



SAMRÅD

27 september – 25 oktober



Planbeskrivning

Detaljplan för Norrberge 1:74 m.fl.

Industriområde Sundsvall Timrå Airport

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2023-09-08

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



| | |
|--|----|
| 1. INLEDNING | 3 |
| Vad är en detaljplan? | 3 |
| Planprocessen..... | 3 |
| Planhandlingar | 3 |
| Planens syfte..... | 4 |
| Planens huvuddrag | 4 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken..... | 6 |
| Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken..... | 8 |
| 2. FÖRUTSÄTTNINGAR | 10 |
| Omgivningsbeskrivning..... | 10 |
| Nuvarande markanvändning..... | 10 |
| Samhälls- och kommersiell service | 10 |
| Väg- och gatutrafik..... | 10 |
| Järnvägstrafik..... | 11 |
| Ledningar | 11 |
| Geotekniska förhållanden..... | 11 |
| Strandskydd | 12 |
| Hydrologiska förhållanden..... | 12 |
| Förorenade områden..... | 12 |
| Risker | 13 |
| Naturvärden..... | 14 |
| Kulturmiljövärden och arkeologi..... | 15 |
| 3. PLANFÖRSLAG | 16 |
| Industri [J], verksamheter [Z] och kontor [K] | 16 |
| Strandskydd | 18 |
| Trafik..... | 19 |
| Geoteknik och grundläggning | 20 |
| Vatten och avlopp..... | 20 |
| Elförsörjning..... | 20 |
| Parkering..... | 20 |
| Järnvägstrafik..... | 21 |
| Elektronisk kommunikation | 21 |

| | |
|---|-----------|
| Avfallshantering | 21 |
| 4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..... | 22 |
| Landskapsbild..... | 22 |
| Naturområden | 22 |
| Väg- och gatutrafik..... | 23 |
| Flygtrafik..... | 24 |
| Buller..... | 24 |
| Vatten, avlopp och dagvatten..... | 24 |
| Sociala konsekvenser och barnperspektiv | 24 |
| Organisatoriska Frågor..... | 25 |
| Ekonomiska Frågor..... | 25 |
| Fastighetsrättsliga Frågor..... | 25 |
| TEKNISKA FRÅGOR..... | 26 |
| 9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN..... | 26 |
| Planförfattare..... | 26 |

1. INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som inom ett visst område reglerar hur mark och vatten får användas och hur eventuell bebyggelse får utformas. Detaljplaner upprättas enligt Plan- och bygglagen (PBL) och processen för att ta fram detaljplanen fungerar som en lämplighetsprövning. Kommunen fattar beslut om planens innehåll och utformning, där en avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen.

Planprocessen

Planförslaget hanteras enligt reglerna för ett *standardförfarande* eftersom planen är förenlig med översiktsplanen i sin helhet och antas inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Processen vid standardförfarande presenteras nedan.



Samråd- Under samrådet får myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att påverka planförslaget med synpunkter och information.

Granskning- Planförslaget ställs ut för granskning och under denna tid kan myndigheter, sakägare och andra berörda få en sista möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Innan granskning ska kommunen underrätta berörda till planförslaget. Granskningen följs av ett granskningsutlåtande.

Antagande- Kommunstyrelsen beslutar om att anta detaljplanen.

Laga kraft- Detaljplanen vinner laga kraft ca en månad efter att planen antagits.

Planhandlingar

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

Bilagor till planbeskrivningen

- Naturvärdesinventering, SWECO 2021-09-20
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2022-10-28
- PM Geoteknik, WSP 2023-03-31
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP 2022-12-16
- Riskutredning, WSP 2023-02-10
- PM Artskydd, SWECO 2023-02-20
- Dagvattenutredning, WSP 2023-03-27

- PM Naturmiljö, SWECO 2023-05-12
- Illustrationsbilaga, Tyréns 2023-05-23
- Trafikutredning, Tyréns 2023-06-01

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för industriändamål, verksamheter och kontorsändamål.

Planen skapar förutsättningar för större arbetsplatser på en strategisk lokalisering mitt i regionen. Det direkta läget i anslutning till flygplats och väg E4 skapar unika möjligheter för nya verksamheter.

Planens huvuddrag

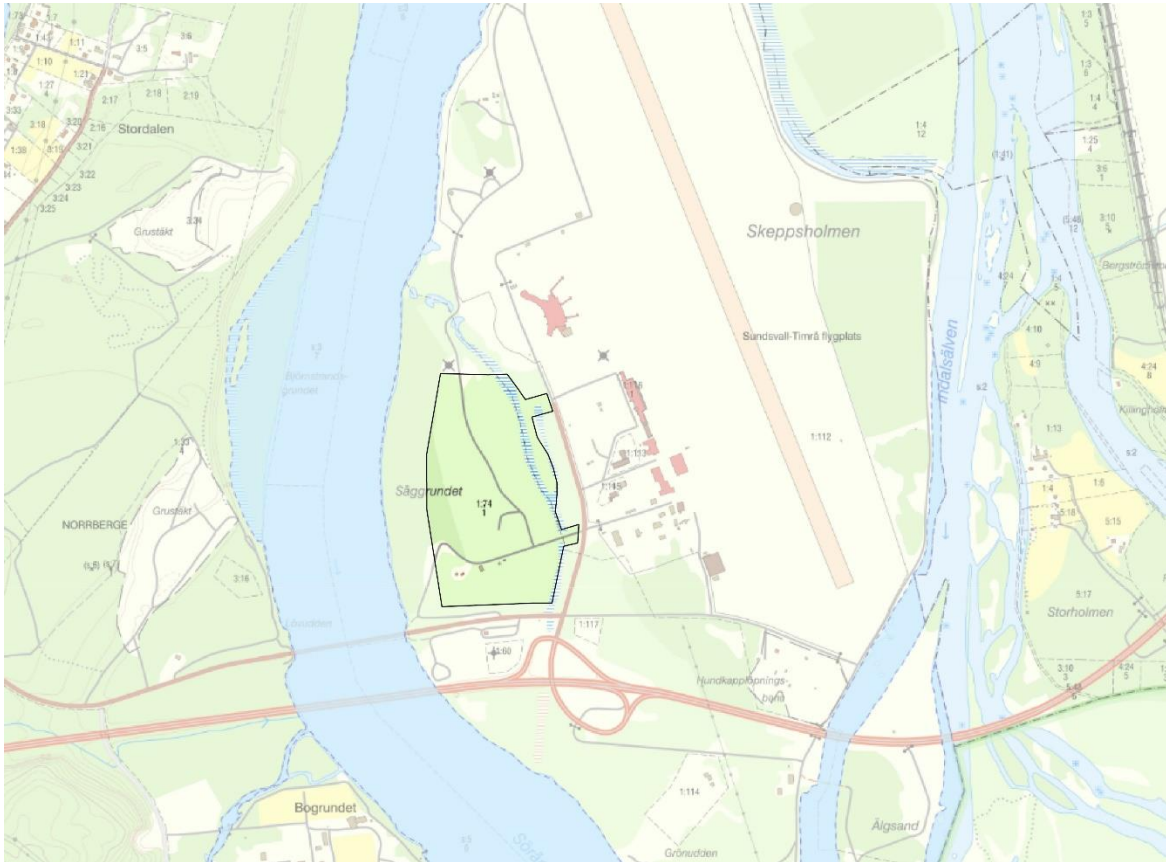
Planen möjliggör för industri [J], verksamheter [Z] och kontor [K] för planområdets kvartersmark. Inom planområdets östra del, längs med den gamla älvfåran, planläggs även en gemensamhetsanläggning för dagvatten som ska delas med flygplatsen.

