



**TIMRÅ KOMMUN**

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för Solhöjden**

Del av Böle 1:150 m.fl.

Timrå kommun

Samråd för detaljplanen har pågått under perioden 2022-12-01 till 2023-01-14. Under den perioden har 28 yttranden inkommit varav åtta är utan erinran.

Yttranden avser i huvudsak önskemål om ett förtydligande avseende intentionerna att bevara och utveckla naturvärden samt kompletterande uppgifter avseende geo / markteknik, dagvatten- och skyfall, trafik- och buller.

10 yttranden är från enskilda eller grupper av privatpersoner. Yttranden handlar i huvudsak om hur detaljplanens genomförande kommer att påverka natur och rekreationsvärden, sol- och skugga, fastigheters värde, insyn, dagvatten och trafik i området eller i relation till den egna fastigheten.

Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Böle skola 7 december 2022.

## **Inkomna yttranden under samråd**

### **Statliga myndigheter**

1. Länsstyrelsen Västernorrland
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Luftfartsverket

### **Kommunala nämnder, bolag, företag mm**

5. Kultur- och tekniknämnden
6. Barn- och utbildningsnämnden
7. Miljö- och byggnadsnämnden
8. Socialnämnden
9. MittSverige Vatten & Avfall och Timrå Vatten AB
10. E.on Energidistribution AB
11. PostNord Sverige AB
12. Medelpads Räddningstjänstförbund
13. Sundsvall-Timrå Airport
14. Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA
15. Servanet
16. Skanova AB
17. Din Tur

### **Privatpersoner**

18. Sörviks samfällighetsförening
19. Böle 1:263, 1:259, 1:262, 1:228, 1:261, 1:229, 1:260
20. Böle 1:307, 1:308, 1:291
21. Böle 1:14, 1:9
22. Böle 1:307
23. Böle 1:9
24. Böle 1:170
25. Böle 1:308
26. Böle 1:69 (Har inkommit med två yttranden)
27. Böle 1:329
28. Böle okänd fastighet

## Statliga myndigheter

### 1. Länsstyrelsen Västernorrland

#### Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Redovisning av detaljplaneförslagets påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämningar eller erosion saknas. Länsstyrelsen kan inte bedöma om överprövning kan komma att bli nödvändig (enl. 11 kap. 10 § 2010:900, PBL).

#### Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden enligt 11 kap. 10 § PBL.

##### *Riksintresse kommunikationer*

Planområdet ligger ca 1 km från riksintresse för kommunikationer (statlig väg E4). Planen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset, men trafikanalysen behöver kompletteras med belastningsgrad och beräknade trafikflöden på anslutningar mot E4.

**Kommentar:** *Trafikanalysen kompletteras inte inför granskning men planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande information avseende riksintresse kommunikationer.*

##### *Miljö kvalitetsnormer vatten*

Planförslaget bedöms kunna följa miljö kvalitetsnormer om dagvattenutredningens rekommendationer för rening följs.

##### *Hälsa och säkerhet*

###### **Ras, skred eller erosion**

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från SGI och efterfrågar följande utredningar för att kunna avgöra riskerna för ras och skred inom planområdet

- **Markteknisk undersökningsrapport (MUR).**
- **Utredning av släntstabilitet** där genomförd geoteknisk utredning visat på förekomst av finkornigt material i slänt. Tillkommande markklaster som planen medger skall ingå i beräkningen. (byggnader, trafikklaster, ändrade marknivåer, utfyllnad/avsaktning, dagvattendammar mm.)
- **Utredning av block- och bergsstabilitet** utförd med stöd av bergtekniskt sakkunnig. Utredningen kan behöva inkludera slänter utanför plangränsen.

Den geotekniska utredningen saknar bedömningsunderlag för parkmark och flera delområden för bostäder. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen behöver framgå att kommunen bedömt markstabiliteten för hela planområdet.

**Kommentar:** *En MUR finns framtagen för detaljplanen och biläggs till granskningen. Den geotekniska utredningen har kompletterats avseende släntstabilitet och block- och bergsstabilitet. Ingen stabilitetsproblematik bedöms föreligga inom planområdet. Under fältbesök har hela planområdet studerats och utifrån det har undersökningen avgränsats. Delar av kvartersmark har legat på berg i dagen vilket gjort att kommunen bedömt att vidare undersökning inte har varit nödvändig. Merparten av markanvändningen som under samrådet utgjorde parkmark har ändrats*

*till naturmark inför granskning. Endast de områden som avser hantering av dagvatten har användningen parkmark. Det bedöms inte rimligt att göra vidare undersökning för områden där den naturliga markanvändningen fortsatt ska råda.*

Om planen förutsätter att nya slänter/bergsskärningar genomförs behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. Det är viktigt för att kunna bedöma hur slänter och bergsskärningar hålls stabila över tid. Om utredningar visar att geotekniska åtgärder krävs måste dessa säkerställas i plankartan.

**Kommentar:** *Planen skapar förutsättningar för nya slänter och bergsskärningar vilket framgår av planbeskrivningen. Exakt utformning av slänter och bergsskärningar görs i genomförandeskedet. Detta då det inte bedöms finnas några stabilitetsproblem gällande slänter och bergsskärningar.*

#### **Buller**

Bild 14 i planbeskrivningen visar dygnsekvivalent ljudnivå och inte maximal ljudnivå.

**Kommentar:** *Bilden byts ut till den korrekta bilden som visar maximal ljudnivå.*

#### **Förorenad mark**

I den miljötekniska undersökningen (2022-11-29) rekommenderas, för områden där förhöjda halter påträffats, att överskottsmassor som uppstår vid exempelvis avtäckning inför byggnationer kontrolleras i fråga om metallhalter. Detta för att avgöra om de är lämpliga för återanvändning eller om borttransport till godkänd mottagningsanläggning krävs.

På planerade bostadstomter i området bör yttlig jord med högt organiskt innehåll kontrolleras avseende metallhalter innan nybyggnation av hus sker. Detta gäller särskilt de platser som är belägna i områden nära där förhöjda halter uppmäts och i andra högre belägna delområden med barrskog, tunna jordtäckten ovanpå berghällar eller grova steniga jordar som kan typa på samma problematik.

Länsstyrelsen håller med om bedömningen i rapporten och anser att detta behöver beaktas i planhandlingen

**Kommentar:** *Planförslaget har uppdaterats till att beakta påvisade förhöjda bakgrundshalter.*

#### **Övriga synpunkter om tillämpning av 2 kap. PBL**

##### ***Kulturvärden***

Under hösten 2022 genomfördes en arkeologisk steg 2-utredning inom ytan för det planerade bostadsområdet. Vid utredningen dokumenterades en kolbotten och prover togs för analys. Schakt grävdes inom en sandig yta som pekats ut som intressant vid steg 1-utredningen. Inga fornlämningar påträffades vid schaktningen. Efter steg 2-utredningen kommer länsstyrelsen inte att ställa några ytterligare krav på arkeologisk undersökning vid Solhöjden.

### **Gestaltning**

I detaljplanens syfte beskrivs att utsikt mot Klingerfjärden tas tillvara genom placeringsbestämmelser som reglerar avstånd mellan husen, men detaljplanen tillåter också parhus och radhus. Länsstyrelsen önskar resonemang kring hur utblickar mot Klingerfjärden i sådana fall uppnås.

**Kommentar:** *Syftet anger också att ny bebyggelse anpassas till den befintliga terrängen genom höjdsättning av gatan. Topografin och placeringsbestämmelser verkar för goda utblickar mot Klingerfjärden. Det är riktigt att parhus eller radhus kommer att ge försämrade möjligheter till utblickar i jämförelse med friliggande villa. Kommunen vill inte göra avkall på flexibiliteten som detaljplanen möjliggör genom användningsbestämmelsen En- och tvåbostadsbus. Närvaron av vatten genom utblickar mot Klingerfjärden kommer att vara påtaglig oavhängigt om det byggs friliggande villor eller tvåbostadsbus.*

### **Naturmiljö**

Länsstyrelsens bedömer att tillräcklig hänsyn inte tagits till naturvärden som pekats ut i naturvärdesinventeringen då bara naturvärdesobjektet med högst värden sparas.

Naturområden i planen planläggs som Park (helt eller delvis anlagda grönområden som kräver skötsel), inklusive områden där naturvårdsarter påträffats. Skyddsvärda arter och liknande skyddas genom lagstiftning, men kommunen skulle kunna överväga om några av de utpekade parkområdena istället ska planläggas som Natur. För att bibehålla de värden som finns inom planområdet är det viktigt att skogspartierna inte städas upp alltför mycket för att inte riskera att förlora den biologiska mångfalden.

**Kommentar:** *I planförslaget till granskning har merparten av den markanvändning som utgjorde parkmark under samrådet ersatts med naturmark. Endast de ytor som avser hantering av dagvatten har användningsbestämmelsen park, givet ett större behov av drift och underhåll. En ökad andel naturmark anses bättre överensstämma med detaljplanens syfte om att bevara en god grönsstruktur och möjliggöra för tilltagna naturområden. En skötselplan kommer att tas fram för både parkmark och naturmark där biologisk mångfald blir en aspekt som ska hanteras.*

De två östligaste naturvärdesobjekten verkar ha värden för dämpning av vattenflöden och betydelsefulla naturvärden, t.ex. en gråalssumpskog med kalkinslag med möjlighet för skydd mot klimatpåverkan på höga respektive låga vattenflöden. Även knärot (en art upptagen i artskyddsförordningen) finns i naturvärdesobjekt 2. Bebyggelse på dessa platser skulle vara olyckligt ur både naturvärdesperspektiv och klimatanpassningsperspektiv. Parkytan i östra delarna av planområdet, öster om vägen, på ett nyupptaget hygge vilket innebär att det inte finns lika mycket naturvärden där. Ska Solhöjden bibehålla sina skogliga värden och kommunen uppnå visionen om ett attraktivt bostadsområde med bevarad skogskänsla bör kommunen se över planläggningen av de östligaste delarna.

**Kommentar:** *Hänsyn till naturvärdesobjekten har tagits vid utformningen av planområdet. Planförslaget kommer inte att justeras i de östra delarna. Den skyfallsutredning som tagits fram för*

*planen visar på att planförslaget ur ett klimatanpassningsperspektiv ger en stor fördel för nedströms liggande bebyggelse.*

Kartan över naturvärdesobjekt i planbeskrivningen stämmer inte med bilagorna till naturvärdesinventeringen. Naturvärdesobjekt 1 redovisas i naturvärdesinventeringen (s25) som *högt naturvärde*, men som *påtagligt naturvärde* i planbeskrivningen.

**Kommentar:** *Utredningen har reviderats till att redovisa korrekt information. Planbeskrivningen har korrigerats därefter.*

### ***Skyddade arter enligt artskyddsförordning***

Flera arter som påträffats omfattas av Artskyddsförordningen. Innan exploatering eller annat skifte av markanvändning av hela eller delar av området behöver kommunen redovisa en artskyddsutredning. I de fall som förbuden i artskyddsförordningen riskera att aktualiseras bör en redovisning visa på hur kommunen ska undvika eller minimera en negativ påverkan eller varför det inte är möjligt. Om den utförda inventeringen inte innefattat arter eller artgrupper ska orsaken för detta redovisas, till exempel fladdermöss.

