

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Solhöjden Böle 1:150 m.fl.

Granskning av rubricerad detaljplan har pågått under perioden 2023-03-08 till 2023-04-09. Under den perioden har 18 synpunkter inkommit på granskningsförslaget varav sju är utan erinran.

Under planprocessen har sakägare tidigare haft möjlighet att påverka planförslaget under samrådstiden som pågick under perioden 2022-12-01 till 2023-01-14. Då planen hanteras inom reglerna för ett utökat förfarande så kungjordes det i lokaltidningen (Sundsvalls Tidning) 2022-11-29 information om att samråd skulle ske.

Under den perioden inkom 28 yttranden på planförslaget varav åtta var utan erinran. Under samrådet hölls också ett möte på Böle skola den 7 december 2022. Under mötet kom cirka 30 besökare som kunde ställa frågor till representanter från kommunen. Under mötet kunde också mötesdeltagarna lämna in skriftliga synpunkter på planförslaget.

De inkomna synpunkterna under samrådet sammanställdes och besvarades i en samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden under granskning

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västernorrland

Trafikverket

Lantmäteriet

Kommunala nämnder, bolag, företag m.m.

Miljö- och byggnadsnämnden

Kultur- och tekniknämnden

MittSverige vatten & avfall

Skanova (Telia Company)

Medelpads räddningstjänst förbund

E.ON energidistribution AB

Kommunförbundet Kollektivtrafikmyndigheten

Servanet AB

SCA Skog AB

Sundsvalls elnät

Privatpersoner

Böle 1:6

Böle 1:316

Böle 1:233

Böle 1:307

Böle 1:260, 1:261, 1:262, 1:263

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter på sådant om kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen anser att planförslaget fortfarande saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Synpunkter som rör Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Ras, skred eller erosion

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från SGI. Sedan samrådsskedet har kommunen kompletterat med en markteknisk undersökningsrapport efter länsstyrelsens synpunkt.

Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter gällande de geotekniska säkerhetsfrågorna i planförslaget inte har hanterats fullt ut. Länsstyrelsen har fortsatt synpunkter på släntstabilitet och block- och bergstabilitet. Gällande släntstabilitet saknar länsstyrelsen underlag som styrker bedömningen i PM Geoteknik (2023) om att det inte föreligger stabilitetsproblem i de två områden där det finns lösare siltlager.

Angående block- och bergstabilitet anser länsstyrelsen att det behövs ett mer detaljerat redovisat underlag för bedömningen av block- och bergstabilitet. Redovisningen behöver delge vilka slänter som bedömts, vilken utredning som ligger till grund för stabilitetsbedömningen samt den riskbedömning som gjorts med hänsyn till detta. Bedömningen behöver redovisa block- och bergstabilitet både för nuvarande och planerad markanvändning. Bergtekniskkompetens behöver vara involverad i arbetet.

Kommentar: *Den geotekniska utredningen har kompletterats (rev. 2023-04-28) anseende de två områden där det förekommer lösare siltlager inom planområdet (område 1 och område 8). I kap. 7 finns stabilitetsberäkningar redovisade. Sektioner för område 1 och område 8 finns i bilaga 2 tillhörande utredningen.*

Utredningen har även kompletterats anseende block-och bergsstabilitet, se kap. 8.1 (rev. 2023-04-28). Bedömningen är att utredningen inte visar på åtgärder som behöver regleras i plankartan.

Planbeskrivningen har till antagande kompletterats med information från den reviderade geotekniska utredningen.

Förorenade områden

I rapporten miljöteknisk markundersökning (2022) föreslogs att överskottsmassor som uppstår vid exempelvis avtäckning inför byggnationer kontrolleras avseende föroreningsinnehåll. Detta för att avgöra om de är lämpliga för återanvändning eller om borttransport till godkänd mottagningsanläggning krävs. På planerade bostadstomter i området rekommenderades även att ytlig jord med högt organiskt innehåll kontrolleras avseende föroreningar innan nybyggnation av hus sker. I samrådsskedet yttrade sig länsstyrelsen om att länsstyrelsen höll med om denna bedömning och ansåg att det behöver beaktas i planhandlingen.