Planområdet avgränsas 100 m från Sörån. Marken kommer utan större markarbeten kunna anpassas för att skapa en plan yta vilket ger området flexibla utvecklingsmöjligheter. Planområdet anses lämplig för området på grund av dess strategiska läge i anslutning till transportlösningar såsom väg E4 och Sundsvall Timrå Airport. Vidare är platsen lokaliserad längs Sundsvallsregionens kuststräcka och kan fungera som en arbetsplats som hela regionen kan dra nytta av. Högsta nockhöjd inom planområdet regleras till 30 m och lägsta grundläggningsnivå regleras till +2,0 m. Största byggnadsarea får utgöra 65 % av fastighetsarean.

Utifrån givna förutsättningar bedöms inte planen skapa någon betydande miljöpåverkan varför någon särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättats. Planens konsekvenser för naturmiljö beskrivs i *kapitel 4. Konsekvenser av planens genomförande*.

Plandata

Lokalisering



Planområdet ungefärligt markerat i svart

Planområdet är lokaliserat cirka 9 km nordost om Timrå centrum och omfattar ca 16,5 ha yngre brukad skogsmark med vissa naturvärden (*se avsnitt om Naturvärden*). Lokalisering av området (även kallat Såggrundet) innebär närhet till både väg E14 och flygplatsen. Väster om planområdet rinner Sörån.

Markägförhållanden

Planområdet berörs av fastigheterna Norrberge 1:74 och Norrberge 1:112. Fastigheterna ägs av kommunala bolag (Norrberge 1:74 ägs av Timrå Invest AB, Norrberge 1:112 ägs av Midlanda Fastigheter AB).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Redan i ÖP90 pekades området ut som en lämplig plats för etablering av näringslivsverksamhet. I *Översiktsplan 2035* (2018) för Timrå kommun är planområdet fortsatt utpekat som ett förslag på utvecklingsområde för näringslivsverksamhet. I första hand ska lokaliseringar av transportintensiva verksamheter ske i lägen med närhet till goda kommunikationer.

Längs Klingerfjärdens inre delar ska betongplatta placeras lägst på höjdnivån +1,95 (RH2000) för att inte riskeras att översvämmas vid höga vattenflöden. Planområdet är lokaliserat inom nämnda område och rekommendation om lägsta grundläggningsnivå beaktas i detaljplanen.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon nuvarande detaljplan.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2019-06-11 § 222.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram och bifogas detaljplanen. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Mellankommunala frågor

Planförslaget kan medverka till stora möjligheter för kommuner inom Sundsvallsregionen och ett samarbete sker kommunöverskridande för arbetet med denna plats

Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel reglerar grundläggande hushållningsbestämmelser för att mark- och vattenområden ska användas till de ändamål de bästa är lämpade till med hänsyn till egenskaper, läge och föreliggande behov. I detta kapitel inryms också riksintressen vilka generellt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värde eller möjligheten att använda dem för det avsedda ändamålet.

Planområdet berörs av följande riksintressen enligt 3 kap miljöbalken:

- Riksintresse för befintlig väg
- Riksintresse för befintlig järnväg
- Riksintresse för planerad järnväg
- Riksintresse för flygplats
- Riksintresse för naturvård
- Riksintresse för friluftsliv

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Riksintresse för befintlig väg

Väg E4 utgör riksintresse för kommunikationer och passerar cirka 200 m söder om planområdet. I närhet till planområdet ligger trafikplats Midlanda, som har hög trafikkapacitet. Kommande utveckling från föreliggande planförslag bedöms inte påverka riksintresset för väg E4 negativt.

Eftersom flygplatsens anslutningsväg (väg 660.1) kopplar samman flygplatsen med befolkningscentra och därav fyller en viktig funktion klassas även den vägen som riksintresse. Planområdet gör anspråk på att ansluta väg 660.1 (se bifogad trafikutredning) Trafikutredningen visar hur nya anslutningsvägar kommer att påverka riksintresset, ifall kapaciteten på närliggande infrastruktur är tillräcklig samt föreslå skyddsåtgärder. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för befintlig järnväg

Ådalsbanan är en befintlig järnväg som utgör riksintresse för kommunikationer. Ådalsbanans sträckning går på ett avstånd om cirka 1,5 km från planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att riksintressets påverkas negativt.

Riksintresse för planerad järnväg

Korridoren för en planerad framtida sträckning av Ådalsbanan, mellan Sundsvall och Härnösand, utgör också riksintresse för kommunikationer. Ny sträckning ska ersätta befintlig i syfte att förbättra kapaciteten. Korridoren sträcker sig på motsatt sida av Sörån och angränsar därmed inte planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att riksintresset påverkas negativt.

Riksintresse för flygplats

Sundsvall-Timrå Airport har sedan år 2010 varit utpekad som riksintresse och ligger i direkt anslutning öster om planområdet. Planområdet ligger inom riksintressets influensområde vilket innebär att tillkomsten av bebyggelse behöver samrådats med flygplatsen och LFV för att minimera negativa konsekvenser för flygverksamheten.

Planområdet ligger inom hinderbegränsande yta. Detta innebär att höga objekt som tillkommer i detta område kan innebära hinder för startande eller landande flygplan. Byggnadsverk som överstiger gällande höjdrestriktioner (50 m över havet) ska analyseras och värderas av flygplatsen utifrån vilken påverkan de kan ha på flygsäkerheten.

Området är utpekad som ett område inom vilket viss markanvändning bör undvikas med anledning av risk för fågelkollisioner. Planering för förändrad markanvändning som skulle kunna dra till sig fåglar, som exempelvis dammar, bör samrådats med ansvarig huvudman för flygplats.

I och med att föreslagen bebyggelse ligger inom 4 km från flygplatsens referenspunkt berörs området av Starkströmsförordning (2009:22) vilket innebär att luftledning för starkström inte får anläggas. Transportstyrelsen kan dock i särskilda fall besluta om undantag.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård. Indalsälvens delta är Sveriges största kustdelta och är av stort geomorfologiskt och biologiskt värde. Riksintresset är skyddat enligt miljöbalkens 3 kap. och verksamheter som påtagligt kan skada riksintressets värde är ej tillåtna. I beskrivningen av riksintresset (NRO22074, Indalsälvens delta) står att vegetationen inom området är föränderlig och påvisar deltats åldrande. Det finns en stor mångfald av naturtyper, vilket avspeglar sig i ett rikt fågelliv. Indalsälvens delta utgör också ett uppvandringsområde för lax, havsöring, sik och reproduktionsområde för havsöring, sik och kusharr. Deltat hyser botaniska naturvärden som biotop för konkurrenssvaga växtsamhällen med småvuxna vatten- och strandväxter. Deltat utgör även biotop för ett flertal kalkkrävande sällsynta växter, som i övrigt är sällsynta inom länet. Planområdet avgränsas för att inte påverka strandskyddet längs med Sörån/Indalsälven.