**Kommentar:** *Planförslaget är utformat för att till största del undvika negativ påverkan för arter. Genomförd naturvärdesinventering har kompletterats med efterfrågade resonemang. En artskyddsutredning bedöms inte erfordras för detta område då artfynden inom det naturvärdesobjekt med högt naturvärde undantas från exploatering.*

### **Social hållbarhet**

Kommunen skriver under konsekvenser av planens genomförande att målpunkter inom planområdet ska tilltala alla åldersgrupper. En attraktiv och trygg miljö ska värnas och upprätthållas genom belysning, underhåll och renhållning av stigar och målpunkter. Som länsstyrelsen noterat under rubriken Naturmiljö planläggs alla naturområden som Park. Kommunen skriver i planbeskrivningen att användningen Park används för naturområden som lämnas orörda samt för anlagda målpunkter inom markanvändningen som kräver skötsel och underhåll, som en grillplats eller lekplats. Inom några av dessa parkområden återfinns naturvärden som bör värnas. Länsstyrelsen ser att det här kan finnas en konflikt mellan bevarandet av den biologiska mångfalden och upplevd trygghet. Det är även otydligt i planhandlingen vilka av de utpekade parkområdena som blir orörda och vilka som får mer anlagd karaktär.

När det mörknar kan många grönområden upplevas som otrygga. Vidare kan även försämrad sikt över grönområden genom lövverk påverka trygghetskänslan. Alla grönområden behöver inte nödvändigtvis kunna användas under dygnets alla timmar. Däremot, är det viktigt att det finns alternativa trygga stråk och platser.

Länsstyrelsen efterfrågar ett resonemang om hur kommunen gör avvägningen mellan att bevara naturvärden och samtidigt skapa trygga målpunkter inom planområdet.

**Kommentar:** I planförslaget till granskning har merparten av den markanvändning som utgjorde parkmark under samrådet ersatts med naturmark. Endast de ytor som avser hantering av dagvatten har användningsbestämmelsen park, givet ett större behov av drift och underhåll. En ökad andel naturmark anses bättre överensstämma med detaljplanens syfte om att bevara en god grönstruktur och möjliggöra för tilltagna naturområden. För markanvändningen natur strävar kommunen efter att bibehålla en skogskaraktär och ta tillvara på de värden som naturen representerar på platsen idag. Viss möblering är dock tillåten. Kommunen ser ingen konflikt mellan bevarande av naturvärden och upplevd trygghet.

### **Miljöbedömning**

Ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

### **Planbestämmelser**

En planbestämmelse ska vara tydlig och inte gå att misstolka.

Bestämmelseformuleringen till planbestämmelse e1 är *största byggnadsarea är 30% per tomtarea*. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det oftast inte är lämpligt att relatera bestämmelser om utnyttjandegrad till begreppet tomt. Detta eftersom en tomt enligt plan- och bygglagens definition inte är en bestämd yta.

**Kommentar:** *Planförslaget justeras till att lyda ” största byggnadsarea är 30% per fastighet”.*

## **2. Lantmäteriet**

### **Viktiga frågor där planen måste förbättras:**

Enligt planbeskrivningen ska markanvisningsavtal upprättas, men redovisning saknas. Kommunen ska enligt PBL (4 kap. 33 § 3 st. 2 men.) redan i samrådsskedet redovisa avtalens innehåll och konsekvenserna av planens genomförande (5 kap. 13 §).

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriet vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

**Kommentar:** *Planbeskrivningen kompletteras med huvuddragen i markanvisningsavtalen.*

Om förhandlingar om markanvisningsavtal inleds efter antagande av planen ska kommunen:

- redovisa avsikt att ingå markanvisningsavtal
- redovisa intentioner om avtalets innehåll



- i vissa delar av planbeskrivningen redovisa samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt markanvisningslagen (2 §)
- tydliggöra att de villkor mm. som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförande kan komma att ske på annat sätt

**Kommentar:** *Efter ett antagande av detaljplan kan det vara aktuellt med fler eller nya markanvisningar. Dessa kommer i så fall ha likande upplägg som de befintliga markanvisningarna.*

**Delar av planen som skulle kunna förbättras** (utanför Lantmäteriets bevakningsområden):

Egenskapsbestämmelse  $e_1$  relaterats till begreppet tomt. Tomt (se definition i 1 kap. 4 § PBL) kan verka otydligt då en fastighet kan innehålla flera tomter och vice versa. Begreppet fastighet är att föredra i planbestämmelser.

Enligt Boverkets rekommendationer bör ”Genomförandetid” redovisas på samma rubriknivå som t.ex. ”Egenskapsbestämmelser för kvartermark” i plankartan (allmänna råd, 2.1) då den varken är egenskapsbestämmelse eller planbestämmelse.

Egenskapsgränser för bestämmelsen Dagvatten<sub>1</sub> saknas i plankartan och bestämmelsen omfattar därför all allmän platsmark – PARK fram till närmaste användnings- eller planområdesgräns.

**Kommentar:** *Planbestämmelsen  $e_1$  justeras till att gälla fastighet. Kommunen bedömer att genomförandetiden redovisas på ett tydligt sätt i plankartan. Dock är det trots de allmänna råden svårt att redovisa genomförandetiden på ett sätt som gör att det inte upplevs som planbestämmelser.*

*Ytor som avser en öppen hantering av dagvatten inom markanvändningen park har gjorts mindre. Funktionen ska rymmas inom den avgränsade markanvändningen.*

### 3. Trafikverket

#### Synpunkter

Planområdet ligger ca 1 km från väg E4. Trafikutredningen behöver kompletteras med belastningsgrad och beräknade trafikflöden på anslutningar mot väg E4.

Väg E4 är utpekad riksintresse för kommunikation och ska enligt miljöbalken (3 kap 8 §) skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller nyttjande av anläggningen. Funktionen hos transportsystemet måste säkerställas (miljöbalken), liksom riksintressens markanspråk och funktioner i planer som upprättas och beslut som tas (PBL).

**Kommentar:** *Trafikanalysen kompletteras inte inför granskning men planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande information avseende riksintresse kommunikationer.*

Korridor för riksintresse framtida järnväg ligger ca 350 m från planområdet.



Bostadshus och uteplatser bör placeras och utformas så att rådande riktvärden för trafikbuller och vibrationer kan uppfyllas.

**Kommentar:** *Bedömningen är att maximal ljudnivå vid uteplats är acceptabel för de områden som tangerar eller överskrider maximal ljudnivå vid uteplats givet att det är vid enstaka tillfällen det sker. Detaljplanens flexibilitet ger möjlighet till en placering av uteplatser där ekvivalenta och maximala ljudnivåer klaras.*

#### **4. Luftfartsverket**

Luftfartsverket har inget att erinra men förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning av regelverk gällande störningar på CNS(Communication, Navigation, Surveillance)-utrustning eller om ny CSN-utrustning etableras i området.

I remissvaret analyseras inte påverkan på flygplatsers flygvägar eller CNS-utrustning. Berörda flygplatser skall tillfrågas vid planer där byggnadsverk över 20 m eller annan etablering misstänks påverka flygplatsens verksamhet eller utrustning.

**Kommentar:** *Den berörda flygplatsen Sundsvall-Timrå Airport har yttrat sig och har inget att erinra mot planförslaget.*

### **Kommunala nämnder, bolag, företag mm**

#### **5. Kultur- och tekniknämnden**

*Ingen erinran.*

#### **6. Barn- och utbildningsnämnden**

*Ingen erinran. Barn- och utbildningsnämnden ser positivt på utvecklingen.*

#### **7. Miljö- och byggnadsnämnden**

##### **Dagvatten och skyfallsanalys**

Planbeskrivningen anger att dagvatten om möjligt ska omhändertas inom den egna fastigheten, men planbestämmelse saknas. Enligt dagvattenutredningen kan ytterligare dagvattenåtgärder utöver samlad fördröjning i lågpunkter tillföra robusthet, minimera fördröjningsbehov i lågpunkterna samt rena och fördröja dagvatten närmare källan. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och plankarta, helst genom planbestämmelse om att dagvatten behöver omhändertas inom den egna fastigheten.

I plankartan finns fyra angivna områden för magasinering av dagvatten. I utredningen finns sju.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen förtydligas gällande hanteringen av dagvatten, någon planbestämmelse bedöms dock inte vara nödvändig. Plankartan kompletteras till att innehålla samtliga sju ytor avsedda för en öppen hantering av dagvatten.*

### **Buller, vibrationer och luftstöt – byggtid**

Markarbeten (sprängningar, anläggningsarbeten) kan innebära påtagliga störningar för närboende. Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggarbetsplatser bör ligga till grund för bedömningar om behov och val av begränsningar, skyddsåtgärder och försiktighetsmått i bygg- och anläggningsskedet. Enligt Naturvårdsverkets vägledning ”Buller från byggplatser” kan information till kringboende om störande verksamhet öka toleransen. Information bör alltid gå ut om bullernivåer förväntas överskrida Naturvårdsverkets allmänna råd.

Buller från en byggarbetsplats beror på de arbeten som utförs och vilka maskiner som används och hur. Planering av arbetsplats och transportvägar är därför viktigt. Vid brytning av berg genom sprängning är det viktigt med kontrollprogram för de byggnader som kan tänkas beröras av vibrationer och luftstötar.

**Kommentar:** *Synpunkten noteras.*

### **Miljöteknisk markundersökning**

Timrå kommun har inför planprogrammet utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning som kompletterats inför samrådshandlingen för detaljplanen. Sammanfattningsvis bedöms området huvudsakligen vara lämpligt för bostadsbebyggelse vilket nämnden instämmer i. Slutsatserna i den kompletterande undersökningen anger dock att ”På planerade bostadstomter i området bör yttlig jord med högt organiskt innehåll kontrolleras avseende metallhalter innan nybyggnation av hus sker. Detta gäller särskilt de tomter som är belägna i områden nära där förhöjda halter uppmätts, samt i andra högre belägna delområden med barrskog, tunna jordtäckan ovanpå berghällar eller grova steniga jordar som kan tyda på samma problematik.” En annan slutsats är att överskottsmassor ska kontrolleras avseende metallhalter för att avgöra om de kan återanvändas vilket nämnden instämmer i.

Slutsatserna från rapporten gällande kontroll av yttlig jord saknas i planbeskrivningen och bör läggas till. I planen behöver det specificeras vilka områden av kvartersmarken som behöver omfattas av bestämmelse om att kontrollera jord innan byggnation av bostäder. Kontrollen behöver omfatta provtagning med en efterföljande bedömning utifrån hälsorisk samt bedömning av behov av ev åtgärder. I planen behöver en planbestämmelse finnas som anger att detta krävs innan startbesked meddelas.

Denna planbestämmelse är viktig information till exploatörer eller till privatpersoner som ska köpa mark/tomt i området. De behöver veta vilka områden där det krävs ytterligare undersökning av mark inför byggnation av bostäder.

**Kommentar:** *Planförslaget har uppdaterats till att beakta påvisade förhöjda bakgrundshalter. Detaljplanen säkerställer markens lämplighet för bebyggelse genom ändrad lovplikt.*

## **Strandskydd**

Enligt planbeskrivningen omfattas inte planområdet av strandskydd, men naturvärdesinventeringen noterar ”en mindre damm som bedöms vara ett potentiellt groddjurshabitat” inom naturvärdesobjekt 5. Dammen redovisas inte i karta och nämnden kan inte bedöma om kvartersmarken vid objekt 5 omfattas av strandskydd.