Inför granskningen har planbeskrivningen uppdaterats och nu föreslås att på mark + 35 meter över havet och högre ska jord täckas med minst 0,2 meter matjord/fyllnadsjord. Länsstyrelsen anser att täckning med 0,2 meter matjord som skydd mot föroreningar i området för bostäder är olämpligt. Att täcka ytan med 0,2 meter matjord är inte ett tillfredställande sätt för att förhindra exponering av föroreningar. Det kommer i praktiken vara svårt att kontrollera att boende inte kommer i kontakt med föroreningar. Risken är stor vid grävarbeten, exempelvis vid plantering av växter, att jord under nivån 0,2 meter under markytan kan omblandas med överlagrad jord och föroreningar kommer upp till ytan. Länsstyrelsen anser att jord på bostadsfastigheter behöver kontrolleras avseende föroreningsinnehåll och vid behov schaktas ur innan byggnation sker.

I PM platsspecifika värden (2023) bedöms att omfördelade massor med ytlig jord ska täckas med 0,2 meter matjord. Omfördelning av uppgrävda massor kan öka spridningen av föroreningar till områden som i ursprungligt tillstånd inte har förhöjda halter. Uppschantade massor behöver kontrolleras och vid behov omhändertas enligt Naturvårdsverkets vägledning om användningen av massor i anläggningsarbeten.

Länsstyrelsen anser att markens lämplighet med avseende på markföroreningar ska regleras på godtagbart sätt i plankartan. Det är möjligt att villkora antingen lov eller startbesked. I vissa fall kan det vara praktiskt och ekonomiskt att vidta en åtgärd först efter det att bygglov getts och i anslutning till att startbesked lämnas. I planbestämmelsen bör det framgå att inom områden med risk för förhöjda halter behöver på fastigheter över + 35 meter över havet avhjälpandeåtgärder (kontroll och vid behov bortschaktning av massor) genomföras innan startbesked eller bygglov ges.

Kommentar: *PM har uppdaterats inför antagande av detaljplanen (Afry, 2023, rev. 2023-05-09) och planbeskrivningen har kompletterats med information från reviderat PM. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende syfte och tillämpning av regleringen*

ändrad lovplikt – marklov krävs även för förändrade marknivåer. Se sidan 13-14 och sidan 21 i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter

Skyddade arter

Länsstyrelsen noterar att fynd av naturvårdsarter inte finns rapporterade i artportalen. Detta bör göras om inventeringen följer svensk standard (SiS) där rapportering är en del av inventeringen.

Vad gäller fladdermöss delar länsstyrelsen delvis Callunas bedömning vad avser den artsammansättning som skulle kunna finnas om en inventering genomförts under yngelperioden. Fladdermössfaunan är dock dåligt undersökt i Västernorrland och för att utesluta de övriga sex arterna som bedöms förekomma i länet krävs en fördjupad artinventering av fladdermöss. För att kunna undvika eller anpassa planen kan inventeringen med fördel genomföras innan planen antas.

Områdets betydelse för fladdermöss under hela deras aktivitetsperiod framgår delvis vid en inventering som bör fortgå under en längre tid (1 juni – 30 september) för att få med områdets betydelse som födosöksplats även under flyttning. Skogar med hålträäd, småskaligt fragmenterade områden och topografiskt varierande områden bör alltid undersökas avseende fladdermöss.

Kommentar: *Kommunen meddelar ansvarig för naturvärdesinventeringen att fynd ska rapporteras in i Artportalen skyndsamt.*

En fördjupad artinventering av fladdermöss bedöms inte vara nödvändig. Slutsatser i den naturvärdesinventering som tagits fram som underlag till detaljplanen (Calluna, 2022) anger att områdets sannolikt används som födosöksområde. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer del av områdets natur att omvandlas till bostadsområde. En stor del av befintlig natur kommer dock att bevaras och förhoppningsvis kan fladdermöss även framgent söka föda inom området.

Sannolikheten att fladdermöss använder området för koloniplatser i till exempel hålträäd bedöms vara liten eftersom större hålträäd och andra strukturer för koloniplatser saknas. Sannolikheten att området används som övervintringsplats bedöms vara liten då strukturer och miljöer för detta saknas inom området. Sammantaget görs bedömningen att en fördjupad artinventering av fladdermöss inte är nödvändig (Calluna, 2022).

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i granskningsskedet.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Konsekvenserna av att markanvisning genomförs behöver redovisas

När markanvisning genomförs ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera markanvisningsavtal i planbeskrivningen.

Vid genomläsning av planhandlingarna har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar.