Planområdet är beläget inom en mindre av riksintresset och som är beläget till stora delar av befintlig bebyggelse i form av flygplatsområdet. Planförslaget bedöms inte innebära att särskilt skyddsvärda fågelarter påverkas negativt gällande bevarandestatus eller ekologisk funktion. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för friluftsliv

Indalsälvens delta är utpekad som riksintresse för friluftsliv. Deltat präglas av ett nätverk av kanaler och hyser höga botaniska, ornitologiska och entomologiska värden. Planområdet angränsar direkt till riksintresset som omfattar stränderna och vattenområdet i deltat. Enligt beskrivning av riksintresset (FY 04, Indalsälven mellan Bergforsen och E4) besitter området höga upplevelsevärden och utgör fiskevatten för öring och sik. Inga fiskeplatser tas i anspråk inom planområdet och det kommer fortfarande var möjligt att vistas och röra sig i området längs med strandkanten.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

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

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns idag normer för: kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, benso(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel. Mätningar av luftföroreningar i omgivningsluften görs regelbundet i Timrå kommun.

Planförslaget innebär planområdet prövas med en användning för industri, verksamheter och kontor. Planområdet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomster finns i fyra typer: sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Utöver dessa typer finns också sjöar och vattendrag som inte klassats som vattenförekomster, vilka kallas övrigt vatten.

Ytvattenrecipienten för planområdet är Sörån, vilket utgör en del av Indalsälven. Fastställd miljö kvalitetsnorm för Indalsälven är god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus, enligt VISS¹. Idag uppnår Indalsälven måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus. De huvudsakliga orsakerna till att vattenförekomsten inte uppnår god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus, enligt dagvattenutredningen (WSP 2023-03-27), är kvalitetsfaktorn för fisk som bedöms vara måttlig samt att gränsvärdet för Hg, PBDE och PFOS i ytvatten överskrids.

Planområdet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för vattenförekomst nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

Närliggande vattenområde ingår inte i Naturvårdsverkets författarsamling över fisk- och musselvatten (NFS 2002:6) som ska skyddas.

Planområdet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Mindre kommuner (under 100 000 invånare) ska eftersträva att begränsa buller och följa tillhörande miljö kvalitetsnormer. Målsättningsnormen innebär en strävan efter att omgivningsbuller inte ska medföra skadlig effekt på människors hälsa. Området är beläget mer än 150 m från väg E4 utan direkt närhet till bostäder. Planförslaget kan innebära ökad bullernivå från fordon i och med ökad aktivitet i området, men bedöms inte strida mot miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

¹ Vatteninformationssystem Sverige

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Omgivningsbeskrivning

Planområdet utgörs i huvudsak av ett 16,5 ha stort skogsområde. Området angränsar i öst mot väg 660.1 och Sundsvall-Timrå Airport och i väst mot Sörån. Norr om planområdet finns tre vattensamlingar som omfattas av strandskydd, i direkt anslutning till Sörån.

Söder om planområdet, mellan väg E4 och väg 660, ligger konstverket ”Y:et” skapat av Bengt Lindström. Det 30,5 m höga monumentet, som invigdes år 1995, föreställer Västernorrlands länsbokstav. Området runt konstverket har på senare tid utvecklats med park och information till besökare.

Nuvarande markanvändning

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av skogsmark. Området används för rekreation och friluftsliv. En gammal deponi och ett reningsverk finns också lokaliserat inom planområdet.

Samhälls- och kommersiell service

Närmaste utbud av samhälls- och kommersiell service återfinns i Söråker, Bergforsen och Vivsta centrum (Timrå centrum).

Nedan anges avstånd till målpunkter kopplade till samhälls- och kommersiell service:

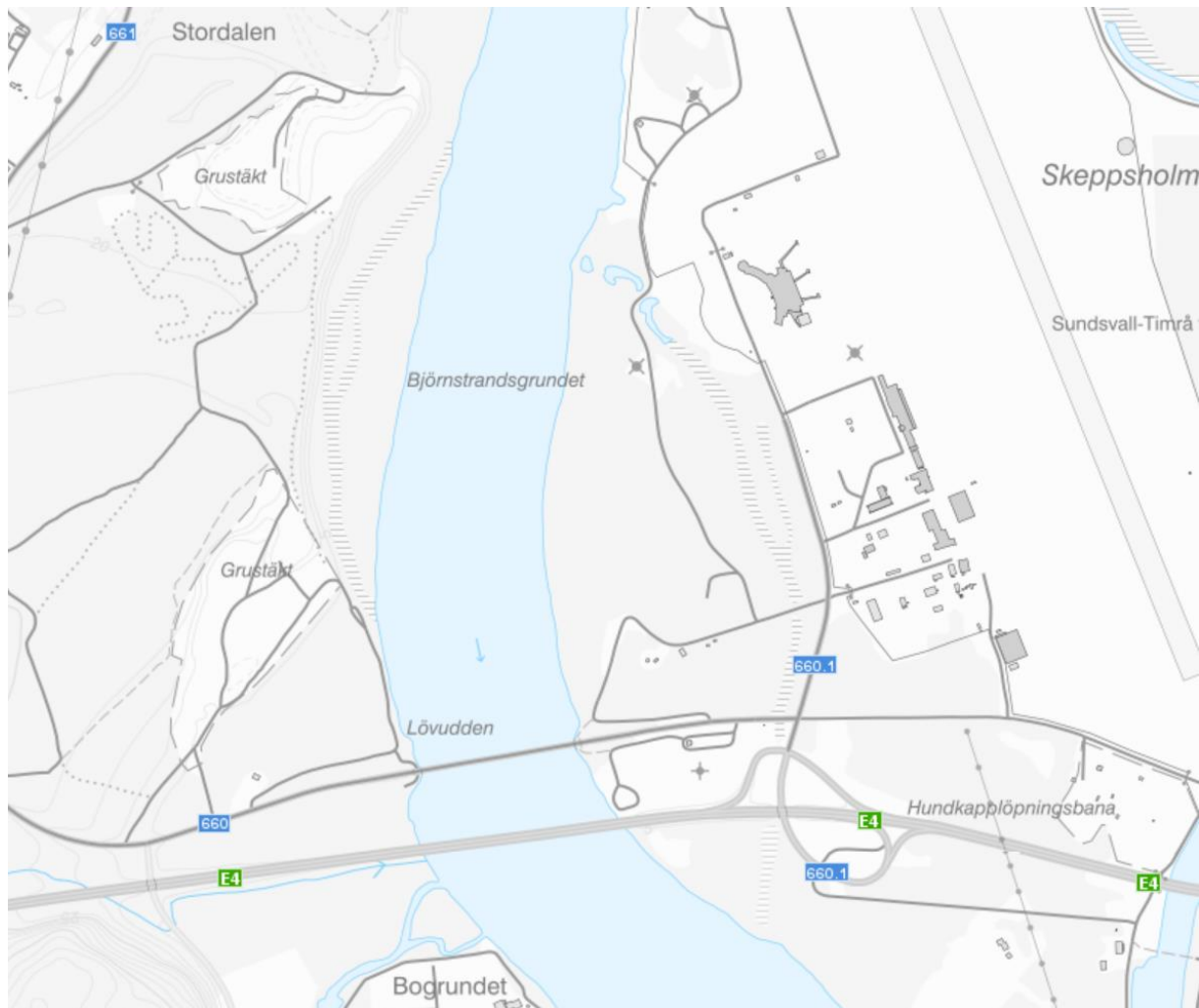
- Flygplatsen, ca 300 m
- Restaurang inom flygplatsområdet, ca 300 m
- Biluthyrning inom flygplatsområdet, ca 300 m
- Drivmedelsstation i Söråker, ca 4 km
- Livsmedelsaffär i Bergforsen, ca 5,5 km
- Livsmedelsaffär i Söråker, ca 6,5 km
- Vivsta centrum (Timrå centrum), ca 10 km

Väg- och gatutrafik

Planområdet angörs från väg E4 via trafikplats Midlanda och väg 660.1, även kallad Midlandavägen. Väg E4 har, i höjd med planområdet, en ÅDT² på 13 830 fordon och en hastighetsgräns på 100 km/h. Senaste mätningen på väg 660.1, förbi planområdet, har en ÅDT på 1 180 fordon (mätår 2014).