### **Kommentar:**

*Bedömningen är att kärret inte omfattas av strandskydd. Lagtext och vägledande rättsfall ger stöd för den bedömningen.*

## **Användning av mark**

På plankartan markeras all allmän plats (som inte är gata) som PARK. I planbeskrivningen står att användningen PARK används för naturområden som lämnas orörda samt för anlagda målpunkter inom markanvändningen som kräver skötsel och underhåll. I planbeskrivningen står att kommunen strävar efter att bibehålla en skogskaraktär och ta tillvara på de värden som naturen representerar på platsen idag. På ett möte 2022-12-09 berättade projektansvariga inom projekt Solhöjden att man avser uppnå detta genom att ta fram en skötselplan för området. I skötselplanen definieras vilka områden som ska lämnas orörda och vilka som ska utgöra exempelvis en grillplats.

Nämnden anser det viktigt att säkerställa att den kvarvarande skogsmarken i området i så stor utsträckning som möjligt bevaras och föreslår därför att skogsområdena skyddas genom bindande planbestämmelser, exempelvis genom att användningen NATUR tillförs plankartan för de skogsområden som ska lämnas för fri utveckling.

***Kommentar:** I planförslaget till granskning har merparten av den markanvändning som utgjorde parkmark under samrådet ersatts med naturmark. Endast de ytor som avser hantering av dagvatten har användningsbestämmelsen park, givet ett större behov av drift och underhåll. En ökad andel naturmark anses bättre överensstämma med detaljplanens syfte om att bevara en god gröstruktur och möjliggöra för tilltagna naturområden. Kommunen strävar efter att bibehålla en skogskaraktär och ta tillvara på de värden som naturen representerar på platsen idag. Viss möblering inom markanvändningen natur är dock tillåten.*

## **Naturvärden och Artskydd**

Nämnden bedömer att stycket om naturvärden under rubrik 4. ”Konsekvenser av planens genomförande” i planbeskrivningen bör kompletteras för att tydliggöra vilka konsekvenser detaljplanen har för naturmiljön. På vilket sätt och i vilken omfattning kommer ett genomförande av detaljplanen inverka på områdets naturvärden, exempelvis genom en permanent förlust av skogsmark och livsmiljöer för skyddade arter?

Nämnden efterfrågar även en tydligare beskrivning av hur man tagit hänsyn till naturvärden och skyddade arter. I stycket om naturvärden under rubrik 2.

”Förutsättningar” i planbeskrivningen beskrivs resultaten av naturvärdesinventeringen och det konstateras att hänsyn har tagits till inventeringen

vid fördelning av markanvändning inom detaljplanen. Det framgår dock inte tydligt på vilket sätt eller var denna hänsyn tagits.

En karta där både naturvärdesobjekten (gärna med intressanta artfynd markerade) och markanvändningsformerna inom detaljplanen syns samtidigt skulle underlätta bedömningen av planens konsekvens för naturmiljön.

**Kommentar:** *Planförslaget bedöms redovisa konsekvenserna på ett korrekt sätt. Markanvändningen har anpassats utifrån bl.a. naturvärdesinventerings resultat. För att tydliggöra detta övergår viss del parkmark till naturmark i planförslaget till granskning.*

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att genomförande av detaljplanen bidrar till Agenda 2030 mål nr 15, "Ekosystem och biologisk mångfald", och att detta mål pekades ut i planprogrammet. I planprogrammet kopplas detta till "tilltagna naturområden" och "multifunktionella ytor". Nämnden anser att motivering till hur detaljplanen bidrar till mål nr 15 är bristfällig. Att spara skog vid exploatering och använda dagvattendammar som skridskois på vintern är positivt, men kan inte i sig anses vara en förbättring av ekosystemens funktion eller ses som positivt för den biologiska mångfalden.

**Kommentar:** *Undersökningen kommer inte att revideras.*

### **Bullerutredning**

Planbeskrivningen anger att trafikbullerförordningens riktvärden om 60 dBA ekvivalent ljudtrycksnivå vid fasad klaras för tänkt bostadsbebyggelse. Även riktvärdena om 50 dBA ekvivalent ljudtrycksnivå och 70 dBA maximal ljudtrycksnivå vid uteplats klaras men med några undantag vid infartsvägarna. Som beskrivning för hur riktvärdena ska klaras säger planbeskrivningen att byggnaderna bör placeras på sådant avstånd från vägen att riktvärden för maximal ljudnivå klaras och hänvisar till att detaljplanen reglerar med placeringsbestämmelser att bostäder ska placeras minst 6.0 meter från gatan men möjliggör därutöver en flexibel placering inom kvartersmarken.

Den placeringsbestämmelse som planbeskrivningen hänvisar till finns angiven i p5, p7 och p9. Ingen av dessa placeringsbestämmelser finns för områdena vid södra anslutningsvägen från Norra Fagerviksvägen som anges som ett av områdena där bullerriktvärden för uteplats inte klaras. Planbeskrivningen bör kompletteras med beskrivning vilka ljudnivåer som klaras där någon av dessa planbestämmelser saknas. Planbeskrivningen anger att riktvärde för maximal ljudnivå överskrids vid tre infartsvägar men anger inga bullervärden eller hur ofta det överskrids.

Nämnden anser att det inte är visat om 70 dBA maximal ljudnivå utan överskridanden kan klaras vid uteplats, och vilka åtgärder som krävs för att uppnå detta.

Planbeskrivningen hänvisar till bullerriktvärdena i bl.a. trafikbullerförordningen men saknar en redovisning av beräknade bullervärden. Planbeskrivningen bör

kompletteras med beräknade bullervärden som beskriver förväntade bullernivåer i området och visar att riktvärdena inte överskrids.

**Kommentar:** *Planförslaget justeras och bestämmelsen p<sub>5</sub>, som anger ett avstånd från gatan på minst 6,0 meter, läggs till i de användningsområden där den saknades. Bedömningen är att maximal ljudnivå vid uteplats är acceptabel för de områden som tangerar eller överskrider maximal ljudnivå vid uteplats givet att det är vid enstaka tillfällen det sker. Detaljplanens flexibilitet ger möjlighet till en placering av uteplatser där ekvivalenta och maximala ljudnivåer klaras. Planbeskrivningen kompletteras med en ny bild som visar maximal ljudnivå.*

Nämnden anser att det finns otydligheter i bullerutredningen som behöver belysas.

I rapporten anges att trafikuppgifter är inhämtade från Trafikanalys Solhöjden och att kompletterande trafikuppgifter är hämtade från Trafikverkets hemsida. Det anges vidare att tung trafik inte har tagits med i beräkningarna med hänvisning till att riktvärdet (70 dBA maximal ljudnivå) får överskridas 5 gånger per timme. Nämnden anser att det är relevant att tung trafik tas med i beräkningarna för att bedöma möjligheterna att klara riktvärdet (70 dBA maximal ljudnivå) utan överskridanden.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om den tunga trafiken. Huvudgatorna inom och utanför planområdet är beräknade med en tung trafik på 5%, men lokalgatorna har ingen "normal" tung trafik (beräkning av enstaka sopbilar eller varuleveranser ger inte ett normalt maximalbuller).*

Under rubriken "Trafikuppgifter" så avslutas en mening tillsynen mitt i meningen. Det är därför otydligt hur uppräknings för framtida prognos är gjord. Rapporten anger heller inte prognosår utan hänvisar till framtida ÅDT. Vilket år gäller de uppräknade trafikuppgifterna?

Det är otydligt vilken tidsperiod som redovisas i bullerkartorna i rapporten. Har "Framtida ÅDT" använts som underlag för beräkning av de redovisade bullernivåerna under rubriken "Trafikbuller med nytt bostadsområde"? Vilket år avser då detta? Hur har trafikmängden räknats upp?

**Kommentar:** *Meningen under rubriken "Trafikuppgifter" fullbordas. Trafikuppgifter avser både områdets trafik (trafikanalys utförd av Sweco) samt uppräknings. Uppskrivningen för ÅDT har prognosår 2040.*

Nämnden saknar också motivering till varför man använt sig av medelhastighet i beräkningarna och inte skyltad hastighet. Nämnden anser att det finns risk för underskattning av bullernivåerna om lägre nivåer än skyltad hastighet används som underlag.

**Kommentar:** *Trafikanalysen är baserad på uppmätt hastighet. Enligt akustiker som utfört bullerutredningen ger uppmätt hastighet ett mer rättvisande värde än skyltad hastighet. Utredningen*

har tagits fram enligt branschstandard. Beräkningar är utförda i enlighet med gällande kravställande.

### **Byggrätter**

Ingen begränsning verkar finnas för komplementbyggnaders nockhöjd i detaljplanen. Risk finns att t.ex. utsikt kommer att påverkas om höjdbestämmelse för komplementbyggnader saknas.

På plankartan finns ingen placeringsbestämmelse om avstånd mellan bostadshus och parkmark. Om byggnad uppförs i tomtgräns mot parkmark kan parkmarken komma att i anslutning till berörda tomter tas i anspråk i samband med byggnation och framtida underhåll eller av bostadsfastigheten.

**Kommentar:** *En nockhöjd för komplementbyggnader tillkommer till granskningsförslaget. En placeringsbestämmelse om ett minsta avstånd på 2,0 meter till parkmark tillkommer till granskningsförslaget.*

### **Geoteknik**

I planbeskrivningen finns översiktlig information om geotekniska förhållanden i området. Mer information och illustration över markförhållanden önskas inom området för att tydliggöra att det finns olika förutsättningarna inom planområdet. Det behöver tydliggöras om förutsättningarna i området då det inom delar av området finns risk för bergschakt och inom andra delar förekommer silt. Det kan då vara tydligt att beskriva inom vilka områden som till exempel pågrundläggning eller kompensationsgrundläggning kan komma att krävas.

**Kommentar:** *En bilaga med bild över undersökningsområdet indelat i olika delområden biläggs detaljplanen. Se bilaga 2b.*

### **Övrigt**

För en av de två tomter som tidigare har sålts av kommunen har marknivån höjts jämfört med de marknivåer som finns angivna på plankartan.

**Kommentar:** *Grundkartan uppdateras till granskningen.*

## **8. Socialnämnden**

*Ingen erinran. Socialförvaltningen tycker att det är positivt att det byggs fler bostäder i kommunen och att det görs i form av en blandad bebyggelse.*

## **9. MittSverige Vatten & Avfall och Timrå Vatten AB**

### **Verksamhetsområden och VA-plan**

Planbeskrivningen anger att planområdet ingår i verksamhetsområde för bl.a. dagvatten. Enligt kommunens VA-Översikt finns inget verksamhetsområde för dagvatten i Timrå.



Vattentjänstlagen fastställer kommunens skyldighet att besluta om verksamhetsområde inom vilket behov finns av omfattande vattentjänster. Timrå Vatten AB har påtalat vikten av upprättande av VA-plan och försökt initiera arbetet.

Timrå Kommun vet om bristerna och känner till sitt ansvar att upprätta en VA-plan, men har skjutit på det. Arbetet är nu påbörjat och TVAB arbetar med revideringsförslag av verksamhetsområden för vatten samt spillvatten.

