaren ägare Lagfaren ägare (Vilande)

Fastigheter utanför planområdet

FRÖLAND 1:1	Timrå kommun 86182 TIMRÅ	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:21	Prästsleden Fastigheter AB c/o NP3 FASTIGHETER BOX 12 85102 SUNDSVALL	Lagfaren och taxerad ägare
VIVSTAMON 1:27	Timrå kommun 86182 TIMRÅ M-punkten Fastighets AB c/o NP3 FASTIGHETER BOX 12 85102 SUNDSVALL	Lagfaren ägare Taxerad ägare
VIVSTAMON 1:76	Sundsvalls Expressbyrå AB BOX 10039 85010 SUNDSVALL	Lagfaren och taxerad ägare

Timrå som ovan

Göran Jacobson
karttekniker