Direkt söder om planområdet korsas väg 660.1 av väg 660, också kallad Lövuddsvägen, som går parallellt med väg E4 på separat bro över Sörån. Väg 660 är en tvåfältsväg med skyltad hastighet 70 km/tim. ÅDT år 2014 är uppskattastill 430 fordon. I enlighet med kommunens översiktsplan ska avståndet till väg 660 beaktas vid fortsatt planering i området. Riktvärdet är att ny bebyggelse inte bör uppföras inom 12 m från vägområdet. Vägområdet är den mark som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande. Mellan väg E4 och väg 660 är konstverket Y:et lokaliserat.

² Årsdygnstrafik



Översiktsbild med vägnummer (Källa: Vägtrafikflödeskartan)

Järnvägstrafik

Planområdet ligger cirka 1,5 km från Ådalsbanan vid dess närmsta punkt öster om planområdet. Järnvägssträckningen löper som en krok runt Midlanda med Indalsälven och Norrån emellan.

Ledningar

I områdets direkta närhet finns en 10 kV-ledning. Det finns samtidigt en 130 kV-ledning som eventuellt skulle kunna användas för att försörja området om verksamheterna skulle behöva ökad effekt. Det pågår en parallell process för nätkoncession för en ledning mellan Bandsjön och Torsboda.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta så består marken i området huvudsakligen av älvsediment och sand. En geoteknisk undersökning har utförts av WSP (daterad 2022-12-16).

Undersökningsrapporten föreslår att marken fylls upp till en nivå som medför att underkant betongplatta eller motsvarande placeras på nivå +1,95 m (RH2000). Byggnadsverk bör inte placeras närmare än 10 m från den gamla älvfåran. Föreslagen passage över befintlig bäck rekommenderas att utföras genom utfyllnad med hjälp av rörbro eller trummor.

Kompletterande undersökning med avseende på geoteknik bedöms ej krävas för fortsatt utredning av detaljplan.

Planområdet bedöms lämpligt att möjliggöra för industrimark.

Strandskydd

En bedömning av strandskyddet har gjorts i PM Naturmiljö (SWECO, 2023-05-12). Strandskyddet omfattar 100 m från strandkant, vilket även inbegriper de tre vattensamlingar som markeras i kartbilden. Dessa är i ständig kontakt med älven, och kan även utgöra en vik till Sörån vid höga vattennivåer. Vidare i utredningen görs bedömningen att våtmarken, som utgör den gamla älvfåran, inte längre har karaktär av öppet vatten vilket erfordras för att strandskydd ska gälla.



De tre vattensamlingar (SWECO, 2023-05-12)

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är relativt plant och jorden består huvudsakligen av sand och älvssediment.

Avrinningsområde

Planområdet ligger inom ett delavrinningsområde som avrinner till Indalsälven (Sörån) och mynnar i havet vid Klingerfjärden.

Grundvattenförhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen (WSP, 2022-12-16) installerades 17 grundvattenrör och observationer har utförts vid 1–4 tillfällen mellan juli och oktober 2022. Observationerna påvisade grundvattennivåer på ca 1–2 m under markytan. Kunskap om grundvattennivåernas variation under året saknas eftersom mätningarna utfördes under en begränsad tid. Grundvattenströmningen sker generellt från land och västerut mot Indalsälven. Eftersom grundvattennivåerna varierar runt +0,0 antas att god kontakt finnas med Indalsälven och nivåvariationerna styrs troligtvis delvis av Indalsälvens vattenstånd (WSP, 2022a).

Dagvatten

Dagvattenutredning har utförts av WSP (2023-03-27). Planområdet är relativt plant och markytan ligger lägre än 2 m över nollnivån. Den gamla älvfåran i öster utgör ett lågstråk som fyller en viktig funktion för omhändertagande av dagvatten i planområdets närområde.

Dagvatten från hårdgjorda ytor vid flygplatsens byggnader och parkeringar avleds via dagvattenledningar till den gamla älvfåran där rening sker i våtmarksområden och genom infiltration.

Förorenade områden

Delar av området har tidigare använts som deponi. En äldre brandövningsplats har tidigare varit lokaliserad i planområdets norra del. Det finns kända jord- och grundvattenföroreningar har identifierats varav bland annat PFOS och alifater. Fisk fångad i närområdet har också uppmätt höga värden PFOS.

En miljöteknisk markundersökning (WSP, 2022-10-28) har genomförts i syfte att bedöma om fastigheten är förorenad inför framtida exploatering. Provtagning har utförts av jord och grundvatten. Resultat från undersökningen av jord visar att en liten del av fastigheten är förorenad. Föroreningar som upptäckts är främst alifatiska kolväten, PAH:er och PFAS. Föroreningshalter i jord överskrider i två provpunkter Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) avseende alifater >C16-C35. I en av dessa provpunkter överstigs även riktvärdet motsvarande KM avseende PAH-H. Inga halter som överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning har påträffats.

I övrigt bedöms marken uppfylla naturvårdsverkets kriterier för mindre känslig markanvändning, dvs motsvarande föreliggande planförslag.

Grundvattenprovtagning har påvisat halter som överstiger SGU:s riktvärden för starkt påverkat grundvatten samt Livsmedelsverkets riktvärden för tjänligt dricksvatten i två punkter. Inga förhöjda halter av pesticider uppmättes i grundvatten vid analys i två provpunkter. I samma provpunkter överstigs även SGI:s riktvärden avseende dricksvatten gällande PAH-H. I en provpunkt överstigs SGI:s riktvärden avseende alifater >C16-C35. I två provpunkter överstigs Livsmedelsverkets förslag på gränsvärden avseende koncentrationen av PFAS4. Inga förhöjda halter av pesticider uppmättes i grundvatten vid analys i två provpunkter.

Risker

För detaljplaner som är belägna inom 150 m från en transportled för farligt gods ska en bedömning och utredning kopplat till riskfrågor genomföras enligt Länsstyrelsen i Västernorrlands riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Planområdet är lokaliserat mer än 150 m från väg E4 som utgör en transportled för farligt gods och påverkas därmed inte av gällande riktlinje.

En riskbedömning (WSP, 2023-02-10) konstaterar att det, utifrån risksynpunkt, är möjligt att etablera verksamheter inom planområdet. Risknivån bedöms, utifrån resonemang kring sannolikhet och konsekvenser, vara acceptabel med avseende på de risker som har analyserats inom ramen för riskbedömningen. Det krävs därför inga riskreducerande åtgärder för att planförslaget ska anses lämpligt.