I samband med detta bör verksamhetsområdena ses över så att de uppfyller Vattentjänstlagens (§ 6) kriterier och fungerar med VA-taxa enligt Svenskt Vattens normalförslag. Förslag till verksamhetsområden för dagvatten fastighet och dagvatten gata ska tas fram för att möjliggöra modern VA-taxa.

**Kommentar:** *Ovanstående är en del av planprocessen för VA-plan och bedöms inte vara någon specifik synpunkt på detaljplanen för Solhöjden.*

### **Exploateringsavtal**

När områden utanför verksamhetsområdet, men som senare ska ingå i verksamhetsområdet exploateras är Timrå Vatten AB:s uppfattning att ett exploateringsavtal ska upprättas. Avtalet innebär kortfattat att exploatören bygger och bekostar VA-anläggningen som sedan övertas av Timrå Vatten AB, och införlivas i verksamhetsområdet. Ingen anläggningsavgift tas ut utan exploatören betalar en exploateringsavgift som är betydligt lägre än anläggningsavgiften. Berört område ska utifrån Vattentjänstlagen inte ha ingått i det beslut om verksamhetsområdet som togs 1994, och har VA-planen varit upprättad, inte ingått i det befintliga verksamhetsområdet. Timrå Vatten AB anser därför att planområdet ska hanteras som ett exploateringsavtalsområde.

**Kommentar:** *Planområdet är beläget inom det beslutade verksamhetsområdet för vatten och avlopp av kommunfullmäktige 1993-03-08 § 11. Detta är en fråga som hanteras av VA-buvudmannen och VA-buvudmannens ägare i samband med planens genomförande.*

### **Vattenförsörjning**

Vattenanslutning kan beredas till området. Uppdimensionering krävs ej  
Sannolikt behövs intern tryckstegring för punkthusen

### **Spillvattenavledning**

Spillvattenanslutning kan beredas till området. Uppdimensionering av befintlig spillvattenanläggning krävs och är under utredning. De uppdimensioneringar som behöver utföras för att klara avledningen från planområdet bekostas av exploatören.

Det finns en befintlig spillvattenledning inom planområdet som hamnar i konflikt med planen, omläggning av spillvattenledningen bekostas av exploatören.



Spillvattenanläggningen inom planområdet ska i möjligaste mån byggas enligt självfallsprincipen. Fastigheterna ska planeras så att pumpning av spillvatten (LTA) från enskilda fastigheter undviks. Spillvattenanslutning kan beredas till området. Uppdimensionering av befintlig spillvattenanläggning krävs och är under utredning.

**Kommentar:** *Frågor om kostnader för ledningsflytt och uppdimensionering är en fråga som hanteras av VA-huvudmannen och VA-huvudmannens ägare i samband med planens genomförande.*

### **Dagvattenavledning**

Område 1 (se PM – Åtgärdsplan dagvatten, Arctan 2022) bedöms inte ha behov av dagvatten fastighet. Dagvatten från dessa fastigheter kan avledas diffust genom skogen nedan. Området ska därför inte ingå i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet. Området kan dock behöva ingå i verksamhetsområdet för dagvatten gata, det beror på hur vattnet från lokalgatan avleds. Om vattnet från lokalgatan leds in i område 2 så behöver området ingå i verksamhetsområdet för dagvatten gata. Men om vattnet leds i ett vägdike på östra sidan av Höjdvägen och sedan leds under norra Fagerviksvägen i en trumma, och släpps diffust i skogsområdet nedströms behöver inte området ingå i verksamhetsområdet för dagvatten gata.

I planen finns avsatta ytor för parkmark och dagvattenhantering på de områden som pekats ut som lämpliga för ändamålet i dagvattenutredningen (Arctan 2022), vilket är positivt. I utredningen har ytor avsatts utifrån behovet av att fördröja dagvatten så att flödesneutralitet uppnås vid ett 20-års regn. Behovet av att utforma dagvattenanläggningarna i området 2, 5, 6 och 7 så att viss rening av dagvattnet kan uppnås, behöver också ses över. Dagvattenutredningen behöver kompletteras med dessa uppgifter.

**Kommentar:** *Dagvattenutredningen har reviderats inför skede granskning och biläggs detaljplanen. Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats i linje med resultaten från utredningen.*

Hanteringen av dagvatten inom område 3 är inte hanterad i planen. Arctan skriver i sitt PM (2022-10-11) att *"Inom vissa områden planeras det för tomtmark på båda sidor om vägarna. Detta kan medföra att fastigheter kommer att ligga efter varandra i avrinningsriktningen. Detta är särskilt tydligt inom delområde 3. Inom detta område blir därför en planerad höjdsättning och en anordning för uppsamling och avledning inom kvartersmarken viktig"*. I samrådsförslaget saknas både en planerad höjdsättning, utöver gatans höjdsättning, och en kommentar om att bebyggelsens utformning ska anpassas till gatans höjdsättning så långt det är möjligt, och utrymmen mellan tomterna för att avleda dagvatten.

Timrå kommun behöver besluta sig för hur dagvatten ska kunna avledas från kvartersmarken, och ge stöd för det i planen. Antingen med planerad höjdsättning av tomter eller genom att avsätta utrymme mellan tomterna för avledning av dagvatten.

Sannolikt kommer åtgärder utanför planområdet att behöva utföras, oavsett de fördröjningsåtgärder som utförs inom detaljplanen, för att klara av att bortleda flödet i de punkter som redovisats av Arctan.

**Kommentar:** *Dagvattenutredningen har reviderats inför skede granskning och biläggs detaljplanen. Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats i linje med resultaten från utredningen. Plankartan har inte kompletterats med några (nya) bestämmelser avseende hantering av dagvatten.*

Dagvattenutredningen måste kompletteras med flödesangivelser i dessa punkter, för att Timrå Vatten AB ska kunna säkerställa om, och vilka åtgärder som behöver vidtas. Eventuella åtgärder bekostas av exploitören.

**Kommentar:** *Dagvattenutredningen har reviderats inför skede granskning.*

### **Skyfall**

Skyfallsutredningen behöver uppdateras utifrån den nya höjdsättning samt planerade avrinningsstråk och fördröjningsanläggningar. Utredningen indikerar risker för nedströms liggande bebyggelse. Vid behov kan möjlighet finnas att fördröja större volymer, vilket bör beaktas vid utformning av grönområdet och dagvattenanläggningen.

**Kommentar:** *Dagvattenutredningen (- och skyfallsutredningen) har reviderats inför skede granskning.*

## **10. E.on Energidistribution AB**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON markförlagd mellanspänningskabel i säkert läge samt en regionnätsledning (130kV L10 BERGEFORSSEN-VIVSTAVARV) i sydöstra delen. Intill planområdet har E.ON två regionnätsledningar (40kV SÖRBERGE-GRANLO och 130kV L8 TIMRÅ-BERGEFORSSEN) i den nordvästra delen, se bifogad karta.

### *Mellanspänningskabeln*

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

**Kommentar:** *Markanvändningarna i detaljplanen bedöms ta hänsyn till mellanspänningskabelns position.*

### *Regionnätledning*

Inom planområdet finns (130kV L10 BERGEFORSSEN-VIVSTAVARV) i sydöstra delen. Intill planområdet har E.ON två regionnätledning (40kV SÖRBERGE-GRANLO och 130kV L8 TIMRÅ-BERGEFORSSEN) i den nordvästra delen som kan medföra restriktioner inom planområdet.

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

För 130 kV L10 BERGEFORSSEN-VIVSTAVARV har E.ON rättighet 22-TIM-2150.

För att luftledningen ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 40 meter brett l-område med luftledningen i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen l: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen”

**Kommentar:** *Planområdets avgränsning har justerats till att inte inrymma ledningen. Avståndet mellan ledningen och planområdesgränsen bedöms vara tillräckligt.*

### *Transformatorstationer*

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs nya transformatorstationer, se bifogat kartunderlag.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut E1-områden, med benämning ”Transformatorstation” enligt bifogat kartunderlag. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5

meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

**Kommentar:** *Planförslaget justeras i enlighet med E.on:s önskemål om markanvändning för transformatorstationer.*

#### *Magnetfält*

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

E.ON beaktar berörda myndigheters rekommendation och miljöbalkens regler om försiktighet och tar människors oro på allvar. E.ON mäter, beräknar och redovisar vid behov magnetfältsnivåer kring våra anläggningar.

E.ON har beställt magnetfältsberäkning då tilltänkt bebyggelse av bostadshus (östra delen av planområdet) uppskattningsvis är ca 50 meter från 130 kV luftledning.

E.ON återkommer till er när resultatet av magnetfältsberäkningen är färdigt.

#### *Övrigt*

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

**Kommentar:** *Kostnader för ledningsflytt av befintliga ledningar som behöver flyttas för planens genomförande regleras via avtal mellan exploitör och ledningsägare.*

## **11. PostNord Sverige AB**

PostNord tillhandahåller den samhällsomfattande posttjänsten och godkänner postmottagningsfunktionens placering och standard. PostNord representerar i sammanhanget samtliga verksamma postoperatörer i området.

Postutdelningen behöver standardiseras för att vara miljövänlig, kostnadseffektiv, trafiksäker och ta hänsyn till arbetsmiljö för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation av villor/radhus/verksamhetsområden placeras postlåda i lådsamling vid områdets infart. I flerfamiljshus tas post emot i fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord angående postmottagning i god tid i samband med nybyggnation eller förändring av detaljplan. Ej godkänd placering leder till att post inte kan delas ut.

**Kommentar:** *PTS allmänna råd som träder i kraft i april 2023 bedöms inte föreskriva lådsamlingar. Föreskriften gör det tydligt att utdelning av postförsändelser ska ske i postmottagnens postanordning. Vidare kan tillhandahållaren anvisa en ny plats för postanordning om det uppfyller vissa krav enligt 6 § (PTSFS 2022:20). Går inte det så ska utdelningen ske enligt 4 § (PTSFS 2022:20).*

*För tänkta småhusområden i Solhöjden finns det möjligheter att skapa lådsamlingar för radbus där också skötsel för en sådan plats kan regleras via en anläggningsförrättning. För villor bedöms det svårt att skapa förutsättningar för en gemensam lådsamling och där bör utdelning ske i individuella postanordningar.*

## **12. Medelpads Räddningstjänstförbund**

Räddningstjänsten har tagit del av insända handlingar gällande en ny detaljplan för bostadsområde på del av fastigheten Böle 1:150 m.fl. och vill lämna följande synpunkter över till de redovisade handlingarna i ärendet:

1. Det finns ingenting nämnt om brandposter för att säkerställa tillgången på släckvatten vid en eventuell insats i området. Då det rör sig om ett helt nytt område finns inga brandposter där idag. Detta har också påpekats i tidigare remissvar kopplat till Planprogram Solhöjden. Räddningstjänsten har också haft samtal med MittSverige Vatten & Avfall kring detta och där har man pratat om att en ny brandpost ska göras i mitten av området kring den rondellen som finns på plankartan. Det bör finnas med något kring detta i planbeskrivningen så att inte det missas och faller bort.
2. I övrigt vill räddningstjänsten bara lämna en påminnelse om att till det högre flerbostadshus på mellan 5-8 våningar behövs en uppställningsplats på en yta av minst 6 meter bred och 12 meter lång om räddningstjänstens höjdfordon ska användas som alternativ utrymningsväg. Punkthus på över 8 våningar behöver utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten och byggas med ett brandsäkert trapphus.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen förtydligas i avseendet att en brandpost kan placeras i anslutning till cirkulationsplatsen. För de högre flerbostadshusen har behovet av uppställningsplatser för bl.a. räddningstjänstens fordon ingått i kvartersutformningen och exploateringsgraden.*

## **13. Sundsvall-Timrå Airport**

*Ingen erinran.*

## **14. Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA**

*Ingen erinran. SCA ser positivt på samhällsutvecklingen.*

## **15. Servanet**

*Ingen erinran. Servanet önskar information om framtida händelser.*

## **16. Skanova AB**

Markförlagda teleanläggningar finns inom detaljplaneområdet och Skanova önskar delta i samråd, ledningssamordning och samförläggning vid exploatering av mark och anläggning av gator. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Eventuella undanflyttningsåtgärder och skydd av telekablar bekostas av exploitören.