För enskilda verksamheter inom planområdet som ämnar att bedriva farlig verksamhet behövs prövning göras utifrån ett för verksamheten relevant regelverk såsom Sevesolagstiftningen, Miljöbalken eller Lagen om brandfarliga och explosiva varor. Om sådan typ av verksamhet är aktuell för verksamhetsområdet behövs detaljerade riskbedömningar upprättas då uppgifter om exempelvis kemikaliemängder, utsläpp och säkerhetsrutiner inte prövas i en detaljplan

Beroende på vilken typ av framtida verksamhet som ska bedrivas inom planområdet kan riskerna variera. Vidare samråd och dialog med flygplatsen kommer att behövas.

Naturvärden

En naturvärdesinventering genomfördes av SWECO (2021-09-20) i syfte att lokalisera och urskilja naturområden av särskild vikt inom studerad avgränsning. Naturvärdesinventeringen identifierade följande:

- ett område (naturvärdesobjekt 1 i kartan) av graden *Högt naturvärde*, samt
- två delområden (naturvärdesobjekt 2 och 3 i kartan) som bedöms innehå *påtagliga naturvärden*.



Kartbild över de tre avgränsade naturvärdesobjekten inom det inventerade området på Säggrundet (SWECO, 2021)

Naturvärdesobjekt 1, med högt naturvärde, utgörs av en plan yta på cirka 2,5 ha bestående av granskog. Området domineras av en generation granar som är cirka 100 år gamla. Värdet motiveras av att där finns vissa biotopkvaliteter (trädkontinuitet, äldre granskog med död ved) med positiv betydelse, samt flera förekommande naturvårdsarter och åtminstone några av dem är goda indikatorer på naturvärde eller har livskraftiga förekomster. Klassningen *Högt naturvärde* innebär att varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.

Naturvärdesobjekt 2 består av en långsträckt våtmark i en gammal älvfåra. Älvfåran omges av lövskog.

Naturvärdesobjekt 3 utgörs av en högvuxen gråallund på cirka 0,5 ha med gott om död ved och en rik flora. De båda områdena motiveras av att där finns vissa

biotopkvaliteter med positiv betydelse, men inte tillräckligt högt artvärde för att motsvara *högt naturvärde*. Klassningen *Påtagligt naturvärde* har som innebörd att varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass inte behöver vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms det vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

I PM Artskydd (SWECO 2023-02-20) presenteras att vissa försiktighets- och skyddsåtgärder behöver vidtas. Ny väg över den gamla älvfåran, i planområdets norra del, föreslås utformas med valvbåge med en bredd om minst 2 000 mm i syfte att undvika att flöden blockeras. Vandringshinder för groddjur bör också tillskapas. Förberedande markarbeten bör undvikas under fåglarnas häckningstid, vilket i detta fall innebär mellan 15 april och 15 augusti.

En bedömning av intrånget i naturvärdesobjekt redovisas i PM Naturmiljö (SWECO, 2023-05-12). Cirka 0,6 ha av området med högsta naturvärde (område 1) ovan överlappar med planområdet. För att kompensera för intrånget i detta naturvärdesobjekt är rekommendationen att de träd som avverkas inom de 0,6 ha stora området flyttas till den kvarvarande delen av naturvärdesobjektet för att där stärka områdets naturvärden knutna till död ved.

Kulturmiljövården och arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

3. PLANFÖRSLAG

Industri [J], verksamheter [Z] och kontor [K]



Illustration över hur planområdet kan bebyggas (Tyréns)

Markanvändningen syftar till att skapa förutsättningar för industri, verksamheter eller kontor att byggas på området. Planområdet omfattar ca 16 ha.

Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom industriändamålet som t ex. transformatorstationer, dagvattenanläggningar, pumpstation, personalutrymmen, återvinning m.m ryms också inom markanvändningen.

Industriändamålet kan möjliggöra att verksamheter som omfattas av Seveso-lagstiftningen kan pröva möjligheten till att etablera sig inom planområdet.

Planområdet är avgränsat så att det ligger utanför den tillståndspliktiga zonen om 40 m från väg E4. Vidare är planområdet avgränsat mot den gamla älvfåran som idag används för dagvattenhantering för verksamheter i närområdet. Till området planeras två möjliga passager över den gamla älvfåran från väg 660.1, även kallad Midlandavägen.

Byggrätten möjliggör att **största byggnadsarea är 65 % av fastighetsarean** inom användningsområdet kan bebyggas. Det innebär att ca 10,7 ha går att bygga inom planområdet. Den föreslagna byggrätten har baserats på resultat av layoutstudier av olika utbyggnadsscenarior med olika markhöjder där förutsättningar för dagvattenlösningar, parkering, internvägar m.m. ändå kan uppfyllas.

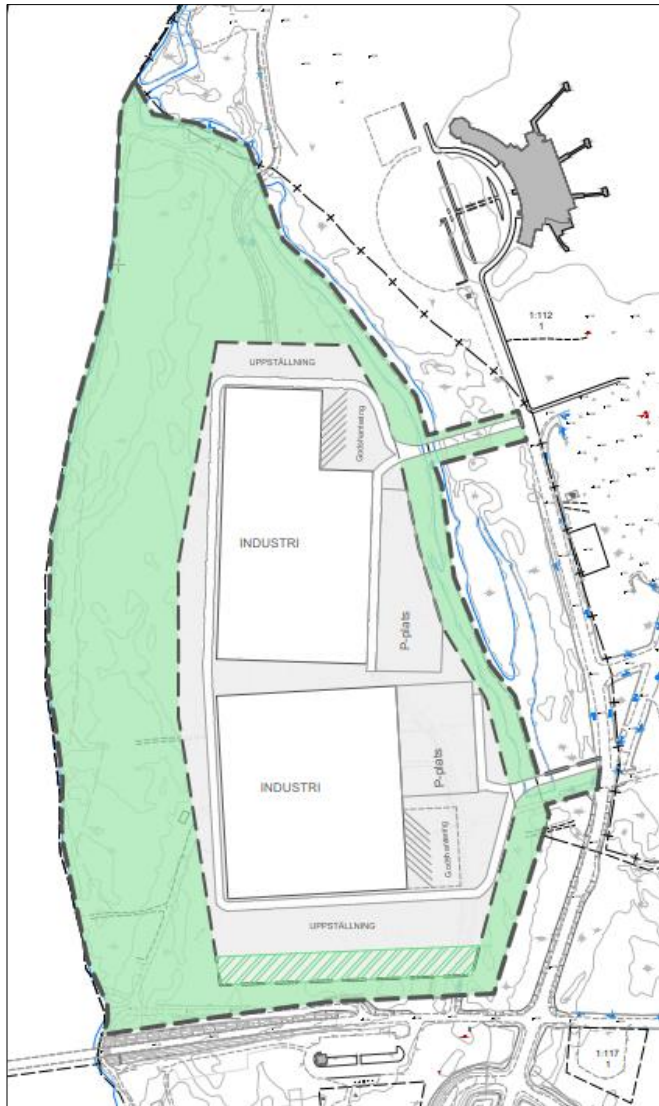


Illustration över hur två möjliga alternativ för utbyggnad av området. Alternativ till vänster visar en mer storskalig utbyggnad av området för ett fåtal verksamheter medan alternativet till höger visar en mer diversifierad bebyggelse.

Då planen skapar förutsättningar för att flera verksamheter kan etableras inom planområdet uppstår möjligheten till att området kan bestå av flera olika fastigheter. För att säkerställa att byggnader har en distans till varandra så föreslås också en placeringsbestämmelse [p₁] som lyder att byggnad inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 4 m.

Vidare föreslås en höjdregerande bestämmelse till planområdet. Den lyder [h1] - **högsta nockhöjd är 30 m**. Detta skapar förutsättningar för en variation av byggnadstyper och verksamheter som exempelvis kontorsbyggnader i flera våningar eller industri- och verksamhetsbyggnader med hög inre takhöjd.

Eftersom den gamla älvfåran idag fungerar som dagvattenhantering för verksamheter (flygplats mm) på andra sidan väg 660.1 och samtidigt ska fungera som del av hantering av dagvatten för föreliggande planområde inrättas en gemensamhetsanläggning [g] för detta område (mer om detta i kap 5. Genomförandefrågor).

Strandskydd

Planområdet avgränsas i största möjliga mån för att inte påverka strandskyddade områden.

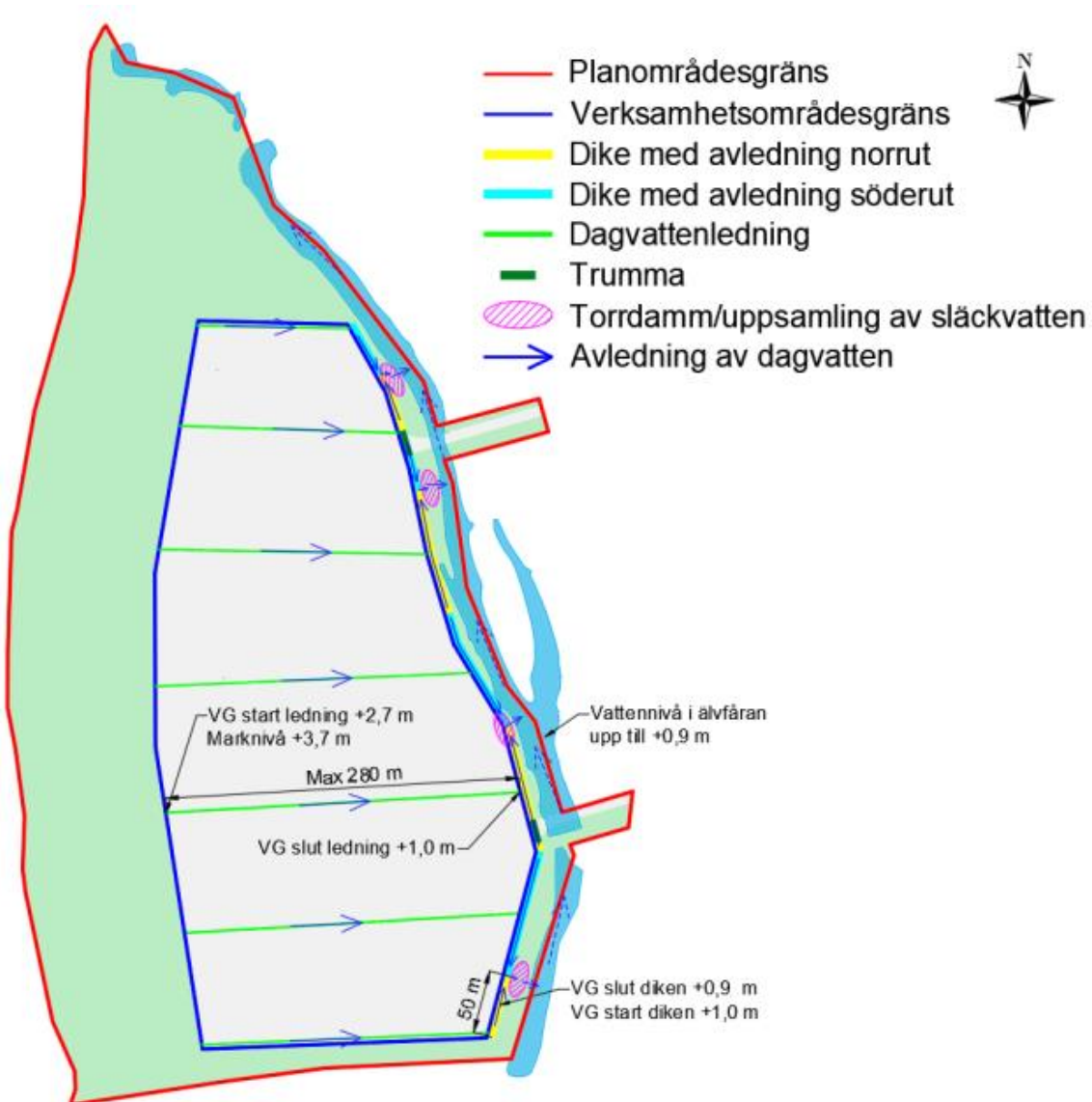
Den samlade bedömningen (PM Naturmiljö, SWECO 2023-12-05) är att planförslaget inte medför till en väsentlig förändring av livsvillkoren för djur- och växtlivet samt allmänhetens tillgång till strandkant inte inskränks. För att kunna genomföra planförslaget behöver strandskyddet upphävas inom en mindre del av planområdet. Där strandskyddet behöver upphävas införs planförslaget med en administrativ bestämmelse [a₁].

Strandskyddet föreslås att upphävas enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § 18 5 punkten. Det innebär att strandskyddet upphävs för att tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Som motiv till det så skapar planförslaget möjlighet för en etablering för hundratals anställda vilket skulle innebära en tillväxteffekt för hela Sundsvallsregionen. Planområdets geografiska läge nära väg E4, flygplats och andra verksamheter gör att resor och transporter kan samordnas effektivt. Utifrån alternativt lokalt, men också regionalt, bedöms planområdet som det bäst lämpade för att komplettera övriga exploateringsområden, både i kommunen och i regionen. Det allmänna intresset om att bebygga området bedöms överväga motivet att upprätthålla strandskyddet enligt motivet ovan.