**Kommentar:** *Kostnader för ledningsflytt av befintliga ledningar som behöver flyttas för planens genomförande regleras via avtal mellan exploitör och ledningsägare.*

## **17. Din Tur**

Under rubriken Samhälls- och kommersiell service anges att det går buss och tåg från Timrå mot Sundsvall. Den kollektivtrafiken passerar inte förbi Solhöjden. Men nuvarande trafikupplägg så saknas i stort sett kollektivtrafikförsörjning av den nya stadsdelen. För tillgänglighet och ur ett hållbarhetsperspektiv bör detta åtgärdas genom att kollektivtrafikförsörjning av området planeras in till byggstart.

En möjlighet till trafikering är att utreda om linje 120 ska flyttas från Tallnäsvägen till Bölevägen /Fagerviksvägen mellan Timrå Centrum och Sörberge Norra. Därutöver kan ett alternativ med flextrafik vara möjligt om sådan trafik skulle införas. En översyn som omfattar annan linjetrafik som t ex linje 636 kan behövas. Den linjen har idag lågt resande. och kapacitet för fler påstigande från området Solhöjden. Under rubriken Samhälls- och kommersiellservice beskrivs buss- och tågtrafik mellan Timrå och Sundsvall. Den passerar inte förbi Solhöjden. Kollektivtrafikförsörjning av den nya stadsdelen saknas just nu. Ur tillgänglighets- och hållbarhetsperspektiv bör detta åtgärdas.

**Kommentar:** *Kommunen håller med DinTur om att det vore lämpligt att utreda möjligheten till en flytt av linje 120.*

Tidigare hållplatsläge vid Radhusgatan bör rustas upp till dagens tillgänglighetsstandard för att kunna nyttjas vid en ändrad linjesträckning av linje 120. Gång – och cykelanslutning bör anordnas. Dialog kring utformning bör ske med KTM utifrån den hållplatshandbok som är under framtagande. Det kan även behöva planeras för investering i ett nytt hållplatsläge på Fagerviksvägen i anslutning till Solhöjden för resor med linje 636.

Generell nationell norm är att gångavståndet till hållplats med kollektivtrafik bör understiga 400 meter för att god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Det är den Regionala kollektivtrafikmyndigheten som beslutar om hållplatsnamn. Detta för att undvika att samma namn används på fler hållplatser i länet. Som exempel kan nämnas att Solhöjden finns som hållplatsnamn i Matfors, Sundsvalls kommun.

Ovanstående kan behöva utredas ytterligare vad gäller trafikupplägg i det fall en stor etablering vid Torsboda Site blir aktuell.

**Kommentar:** *Kommunen håller med DinTur om att busshållplats vid Radbusgatan, vid en trafikering av buss, bör rustas upp för att uppfylla kraven utifrån hållplatshandbokens anvisningar.*



## Privatpersoner

### 18. Sörviks samfällighetsförening

Synpunkter från styrelsen i Sörviks samfällighetsförening org.nr 716414-3393.

**Sammanfattning:** Styrelsen förutsätter att de farhågor som boende uttryckt i angränsande delar mellan Radhusgatan och Solhöjden, behandlas med stor eftertanke. Placering av "högre" hus måste planeras så att eventuella olägenheter med skugga, värden på fastigheterna m.m minimeras.

#### Planerade placeringar.

Vid senaste infomötet i Böle skolas matsal framkom att placeringen av de två punkthusen var gjord av en anledning. Det sades att de inte kan placeras nedanför hela området.

Anledningen var att de skulle skymma utsikten för hela det nya området, och det fanns också en symbolik med den planerade placeringen. Timrås två tallar? Om man nu i planeringen tänker på bästa möjliga utformning av området, så behöver man också titta på att minimera olägenheter för boende på befintligt område (Radhusgatan)

#### Solhöjden.

För övrigt motsätter sig inte styrelsen byggandet i sig. Där emot förutsätter vi att de skrivelser från medlemmarna som inkommit behandlas med eftertanke. Och att styrelsen står bakom dessa.

**Kommentar:** *Planförslaget har justeras så att de två höga husen som detaljplanen möjliggör för i norra delen av planområdet placeras längre österut inom planområdet med ett avstånd om cirka 15 meter. Den skuggstudie som har tagits fram till granskning (biläggs detaljplanen) visar att placeringen av de höga husen inte medför någon betydande olägenhet på området med radhus (Radhusgatan) med avseende på sol- och skugga- förhållanden.*

*Vidare har markanvändningen mellan området med radhus (Radhusgatan) och de höga husen ändrats till naturmark från parkmark. Markanvändningen möjliggör för en upplevelse av orörd natur. Möblering, exempelvis en grillplats eller sittgrupp, medges inom användningen. Befintlig bollplan ges användningen park med enskilt huvudmannaskap. Planförslaget justeras även till att möjliggöra för parkering (kvartermark) mellan bollplanen och befintligt radhusområde (Radhusgatan).*

### 19. Böle 1:263, 1:259, 1:262, 1:228, 1:261, 1:229, 1:260

Vi, fastighetsägare av Radhusgatan 40-46, har följande att anföra på föreslagen detaljplan. Vi återoppar även tillämpliga tidigare synpunkter som lämnats 19:e januari och 14:e april 2022.

**Sammanfattning:** Vi motsätter oss starkt en högsta nockhöjd på 12 meter på stadsradhus med tre våningar (h4) inom planområde B1:s västra del mot befintliga Bölevägen och som kommer att stå i mycket nära anslutning till våra fastigheter.

Inom planområde B1:s västra del mot befintliga Bölevägen finns fridlysta växter som inte finns upptagna i Callunas naturvärdesinventering, men efter vårt påpekande är projektledningen medveten om detta förhållande. Vi utgår från att detta förhållande beaktas i detaljplanen.

Vi motsätter oss också placeringen av den promenadväg som planeras upp mot parkområdet från Bölevägen/Cirkelvägen mellan våra radhus och västra området B1:s norra del.

Vidare ser vi det mycket lämpligare att infarten till parkeringar som är planerad i närheten av Cirkelvägen i stället ansluts via den nya gatan.

Som skäl vill vi anföra nedanstående och lämna förslag på alternativ lösning.

#### **Huskroppar närmast Radhusgatan 40-46**

I det förslag som lämnats finns huskroppar med möjlig högsta nockhöjd 12 meter placerad parallellt och i absolut närhet av våra radhus. Detta blir som en hög mur mot oss och skulle innebära att vi drabbas av omfattande insyn och beskär solljus för oss under långa perioder. Vi har tidigare efterlyst en sol och skuggutredning men någon sådan har inte presenterats och efterlyser fortfarande en sådan.

I närområdet finns enbart en- och tvåplanshus och att bygga 12 meter höga trevåningshus i områdets närhet skulle på ett påfallande sätt förstöra intrycket och upplevelsen av hela bostadsområdet .

Vi fastighetsägare hävdar att i det västra område B1 mot Bölevägen inte bebyggs med annat än en-och tvåbostadshus med en högsta nockhöjd på 9 meter.

Vi föreslår att som absolut bästa placering av huskropparna är spegelvänt mot vad som presenterades i förslaget d.v.s. den huskropp som placeras vinkelrätt mot Bölevägen står närmast den nya gata 1 och de huskroppar som står parallellt med Bölevägen placeras norr om denna. På så vis elimineras de olägenheter som redovisats vad gäller insyn och solljus. Vidare måste de byggnader som placeras i norra delen av västra område B1 mot Bölevägen placeras på behörigt avstånd, i vart fall 10 till 20 meter från de fridlysta växterna, då mark och byggnadsarbeten kräver stor arbetsyta. Dessutom skulle boende i fastigheterna inte kunna nyttja området kring fastigheterna utan att bryta mot lagstiftningen angående fridlysningen om de placeras i närheten av de fridlysta växterna.

Slutsats: Högsta nockhöjd begränsas till 9 meter och placering av huskropparna spegelvänds som ovan beskrivits med behörigt avstånd, i vart fall 10 till 20 meter från fridlysta växter. Dessa ändringar påverkar inte de nya boendes miljö negativt och för

oss skulle vår goda boendemiljö vara fortsatt god. En bra miljö för alla, inte minst för oss som bott och verkat i Timrå under lång tid.

**Kommentar:** *Synpunkten avseende högsta nockhöjd inom användningsområdet tillgodoses. I planförslaget till granskning är högsta tillåtna nockhöjd 9,0 meter. Ett nytt utformningsförslag har presenterats sedan planförslaget presenterades under samrådet. Det nya bebyggelseförslaget synliggörs i situationsplanen (biläggs detaljplanen). Det ska dock understrykas att det endast är ett förslag. Detaljplanen är flexibel och användningen inom det påtalade området B<sub>1</sub> - En- och tvåbostadshus, kan likaväl resultera i friliggande villor.*

### **Natur**

I skrivelse 19:e januari 2022 påtalade vi att ett bestånd av nattviol, fridlysta enligt 8 § ASF, samt bestånd av blåsippor, fridlysta enligt 9 § ASF, strax öster om nattviolerna finns mellan fastigheterna Radhusgatan 44 och 46 och tänkt bebyggelse. I slutet av juni 2022 var kommunens ekolog på plats och fotograferade samt noterade växternas koordinater. Dessa uppgifter lämnades sedan till Calluna AB som 29 september 2022 redovisade sin naturvärdesinventering som var en del av planbeskrivningen av området. Uppgifterna om dessa fridlysta växter finns inte med i Callunas naturvärdesinventering. Då denna information nu har kommit till projektgruppens kännedom ska hänsyn till dessa fridlysta växter tas med i utformandet av detaljplanen. Arterna är en del av ekosystemet. För deras fortlevnad är en förutsättning att omgivande natur inte utsätts för åverkan som även inkluderar sol och skuggförhållanden.

**Kommentar:** *Naturvärdesinventeringen har uppdateras med informationen om nattviolerna och utgör kunskapsunderlag för detaljplanen.*

### **Promenadväg mellan Radhusgatan 40-46 och planerad byggnation**

Den planerade promenadvägen från Bölevägen vid korsningen Cirkelvägen riktning öster upp mot berget kan med hänvisning till ovanstående inte anläggas då den går rakt igenom de fridlysta växterna nattviol och blåsippor. Dessutom skulle det innebära stor olägenhet då den skulle gå längs våra små tomter med uteplats mot denna promenadväg. Det skulle kännas som att allmänheten vore inne på våra små privata ytor.