Dagvatten

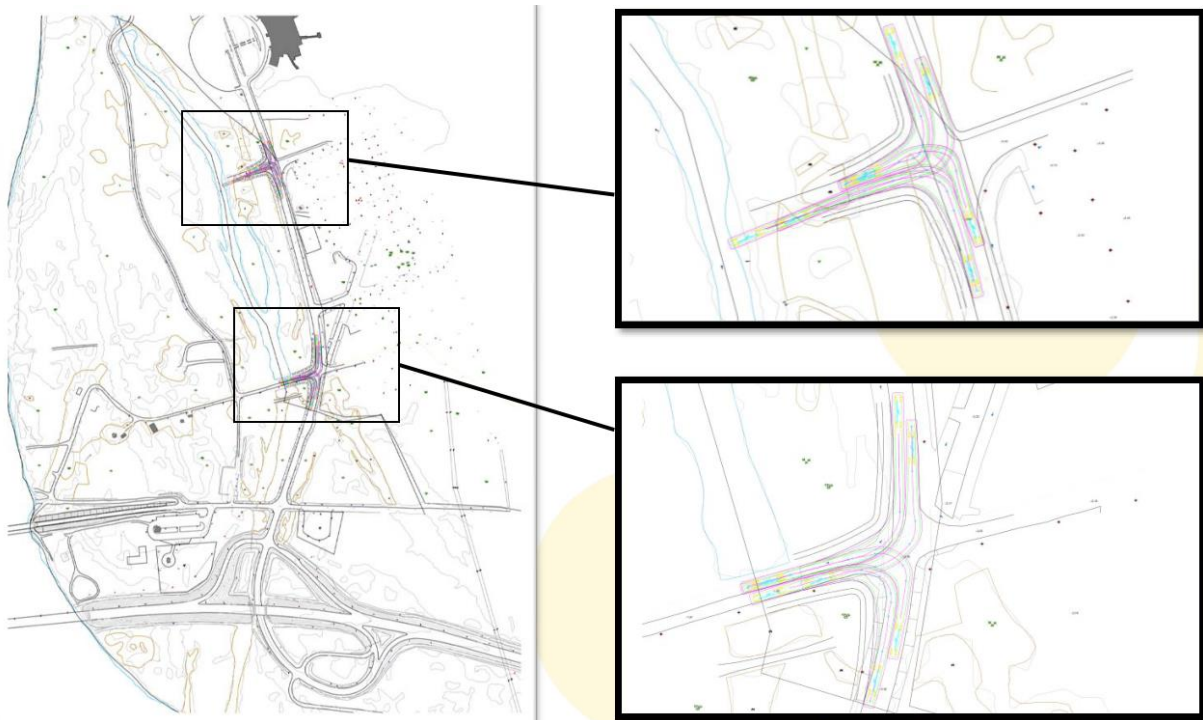
Föreslagen dagvattenhanting utgörs av att dagvattnet leds till svackdiken längs med verksamhetsområdets östra kant, där dagvatten kan renas innan vattnet släpps ut till befintlig våtmark (den gamla älvfåran). Släckvatten ska kunna samlas upp i torrdammar i händelse av brand. För att kunna samla upp tillräckliga släckvattenvolymer behöver dagvattenanläggningar utföras med tät botten samt att det finns möjlighet att stänga utloppen på torrdammarna.



Principskiss på möjlig dagvattenlösning (WSP, 2023-03-27).

Trafik

Det skapas möjligheter att nå området med två anslutningar från Midlandavägen (väg 660.1). Dels kan området nå från befintlig anslutning och skapa en fyrvägs korsning i södra delen av området. Därtill skapas också en möjlighet att ansluta till området längre norrut och också skapa en fyrvägs korsning.



Möjlig anslutning till området med illustrerade körspår (Tyréns, 2023-06-01).

Geoteknik och grundläggning

Enligt den geotekniska utredningen är det inte lämpligt med grundläggningsdjup lägre än +1,95 m, med hänsyn till översvämningsrisk och hydrologiska förutsättningar, varför en planbestämmelse om lägsta grundläggningsdjup [**b**] sätts till **+2,0 m**. Den geotekniska utredningen fastställer också att marken närmast den gamla älvfåran (10 m från strandkant) inte är lämplig för byggnader varför den marken omfattas med en bestämmelse om att byggnad inte får uppföras [**prickmark**].

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket regleras genom särskilt avtal. Det kommunala ledningsnätet kommer att behöva byggas ut för att nå planområdet.

Elförsörjning

I områdets direkta närhet finns en 10 kV-ledning. Det finns samtidigt en 130 kV-ledning som skulle kunna användas för att försörja området om verksamheterna skulle behöva ökad effekt. Hur området bäst ansluts till ledningsnätet bestäms tillsammans med nätägare som i det här fallet är E.ON.

Parkering

All parkering inom planområdet kan, och ska, anordnas på kvartersmark.

Järnvägstrafik

I Söråkers hamn finns en järnvägsterminal. Gods kan transporteras till och från området där via det allmänna vägnätet.

Elektronisk kommunikation

Planområdet kommer att kunna anslutas till bredband.

Avfallshantering

Industriavfall omhändertas enligt lagstiftning och tillståndskrav. Hushållssopor omhändertas av kommunen.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Landskapsbild

Planområdet är beläget i ett natur- och skogsområde intill Indalsälven i närheten av en flygplats.

Planförslaget innebär en stor visuell förändring och omformning av landskapet eftersom det möjliggör att verksamheter med stora och höga byggnader kan etableras. Möjliga byggnader kan tänkas vara av en sådan skala, i form av byggnadshöjd och sammanhängande fasad, att de står i kontrast till Y:ets beskaffenhet. Byggrätten inom planområdet säkerställer att nytillkommande byggnader har ett avstånd om ca 120 m från besöksmål Y:et. Byggnadernas synlighet står i direkt relation till var betraktaren står belägen samt höjden på de sikthinder som står emellan.



Illustration av möjlig bebyggelse utifrån planförslaget och dess synlighet från besöksmål Y:et.

Uppvuxen växtlighet runt planområdet kan bidra till en avskärmande effekt. Givet att befintlig björkskog bedöms till en höjd om cirka 14 m kan en byggnadshöjd upp till 30 m möjliggöras utan att synligheten blir allt för iögonfallande. Vidare antas ett större avstånd även minska eventuella verksamhetsrelaterade störningar från exempelvis möjligt industribuller. Detta vore positivt för såväl omgivning som verksamma på aktuell industrimark.

Ljus från en industriområde kan också bidra till att förstärka effekten av en stor verksamhet vid skymning och mörker. Upplevelsen av genomförd detaljplan bedöms inte innebära stora negativa konsekvenser. En illustrationsbilaga har tagits fram för planförslaget för att ge en bild över vad planförslaget kan innebära.

Naturområden

Planförslaget tar hänsyn till områden som i naturvärdesinventering identifierats innefatta höga och påtagliga värden. Merparten av det område som identifierats innefatta höga naturvärden ingår i det strandskyddade området och har utelämnats från planområdet. PM Artskydd (SWECO, 2023-02-20). Delar av de områden som bedöms innehålla båda *Högt naturvärde* och *Påtagligt naturvärde* ianspråk tas av kvartersmark.

Hela *Naturvärdesobjekt 3* (som bedöms inneha påtagligt naturvärde) och ungefär 15 % av *Naturvärdesobjekt 1*, (som bedöms inneha högt naturvärde) tas i anspråk av kvartersmark. Dessa områden behöver tas i anspråk för att möjliggöra en flexibilitet av genomförandet av

planen. Att justera planområdet för dessa områden skulle kunna innebära svårigheter att exploatera området.

Stora delar av *Naturvärdesobjekt 2* (som bedöms inneha påtagligt naturvärde) tas också i anspråk. Det är dock planens avsikt att bevara denna gamla älvfåra och dessa värden då området skyddas planen med både prickmark och utökade lovplikt för markåtgärder varför bedömningen görs att naturvärdena kommer att bestå. Området behöver dock tas i anspråk för att möjliggöra genomförandet av planen.

Det faktum att den vattenomhändertagande funktionen inte direkt inskränks är positivt för att säkerställa flygplatsens fortsatta miljötillstånd.

Vid avvägningen så bedöms intresset, med nya arbetsplatser och en utveckling av regionen, besitta ett högre allmänt intresse i jämförelse med tidigare nämnda naturvärden.

Väg- och gatutrafik

Planområdet kommer att anslutas till omgivande vägnät via Midlandavägen (väg 660.1). En trafikutredning, som inkluderat kapacitetsanalys och förprojektering av korsningsåtgärders väntade markanspråk, har genomförts av Tyréns (2023-06-01). Trafikutredningen har undersökt närliggande korsningars kapacitet och hur dessa påverkas av planförslagets trafikallsträng.

Trafikutredningen har utgått från ett scenario där trafikallsträngen från planområdet antas uppgå till en ÅDT på 3 400 fordon. Ytterligare antaganden är att all trafik från planområdet svänger mot väg E4 och baserat trafikmätningar och trafikens spridning över dygnet efter nu rådande förutsättningar är vardagens maxtimme mellan kl. 15-16.

Belastningsgraden som beräknas i CAPCAL är ett mått på förhållandet mellan aktuellt flöde och korsningens kapacitet vid en given fordonssammansättning och fördelning på vägnätet. Belastningsgrad > 1 innebär att tillflödet av trafik överskrider kapaciteten, vilket skapar en köbildning och trafikstörning då trafiken har svårt att avvecklas. Den önskvärda belastningsgraden för korsningar är <0,6 och för cirkulationsplatser <0,8.

Planområdets anslutningar mot Midlandavägen uppnår önskvärd servicenivå vid utformning som fyrvägs korsning (korsningstyp A³). Beräkningen visar att båda korsningspunkternas tillfarter har belastningsgrader mellan 0,12-0,34, vilket inte innebär kapacitetsproblematik och trafikstörningar.

Korsning Midlandavägen/Lövuddsvägen är idag utformad som en fyrvägs korsning. När korsningens kapacitet beräknas inklusive trafikallsträngen från planområdet uppnås godtagbar servicenivå. Midlandavägens tillfart i norrgående riktning antas bli den mest belastade, med en belastningsgrad på 0,65. Analysen påvisar att korsningen i framtiden kan behöva åtgärdas, beroende på hur mycket trafik som tillkommer ytterligare. Detaljplanens trafikallsträng behöver inte medföra några direkta åtgärder på korsningen.

³ Mindre korsning utan trafikö på sekundärväg och utan extra svängfält

Trafikplats Midlanda har i nuläget en 120 m påfart för trafik som ska ut på väg E4 i norrgående riktning. Vid en hastighetsgräns på 100 km/h bör denna sträcka vara minst 325 m (inklusive observationssträcka, anpassningssträcka och utjämningssträcka) enligt VGU. Påfarten i norrgående riktning behöver förlängas för att uppnå kraven i enlighet med VGU.

Flygtrafik

En flyghinderanalys och en säkerhetsbevisning har genomförts för planförslaget och dess möjligheter. Högsta tillåtna nockhöjd i närhet av flygplatsen är 50 m vilket föreliggande planförslag underskrider.

Buller

Planförslaget kan generera buller men det finns i dagsläget ingen känslig markanvändning i närområdet som kan bedömas bli störda över tid. Planförslaget bedöms inte innebära några bullerstörningar för närboende.

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintligt avloppssystem på planområdet kan finnas kvar till dess att planen genomförs. För att genomföra planen behöver dock en ny kommunal lösning etableras.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Strandkanten i närhet av planområdet samt Indalsälven utgör rekreationsområden av värde för allmänheten. I dag går en vandringsled, Timrå kustvandring, genom området. Området går delvis utanför planområdet, närmast Indalsälven. Men en del av vandringsleden går rakt i genom det planområdet. Planförslaget har därför en viss påverkan på vandringsleden.

Det, i området, stora besöksmålet är Y:et där ingen påverkan från planområdet kommer att ske.

Planförslaget innebär att en stor arbetsplats kan etableras mitt i Sundsvallsregionen, med goda pendlingsmöjligheter till både Sundsvall och Härnösand. Arbetstillfällen kan skapas vilket kan resultera i trygghet och mervärden för närboende lokalt men också i regionen som helhet. Det finns goda möjligheter att skapa bra kollektivtrafikförbindelser till området. Den ökade gods- och personbilstrafiken planförslaget kan innebära kommer till största del att belasta väg E4.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska Frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd kommer att pågå under september-oktober 2023. Granskning beräknas ske under november 2023 och planen bedöms kunna antas under runt årsskiftet 2023/2024.

Huvudmannaskap

Planen innehåller inga allmänna platser.

Avtal

Planförslaget omfattar endast kvartersmark för industri, verksamheter och kontor. Något exploateringsavtal är inte aktuellt för detaljplanen.

Nya anslutningar mot väg 660.1 (Midlandavägen) kräver tillstånd från väghållningsmyndigheten enligt 39 § väglagen. Ändringar av en befintlig anslutning, till exempel att bredda eller flytta den, kräver också tillstånd.

Ekonomiska Frågor

Planavgift ska inte tas ut för detaljplanen. Planavgift hanteras via separat planavtal

Fastighetsrättsliga Frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget utgör inget hinder för att eventuellt indela området i flera fastigheter med beaktande av de allmänna lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen.

För område markerad med g-gemenshetsanläggning ska en gemensamhetsanläggning bildas med syfte att möjliggöra en delad dagvattenhantering med flygplatsen inom fastighet Norrberge 1:112. Således ska fastighetsägare för Norrberge 1:74 (Timrå Invest AB) och fastighetsägare för Norrberge 1:112 (Midlanda Fastigheter AB) vara delägare i denna gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av exploitör

Servitut och ledningsrätter

Planområdet omfattas av följande servitut:

Officialservitut 2262-01/28.6

Andra fastighetsägare än ägare av Norrberge 1:74 har rätt att använda, underhålla och förnya den avlopps- och reningsverksanläggning, med tillhörande teknikhus och avloppsledning, som finns på planområdet.

Ledningsrätt 2262-01/28.9

Det finns en ledningsrätt för vattenledning som går från strandkanten fram till avlopps- och reningsverket från var den följer officialservitut ovan längs med befintlig väg fram till Midlandavägen.

Befintliga servitut och ledningsrätter hanteras i överenskommelse med fastighetsägare till härskande fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

El, tele, data

Området kommer att kunna anslutas till el-tele- och datanät.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till vatten och avloppsnet.

Uppvärmning

Det finns flera alternativ till hur planområdet kommer att kunna uppvärmas. I samrådsförslaget finns inte något färdigt huvudalternativ.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är stadsarkitekt Olof Lindstrand, Timrå kommun tillsammans med Fredrik Spjut från Spjut & Rogander (konsult) och Simon Vikström från Tyréns (konsult).

Underlag för detaljplanen har framtagits av Timrå Invest AB tillsammans med konsulter från företagen SWECO, WSP, E.ON och Mittsverige vatten och avfall AB.

Olof Lindstrand
Stadsarkitekt
Timrå kommun

Fredrik Spjut
Planarkitekt
Spjut & Rogander (konsult)

Simon Vikström
Planarkitekt
Tyréns (konsult)



SÄNDLISTA

Underrättelse om detaljplaneförslaget har skickats till följande:

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västernorrland
Lantmäteriet
Trafikverket
Luftfartsverket

Kommunala nämnder, bolag, förvaltningar och avdelningar

Kultur- och tekniknämnden
Miljö- och Byggnadsnämnden
MittSverige Vatten och Avfall
Medelpads Räddningstjänstförbund
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län
Sundsvall Timrå Airport

Övriga företag och organisationer

E.ON Elnät Sverige AB
Y:ets framtid
Timrå kustvandring

Övriga

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.