I det tidigare planprogrammet sägs under rubriken naturområden att stigar ska utformas "med minsta möjliga påverkan på vegetation och mark". Att anlägga en promenadväg rakt igenom bestånd av fridlysta växter får anses vara ett flagrant åsidosättande av dessa tankar och i strid mot artskyddsförordningens §§ 8 och 9.

Den planerade utökningen av tomterna till Radhusgatan 40 - 46 innebär att dessa olägenheter undanröjs och en promenadväg skulle med fördel kunna anläggas från den nordöstra delen av västra området B1 som vetter mot Bölevägen, se bilaga 1. Den kan då enkelt anslutas till de övriga promenadvägarna i parkområdet. På så sätt bibehålls naturområde mellan våra fastigheter och planerad bebyggelse.

**Kommentar:** Kommunen tar till sig av synpunkten. Stigarna i situationsplanen är inte fastlagda och regleras inte heller i detaljplanen. Mot befintligt radbusområde (Radhusgatan) planläggs en yta på cirka 570 kvadratmeter till bostadsändamål [B1] men med en begränsning av markens utnyttjande – marken får inte förses med byggnad (lovfria åtgärder undantagna).

### **Trafik**

I förslaget till detaljplan finns en infart från Bölevägen till bilparkering planerad något tiotal meter söder om Cirkelvägen. En infart där innebär att på en sträcka av 100 meter på Bölevägen skulle det bli tre stycken trevägskorsningar. Detta ser vi som olämpligt ur trafiksynpunkt, då Bölevägen kommer att bli starkt trafikerad, främst för biltrafik men också för gående och cyklister. Det rör sig många skolbarn längs Bölevägen och en stor del av dessa korsar Bölevägen just vid Cirkelvägen och med två trevägskorsningar just där innebär det förhöjd olycks- och miljörisk.

Vi ser att den bästa trafiklösningen är att infarten till bilparkeringar i västra område B1 mot Bölevägen sammanfogas med gata 1:s anslutning till Bölevägen.

Slutsats: Infart till västra område B1 mot Bölevägen koncentreras till korningen Bölevägen - Gata 1 för att på så sätt uppnå en bättre trafikmiljö.

**Kommentar:** Planförslaget är vid gata 1:s entré utformad för två stycken flerbostadshus. Det bedöms inte vara möjligt att inom användningsområdet för flerbostadshusen rymma både byggnader och angöringsväg.

## **20. Böle 1:307, 1:308, 1:291**

Efter att ha pratat med olika grannar på övre gatan träffades vi tillsammans med föreningens ordförande Jörgen Fogde för att sammanställa våra åsikter och föra dem vidare till Timrå Kommun.

Vi som var med är boende på Radhusgatans översta gata som gränsar mot nya Solhöjd.

Vi kommer att ”drabbas” mycket negativt av etableringen på Solhöjd det gäller de för oss så viktiga trivselområden och den försämring det ger på våra fastigheters marknadsvärden. Det slår direkt mot oss på övre gatan men indirekt berör det hela området/föreningen.

### **Våra åsikter/förslag**

#### Vi säger nej till höghus

Höghusen i förslaget kommer dels att skymma morgonsolen dels bli tungt dominerande i miljön. Höghusen kommer även att försämra effekten för dem som vill nyttja taken för solceller.

Den diskreta granne vi nu har, skogen, ersätts med en massa fönster från två dominerande höghus.

Hela vår mysiga skog, vårt rekreationsområde, försvinner. Sammantaget sänker det i nuvarande förslag marknadsvärdet på våra fastigheter direkt och indirekt på hela vårt område, Radhusgatan.

**Kommentar:** Planförslaget har justeras så att de två höga husen som detaljplanen möjliggör för i norra delen av planområdet placeras längre österut inom planområdet med ett avstånd om cirka 15 meter. Den skuggstudie som har tagits fram till granskning (biläggs detaljplanen) visar att placeringen av de höga husen inte medför någon betydande olägenhet på området med radhus (Radhusgatan) med avseende på sol- och skugga- förhållanden.

Vidare har markanvändningen mellan området med radhus (Radhusgatan) och de höga husen ändrats till naturmark från parkmark. Markanvändningen möjliggör för en upplevelse av orörd natur. Möblering, exempelvis en grillplats eller sittgrupp, medges inom användningen. Befintlig bollplan ges användningen park med enskilt huvudmannaskap. Planförslaget justeras även till att möjliggöra för parkering (kvartersmark) mellan bollplanen och befintligt radhusområde (Radhusgatan).

Vid planläggning görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Baserat på andra liknande bostadsprojekt finns det inget som tyder på att en ny bostadsexploatering skulle innebära sänkta fastighetsvärden för befintliga bostäder.

#### Drift och underhåll

Radhusgatan är en samfällighet där vi själva sköter och bekostar drift och underhåll av gator m.m. Övriga kommundelar som vi gränsar till får motsvarande utfört och betalt av kommunen. Av de svar vi hittills fått ser vi att det även kommer att gälla för Solhöjd.

Vi anser att likställighet borde gälla och att kommunen därför skall ta över drift/underhåll även för Radhusgatan.

**Kommentar:** I detaljplanen för Radhusgatan skapades de förutsättningar som skulle gälla för drift och skötsel för Radhusgatan. Huvudgatan genom Radhusgatan och upp till vändplatsen högst upp i området är inom kommunal skötsel. Övriga internvägar sköts, precis som ni skriver, av samfälligheten. Planförslaget för Solhöjden är upplagt på samma sätt. Huvudgatorna är i kommunal skötsel och interna vägar för radhus kommer skötas av en samfällighet.

### **21. Böle 1:14, 1:9**

(synpunkt har lämnats på samrådsmöte och via e-post. Endast e-postmeddelandet finns i samrådsredogörelsen då det innehåller samtliga synpunkter från båda yttranden)

Hej!

Här kommer synpunkter från 1:14 samt 1:9

- Behålla befintliga träd i parkmark mot Kulltorp (nedanför villatomterna). För att undvika ännu blötare mark (sump), samt bevara avskildhet för oss som valt att bygga hus i området nedanför sedan tidigare. Lagt ned alla sina pengar, tid och engagemang för att trivas i befintligt område.

**Kommentar:** *Inom det område som beskrivs ska det vid ett genomförande av detaljplanen finnas en yta för hantering av dagvatten. En öppen dagvattenhantering - dagvattendamm, förordas. Träd kan finnas kvar även vid ett anläggande av dagvattendamm.*

- Flytta höghusen (de 2 närmast Lejonvägen) närmare vägen för att undvika insyn till villaområdet nedanför.
- De 2 höghusen (inte punkthusen, utan närmast Lejonvägen) ger fel intryck på området. Finare och bättre med parhus, radhus och villor för att få en helhet i den delen av området samt möjlighet att behålla träd för att få en lummigare känsla i början av området för att få en bättre trivsel för oss som bor här sedan tidigare samt nya invånare. Dessa 2 höghus känns malplacerade och en tråkig första anblick vid ingången från den infarten.

**Kommentar:** *Planförslagets flerbostadshus (med en högsta nockhöjd om 16 m) vid infarten till området ligger ca 100 m från era fastigheter. Avståndet bedöms inte skapa någon problematik med insyn till villorna vid Kulltorp. Den idag rådande detaljplanen i anslutning till villaområdet skapar förutsättningar för flerbostadshus om tre våningar i direkt närhet till villorna. Kommunen bedömer att de två flerbostadshusen skapar en fin portal in till området och skapar variation i området.*

- Behålla större grönområden för att djur, barn och invånare ska trivas. Förslagsvis i området närmast skola/förskola.

**Kommentar:** *Detaljplanen består av cirka en tredjedel allmän plats, parkmark eller naturmark, för att tillgodose de principer som beskrivs i planprogrammet för Solhöjden (Fastställt av KS 2022-05-24 § 166). Det finns utrymme för att behålla delar av den naturliga miljön och dessutom tillskapa värden. Det kan t.ex. vara i form av målpunkter som lekplatser, grillplatser eller motionsspår.*

*I arbetet med Solhöjden har barn- och utbildningsförvaltningen varit inkopplad för att medverka till att målpunkter för deras verksamhet kan inrymmas inom planområdet.*

## **22. Böle 1:307**

Vi har bott och trivts på Radhusgatan i mer än 40 år. Vi valde noga att få en fastighet med skogen som granne, dvs vi bor längst upp näst längst ut. Ett naturnära boende i ett annars tätbyggt område.

Vi förstår att Solhöjden blir ett attraktivt område som har alla möjligheter att bli en fin granne till Radhusgatan. Vi har ett par förslag till justeringar i planen samt funderingar om driften av området och en idé om GC-väg till Radhusgatan och vidare till Bölevägen.

### **Förslag**

Vi vill att grönområdet mellan Radhusgatan övre gatan och övre delen av Solhöjd ökas något. Det gäller mot södra höghuset samt de två övre ”femgrupperna” av



radhus. Målet bör vara ett grönområde på 150 meter.

Vi tror att det ganska snabbt kommer att bli en stig från toppen av Solhöjden till Radhusgatan. Därför föreslår vi att det anläggs GC-väg och att det skapas en ”trottoar” på Radhusgatan ut mot Bölevägen.

**Kommentar:** *Planförslaget har justeras så att de två höga husen som detaljplanen möjliggör för i norra delen av planområdet placeras längre österut inom planområdet med ett avstånd om cirka 15 meter. För de övre ”femgrupperna” av radhusen görs ingen justering.*

*Det är högst troligt att en stig från toppen av Solhöjden kommer att skapas då det för många blir ett mer gent stråk i syfte att nå målpunkter i Sörberge- och arenaområdet. Men i dagsläget har kommunen ingen plan på att skapa en trottoar på Radhusgatan.*

### **Fundering runt drift underhåll**

Timrå kommun har beslutat att jobba för mer likställighet för medborgarna när det gäller drift och underhåll av gator och vägar. Vi föreslår att så görs med Radhusgatan och Solhöjden. Radhusgatan är (förutom infart och backen upp mot Solhöjd) en samfällighet som sköter drift och underhåll av gator och grönområden det kostar respektive fastighet för närvarande 2500 kr/år (2022).

Här finns flertal möjliga lösningar

- Vårt förslag är att Timrå Kommun övertar drift/underhåll av gatorna inom Radhusgatan, detta om Kommunen väljer motsvarande för Solhöjden.

**Kommentar:** *I den gällande detaljplanen för Radhusgatan har förutsättningarna för drift och underhåll av gator skapats. Detaljplanen för Solhöjden är utformad på liknande sätt, där interngator inom radbusområden sköts av en samfällighet.*

### **Övrigt**

Radhusgatan är ett mycket tätt bygge från en tid då familjer hade en bil. Därför har området för lite parkeringsyta, dessutom kommer troligen mer önsknigar om att kunna ha möjlighet till laddning av el-bilar. Vi tycker det är läge nu att öka områdets gränser för att skapa mer parkeringsyta. Ovan är sänt men inte diskuterat inom samfälligheten ännu.

**Kommentar:** *I planförslaget till granskning planläggs en yta på cirka 700 kvadratmeter till parkering (kvarteretsmark) invid befintliga radbusområdet (Radhusgatan).*

## **23. Böle 1:9**

Flytta höghusen vid Lejonvägen mot vägen för att undvika full insyn till befintligt område (villor).

**Kommentar:** *Planförslaget flerbostadshus (med en högsta nockhöjd om 16 m) vid infarten till området ligger ca 100 meter från villaområdets fastigheter. Avståndet bedöms inte skapa någon problematik med insyn. Den idag rådande detaljplanen i anslutning till villaområdet skapar*



*förutsättningar för flerbostadsbus om tre våningar i direkt närhet till villorna. Planförslaget skapar alltså helt andra förutsättningar vilka är till fördel för Böle 1:9 baserat på den inkomna synpunkten.*

#### **24. Böle 1:170**

Vi efterlyser hastighetsmätning på Norra Fagerviksvägen från korsningen Gistaholmsvägen mot Böle skola. Tar gärna emot genomförd mätning liksom önskar en ny mätning.

**Kommentar:** *En trafikmätning är utförd i båda riktningar under perioden 3 maj 2022 – 10 maj 2022. Mätningen är utförd vid Norra Fagerviksvägen 16. Årsdygnstrafik (ÅDT) är 584 fordon. Uppmätt medelbastighet är 35 km/h.*

#### **25. Böle 1:308**

Angående de två punkthusen på 9-10 våningar

- De kommer att skymma all utsikt och förmiddagssol! Hela radhuslängan har gården och uteplatsen åt det hållet.
- För högt och för nära!
- Värdet på fastigheterna på översta radhusgatan kommer att minska.
- Maximal insyn från höghus ned i våra fastigheter.
- Bygg istället låga hus/radhus även där.
- Samma åsikter från övriga grannar i längan.

**Kommentar:** *Planförslaget har justeras så att de två höga busen som detaljplanen möjliggör för i norra delen av planområdet placeras längre österut inom planområdet med ett avstånd om cirka 15 meter. Den skuggstudie som har tagits fram till granskning (biläggs detaljplanen) visar att placeringen av de höga busen inte medför någon betydande olägenhet på området med radhus (Radhusgatan) med avseende på sol- och skugga- förhållanden.*

*Baserat på andra liknande bostadsprojekt finns det inget som tyder på att en ny bostadsexploatering skulle innebära sänkta fastighetsvärden för befintliga bostäder.*

#### **26. Böle 1:69 (Har inkommit med två yttranden)**

Vi känner stor oro inför närliggande byggplats både vad det gäller byggtrafikbuller och förstörd miljö, och eventuella skador och värdeminskning på vår fastighet. Vi får insyn och att ta bort skog till vår angränsning av tomt leder kanske till mer problem med dagvattnet som vi har problem med nu. Närliggande skog är rekreationsområde för oss som redan bor här ska vi nu ta bilen för det miljötänk? Varför inte bevara viss skog för djurliv miljö? Hur blir det med infrastrukturen? Med all trafik skog som renar miljögifter? Och buller i området. Vi känner som att vi inte kommer kunna få leva och nyttja vår fastighets tomt nu när vi tänkt ett lugnt pensionärliv. Ska vi leva med buller i flera års tid? Önskar ni tänker till om detaljplan och tänker på dom som redan är fastighetsägare. Vi känner att det blir svårt att bo och leva i detta område då vår fastighet ligger väldigt nära. Ska vi behöva känna oss tvungen att sälja flytta pga.

av detta enormt stora projekt? Därför vi redan fått en värdeminskning önskar vi i området blivit förvarnad för länge sen då hade vi sålt för länge sen.

**Kommentar:** *Närmast fastigheten Böle 1:69 är den föreslagna markanvändningen parkmark vilket skapar planmässiga förutsättningar för att bevara träd där. Det nya planförslaget torde innebära en fördel jämfört mot den befintliga detaljplanen – som medger bostäder i tre våningar i direkt anslutning till fastigheten.*

*Planförslaget innebär en stor förändring i området, men en viktig del i planeringen har varit att behålla en stor del av naturmarken. Baserat på andra liknande bostadsprojekt finns det inget som tyder på att en ny bostadsexploatering skulle innebära sänkta fastighetsvärden för befintliga bostäder.*

*Under byggtiden kommer det att uppstå buller, det är ofrånkomligt.*

Vi har synpunkter angående detaljplan och övriga synpunkter från fastighetsägare till Böle 1:69. Vi motsätter oss bebyggelsen av dom två stora hyresfastigheter som är planerade närliggande vid vår fastighet även dom villor som kommer angränsa till vår fastighets tomt mot skogen. Vi kräver att vår fastighet ska besiktas och att buller och vibrationsmätare placeras på vår fastighet innan byggstart. Vår fastighet har kryppgrund och står på sandmark så vi anser att skaderisken är stor. vi känner stor oro för byggtrafik och motsätter att dom nyttjar vägen förbi vår fastighet som dessutom är väldigt närliggande placerad intill lejonvägen. vi känner oro över vart dagvattnet som i dag rinner ner bakom hsb:s garage länga kommer ta vägen och att det blir betydande mer flöde när skog tas bort

Vi anser att vår fastighet får betydande värdeminskning vem kompenserar det. När vi förvärvade vår fastighet var det pga. angränsningen till närliggande skog där kommer vi att få betydande insyn med den tänkta detaljplanen av villor. Under byggtiden med allt buller och oljud som blir väldigt nära kommer vi att få svårt att vistas utomhus på vår egna fastighets tomt där har vi vår återhämtning lugn och ro och kunna odla och vårda vår trädgård det är den största anledning att vi bor i vår fastighet Ur miljösynpunkt så är det obegripligt att man väljer bebyggelse just i en skog som fungerar som rekreatjonsområde för oss som redan bor här och för närliggande skolor och förskolor skogen har också ett rikt djurliv med biologisk mångfald många fågelarter som dessutom är utrotningshotade har vi sett under åren vi bott här. Skogen är ju oerhört viktig för att begränsa klimat påverkan hur tänker Timrå kommun.

**Kommentar:** *Planförslagens flerbostadshus (med en högsta nockhöjd om 16 m) vid infarten till området ligger ca 100 m från villaområdets fastigheter. Det tänkta kvarteret med villor är belägna ca 30 m från er fastighet. Detta är tilltagna avstånd i en tätortsmiljö och bedöms inte skapa någon olägenhet. Den idag rådande detaljplanen i anslutning till villaområdet skapar förutsättningar för flerbostadshus om tre våningar i direkt närhet till villorna. Planförslaget skapar alltså helt andra förutsättningar vilka är till fördel för Böle 1:69 baserat på den inkomna synpunkten.*

Dagvattenutredningen som biläggs detaljplanen visar att en exploatering av området inte har en negativ påverkan på nedströms liggande bebyggelse.

I arbetet med utformningen av området har barn- och utbildningsförvaltningen medverkat då det är en målpunkt för deras verksamhet. En naturvärdesinventering har genomförts och området har till vissa delar också anpassats utifrån den för att minska eventuell påverkan på djur- och naturvärden.

#### *Vibrationer/Besiktningar*

Alla vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning, pålning, spontning och schaktning ska föregås av en riskanalys för fastställande av riktvärden med avseende på vibrationer för byggnader, anläggningar och utrustning.

Risken analysen ska grunda sig på:

- Svensk Standard SS 460 48 66:2011 – Riktvärden för sprängningsinducerade vibrationer i byggnader.
- Svensk Standard SS 02 52 11 – Vibration och stöt – Riktvärden och mätmetod för vibrationer i byggnader orsakade av pålning, spontning, schaktning och packning.
- Svensk Standard SS 460 48 60 – Syneförrättning – arbetsmetod för besiktning av byggnader och anläggningar i samband med vibrationsalstrande verksamhet.
- Svensk Standard SS 02 52 10 Vibration och stöt - Sprängningsinducerande luftstöt vågor - Riktvärden för byggnader.

Buller från byggarbetsplatser regleras i Naturvårdsverkets föreskrift NFS 2004:15

## **27. Böle 1:329**

Vi tillhör kretsen närboende som bedöms vara närmast påverkade av detaljplaneförslaget för det blivande bostadsområdet Solhöjden på fastigheten Böle 1:150 m fl. Vi vistas i området dagligen, och vill härmed lämna följande synpunkter:

### **Generellt**

Det är positivt att det planeras för fler bostäder i området, och att planeringen innehåller en variation av bostäder. Det är även positivt att bebyggelsen anpassas till den befintliga terrängen och inte tvärtom som ofta sker.

Det är ett väldigt trevligt område att bo i med närhet till naturområden för rekreation och friluftsliv, skola, matbutik, fritidsaktiviteter och bussförbindelser. Tyvärr riskerar en etablering av den här omfattningen att ta bort delar av det som gör området så attraktivt. Det vore därför **önskvärt att etableringen av området sker etappvis och då i första hand genom förtätning längs med redan anlagda vägar till att börja med**, så att naturområdet kan behållas så intakt som möjligt om inte planerade etableringar blir av i den omfattning som planen föreslår.

**Kommentar:** Planförslaget går att genomföra etappvis, detta kan dock inte regleras i en detaljplan. I planförslaget till granskning har merparten av den markanvändning som utgjorde parkmark under samrådet ersatts med naturmark. En ökad andel naturmark anses bättre överensstämmande med detaljplanens syfte om att bevara en god grönstruktur och möjliggöra för tilltagna naturområden. Kommunen strävar efter att bibehålla en skogskaraktär och ta tillvara på

*de värden som naturen representerar på platsen idag. Viss möblering inom markanvändningen natur är dock tillåten.*

### **Naturvärden**

På flera ställen, både i detaljplaneförslaget och i andra informationstexter om förslaget, står det att skogen är viktig för området, både idag och i framtiden, och ska bevaras på bästa sätt. Denna ambition är jättebra, men vi upplever att planförslaget och den information man gått ut med från kommunen på olika sätt, motsäger varandra för att det faktiskt ska bli så.

Det är positivt att en naturvärdesinventering har gjorts och att man i detaljplanen försökt att anpassa etableringen efter denna, särskilt gällande det område som utpekats ha högt naturvärde. I Naturvärdesinventeringen framgår att de områden som pekats ut ha högst naturvärden består av äldre barrskogar av naturlig karaktär som har inslag av död ved i olika nedbrytningsstadier, träd i olika åldrar och där artmångfalden är påtaglig. Ett av dessa områden bedöms ha så höga värden att det skulle kunna ingå i ett naturreservat för att skydda biologisk mångfald, men även de andra områdena kan ha sådana naturvärden och vara särskilt känsliga från ekologisk synpunkt att påverkan bör undvikas, annars om möjligt minimeras. Generellt framgår det även i Naturvärdesinventeringen att naturvärdesobjekt ofta är av storleken att man kan utgå från att en skyddszon behövs runt objektet för att undvika eller minimera påverkan inne i naturvårdsobjektet. ***Vi anser att det i planen inte har tagits tillräcklig hänsyn till de naturvärdesobjekt som hittats.***

**Kommentar:** *Kommunen bedömer att tillräcklig hänsyn till naturvärdena har tagits vid utformandet av detaljplanen.*

I plankartan är alla grönområden markerade som PARK-mark, vilket i planförslaget beskrivs som områden som ska lämnas orörda samt för anlagda målpunkter som ex grillplats och lekplats. På kommunens hemsida står det att visionen för området är en välskött skog med bevarad skogskänsla. Skogar med höga naturvärden behöver ingen skötsel, utan skötseln i sig kan innebära att naturvärdena minskas då en ”välskött skog” för många definieras av väldigt lite död ved, breda stigar och alltför urgallrad för att ge utsikt, i stället för skydd för smådjur. I planförslaget står det att stigarna och målpunkterna ska ha belysning, städas och hållas efter. ***Vi anser att det är positivt ur vissa aspekter, som tillgänglighet och för trygghetskänslan, men inte ur andra. Det kräver till exempel mer ingrepp i den natur man vill bevara genom behov av att anlägga bredare stigare. Olämpligt placerade ljuskällor kan också påverka djur- och växtlivet. Det påverkar såklart även upplevelsen/känslan av att vara i en skog negativt.***

Det står även i planförslaget gällande naturområden (de områden som markerats med park i plankartan) att en viktig parameter för områdets karaktär är bevarandet och utvecklandet av naturens värden. ***Det är svårt att uttyda av planförslaget hur det är tänkt att de naturvärden som identifierats ska bevaras och utvecklas utifrån aspekten ”naturen har ett eget skyddsvärde” som är utgångspunkten i miljöbalkens portalparagraf.*** Det enda utvecklande när det gäller naturvärden som vi kan se är anläggandet av dagvattendammar som eventuellt kan ge mervärde för

groddjur med fler på sikt. **Övriga förslag på åtgärder syftar mer till att anpassa naturen efter att människan ska trivas och vilja vara där.**

**Kommentar:** I planförslaget till granskning har merparten av den markanvändning som utgjorde parkmark under samrådet ersatts med naturmark. Planområdet ingår inom tätorten och inom ramen för kommunens avvägning mellan enskilda och allmänna intressen har det stora behovet av bostäder prioriterats. Dock är det ingen kraftfull exploatering som är tänkt att genomföras. En stor del av planområdet kommer fortsatt att utgöras av naturmark.

Kommunen skriver även på sin hemsida att ”Fokus kommer att läggas på gröna värden samt att binda ihop de omkringliggande bostadsområdena med Solhöjden och därigenom skapa en sammanhållande helhet med nya attraktiva promenadstråk och vistelsemiljöer”. Det finns idag redan sammanhållande, attraktiva promenadstråk mellan de olika bostadsområdena som man borde utgå från, i stället för att skapa nya som riskerar att påverka de värden man säger sig vilja bevara. **I och med ökad bebyggelse med fler boenden och mindre område för rekreation och friluftslivet, ökar även trycket på de områden som sparas, vi anser därför att inte tillräcklig hänsyn tagits till att långsiktigt bevara dessa, utpekade områden.**

I den inventering som Calluna gjort saknas beskrivning av det värde som området har för älg, rådjur, hare, ekorre och andra smådjur som är rikligt förekommande i området och viktiga för den biologiska mångfalden. Det nämns heller ingenting om att lodjur är en vanligt förekommande art i området, särskilt vintertid, då det i princip så fort det kommit lite nysnö, går att se spår inom hela området. Vi har bott på samma plats sedan 2003 och det har under alla dessa år alltid funnits spår av lodjur i området. Vi har vid flertalet tillfällen även sett spår av slagna rådjur och grannar till oss har även sett lodjur i området vid flera tillfällen, senast strax före jul 2022. **Detta tyder på att området ingår i ett befintligt revir. Lodjur finns upptagen i och kräver noggrant skydd enligt art- och habitatdirektivet, den är rödlistade med statusen sårbar (VU).** I Naturvårdsverkets skrift över fridlysta arter från 2016, går det att läsa att följande gäller för lodjur och behöver tas hänsyn till:

^ För arter markerade med ^ är det även förbjudet att:

- Avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintnings- och flyttningsperioder.
- Skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsen.

**Vi anser att förslaget till detaljplan inte tagit hänsyn till denna aspekt överhuvudtaget.**

**Kommentar:** Kommunen menar att den utförda naturvärdesinventeringen är tillräcklig.

### **Friluftsliv och Rekreation**

Det område som avses att bebyggas används idag av många närboende, Böle skola och Böleängens förskola för rekreation, skolskog, lek och friluftsliv. Det är ett populärt område med känslan av ”riktig” skog, där det finns småvilt i form av älg, rådjur, hare, räv men även större rovdjur som lo.



Det är positivt att man avser att skapa målpunkter i området för att uppmuntra till lek och rekreation och på sätt nå en större målgrupp av närboende som söker sig till området. På kommunens hemsida går det att läsa om att det gjorts en utredning med förslag på var målpunkter ska placeras och hur stigar ska dras. ***Det hade varit bra om även detta funnits beskrivet i planförslaget för ökad förståelse för hur dessa värden beaktats.***

I undersökningen om betydande miljöpåverkan har man angett att förslaget inte påverkar värdena för friluftsliv och rekreation, då man har för avsikt att bevara och utveckla de delar av området som hyser stora värden för friluftsliv och rekreation. ***Vi håller inte med om den bedömningen. Enligt vår uppfattning, består de stora värdena av att det finns sammanhängande, bostadsnära skog i tillräcklig omfattning för att ge en upplevelse av att vara i en naturlig skog och inte i en skogsdunge/bergsknalle i ett bostadsområde. Nya stigar som anläggs, områden som splittras upp av gator och bostäder samt en skog som måste skötas, minskar alla dessa värden.*** Till exempel är "Lustiga stigen" en välbesökt stig i området som, om inte skogskänslan på båda sidor av stigen bibehålls, riskerar att förlora sin charm.

**Kommentar:** *I planförslaget till granskning har merparten av den markanvändning som utgjorde parkmark under samrådet ersatts med naturmark. Endast de ytor som avser hantering av dagvatten har användningsbestämmelsen park, givet ett större behov av drift och underhåll. En ökad andel naturmark anses bättre överensstämma med detaljplanens syfte om att bevara en god grönsstruktur och möjliggöra för tilltagna naturområden. Kommunen strävar efter att bibehålla en skogskaraktär och ta tillvara på de värden som naturen representerar på platsen idag. Viss möblering inom markanvändningen natur är dock tillåten. Ett planprogram föregår detaljplanen. Under planprogrammet studerades gestaltningen av landskapet.*

### **Ökat behov av förskole- och skolplatser**

***En ökning med 300 – 400 bostäder i området borde ge en ökning av antalet barnfamiljer i området och därmed ett större tryck av behov av förskole- och skolplatser. Detta har det inte tagits höjd för i förslaget, vilket vi upplever som lite konstigt, då de närmast befintliga skolorna samt förskolan varit fullbelagd i flera år.*** Är kommunens tanke att föräldrar ska skjutsa barn till andra delar av kommunen eller in till privata skolor i Sundsvall? Eller avser man bygga ut Böle och Fagerviks skolor, vilket i sin tur skulle generera ökat behov av skolgård och i brist på detta, ökat behov av en skolskog att gå till? ***Vi efterfrågar lite mer helhetstänk och långsiktighet i den här frågan.***

**Kommentar:** *I arbetet med en detaljplan av detta innehåll och denna storlek är skolan en viktig part. Barn och utbildningsnämnden har givits möjlighet att yttra sig över planförslaget.*

### **Säkerhet och ökad trafik**

Med en utbyggnad enligt planförslaget och ett nytt omsorgscenter för äldre som planeras att byggas i nära anslutning, kommer trafikmängden i området att öka. Enligt de prognoser som gjorts kommer årsdygnsmedel (ådt) längs Bölevägen att öka från 1780 ådt till 2320 ådt. Detta bedöms i planförslaget att inte påverka säkerheten avsevärt.

***Vi håller inte med om detta. En anslutningsgata till/från Bölevägen och in i det nya området ansluter i närhet av en kurva med begränsad sikt och ökad hastighet efter att skolan har passerats.*** I och med en sådan stor satsning på bostäder, kommer rimligtvis antalet barn som ska ta sig till och från en skola att öka. ***Vi anser att det inte tagits tillräcklig hänsyn till det ökade antalet barn som kommer att röra sig i området.*** Vi instämmer i att det vore önskvärt att förlänga gång- och cykelvägen hela vägen över järnvägen och till Berglundavägen.

**Kommentar:** Utifrån den projektering som har gjorts av den allmänna platsen gata samt utifrån den trafikanalys som tagits fram är kommunens bedömning av trafiksäkerheten inom och utanför planområdets direkta närhet kommer att kunna upprätthållas.

### **Dagvatten**

Det är positivt att det finns flera platser för dagvattenhantering. Redan idag, utan bebyggelse och hårdgjorda ytor, är marken i den södra delen av området väldigt sankt och påverkad av avrinning från området.

***Det saknas emellertid en plan för omhändertagande av dagvatten i den sydvästra delen av området ovanför de nybyggda villorna på Rapsgränd och ovanför Lejonvägen. Där är det redan idag ett stort problem med inträngande vatten mot befintliga tomter och villor.***

**Kommentar:** För det berörda området är tanken att en yta avsedd för öppen hantering av dagvatten ska anläggas. I planförslaget till granskning finns denna yta markerad i plankartan. Enligt dagvattenutredningen kommer en exploatering av området inte ha någon negativ påverkan på nedströms liggande bebyggelse.

## **28. Böle okänd fastighet**

Jag fick ett brev av er angående detaljplan för bostadsområde Solhöjden. Där jag ingår i kretsen som bedömts vara närmast påverkad av planförslaget. Nog kan man säga att jag blir påverkad av planförslaget eftersom jag promenerar i både Nyböle och Böle skogen flera gånger i veckan. För mig är det ofattbart att ni vill ta bort så mycket skog som ni istället borde bevara och vara rädd om.

Skogen har en stor betydelse för trivseln. De år jag har bott här så har trivts väldigt bra tack vare att det finns fina skogar i närheten. Det är avkopplande att lätt komma bort ifrån bebyggelse och trafik. På hösten plockar jag svamp och bär i dessa skogar.

Jag har märkt att det bor mycket djur där och mycket fåglar och varje vår kommer flyttfåglarna tillbaka för att få ungar och man hör kraftig fågelkvitter. Möter även många andra som promenerar där.

På min tomt så har jag haft flera djur på besök bl.a. så har igelkottar övervintrat där och fått ungar. Som sedan vandrar vidare till skogen. Livsmiljöerna för dessa försvinner om skogen försvinner.



Jag har bosatt mig här för att det är trivsamt med skog i närheten. Istället för att det är så viktigt att människor ska flytta hit och trivas borde ni tänka på dom som redan bor här och deras trivsel.

I er översiktsplan för 2035 så skriver ni att ”skogsmarken är viktig för det rörliga friluftslivet. Allemansrätten ger oss fri tillgång till skogen.”

Om det blir bostäder och privata tomter så försvinner allemansrätten.

Ta inte bort skogen varken Böleskogen eller Nyböleskogen.

**Kommentar:** *Planförslaget tar befintlig skog i anspråk för att utveckla marken för bostäder, men samtidigt kommer det att kvarstå en hel del naturmark runt Solhöjden och vidare norrut. Översiktsplanen pekar ut detta specifika område som ett utvecklingsområde för nya bostäder och ger därmed ett starkt stöd för detta projekt.*

2023-03-07

Samrådsredogörelsen är upprättad av:

Olof Lindstrand  
Stadsarkitekt

Maria Falkö Palm  
Planarkitekt (konsult Tyréns)