Kommentar: *Planbeskrivningen har uppdaterats till att redogöra för markanvisningsavtalens huvudsakliga innehåll samt för konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen med stöd av markanvisningsavtal.*

Delar av planen som bör förbättras

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas

Enligt planbeskrivningen s. 20 ska delar av den allmänna platsen ha enskilt huvudmannaskap, men bland planbestämmelserna saknas planbestämmelse om detta. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för all allmän plats inom planområdet. Plankartan behöver således kompletteras med planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för PARK₁.

Eftersom det är delat huvudmannaskap så är det även viktigt att det är tydligt vilken allmän plats som har enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid genomläsning av planhandlingarna har inte någon sådan motivering hittats.

Kommentar: *Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats och anger att PARK₁ utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap genom den administrativa bestämmelsen a₂.*

Det framgår i planbeskrivningen att det enskilda huvudmannaskapet möjliggör för ett arrendeavtal för intilliggande samfällighetsförening eller annan förening att sköta anläggningen samtidigt som den är tillgänglig för allmänheten. Motivet till det enskilda huvudmannaskapet läggs även till den del av planbeskrivningen som beskriver ett genomförande av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Grundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Kommentar: *Grundkartan innehåller fastighetsbeteckningar men dessa förtydligas till antagandehandlingen.*

Statens Geotekniska Institut (SGI) (bilaga till Länsstyrelsens yttrande).

Släntstabilitet – Geotekniska utredningar visar på att det finns lösa siltlager i två områden och det anges i PM Geoteknik att det inte föreligger stabilitetsproblem för dessa områden. SGI saknar underlag som styrker denna bedömning och anser att den geotekniska utredningen behöver kompletteras med beräkning av stabilitet för de båda områden. I beräkningen behöver tillkommande laster för nya bebyggelse, utfyllnad, avschaktning eller andra laster som planen medger ingå. Stabilitetförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 samt SGI Vägledning 8 *Utredning av släntstabilitet* (ersätter Skredkommisionen 3:95).

Block- och bergstabilitet – i samrådsredogörelsen anger kommunen att den geotekniska utredningen kompletteras avseende bland annat block- och bergstabilitet och det anges att *ingen stabilitetsproblematik bedöms föreligga inom planområdet*. Vidare anges i PM Geoteknik att *i dagsläget föreligger inga risker avseende bergstabilitet* med det i MUR saknas kompletterande undersökningar angående detta.

Lantmäteriets grundläggande topografiska kartlager (brunton) antyder att det kan finnas branta bergslänter både inom planområde och angränsande områden. SGI anser att det behövs ett mer detaljerat redovisat underlag för bedömningen av block- och bergstabilitet. Redovisningen behöver delge vilka slänter som bedömts, vilken utredning som ligger till grund för stabilitetsbedömningen samt den riskbedömning som gjorts med hänsyn till detta. Bedömningen behöver redovisa block- och bergstabilitet både för nuvarande och planerad markanvändning. Bergteknikkompetens behöver vara involverad i arbetet.

Sammanfattning - Tidigare synpunkter har inte hanterats fullt ut och därmed har SGI kvarstående synpunkter på hur kommunen har hanterat geotekniska säkerhetsfrågor i planförslaget. Om utredningarna visar att det krävs åtgärder eller restriktioner för att stabiliteten ska bli tillfredsställande ska de regleras i plankartan.

Kommentar: *Den geotekniska utredningen har kompletterats (rev. 2023-04-28) avseende de två områden där det förekommer lösare siltlager inom planområdet (område 1 och område 8). I kap. 7*

finns stabilitetsberäkningar redovisade. Sektioner för område 1 och område 8 finns i bilaga 2 tillhörande utredningen.

Utredningen har även kompletterats avseende block-och bergsstabilitet, se kap. 8.1 (rev. 2023-04-28). Bedömningen är att utredningen inte visar på åtgärder som behöver regleras i plankartan. Planbeskrivningen till antagande har kompletterats med information från den reviderade geotekniska utredningen.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

Miljö- och byggnadsnämnden

Bedömning

Dagvatten

I planbeskrivningen anges att ett avskärande dike krävs för att avrinningsområdet i norr inte ska belasta planområdet. Detta kan innebära markavvattning, kontrollera om tillstånd krävs från länsstyrelsen.

Dagvattenhantering som är anmälningspliktig enligt miljöbalkens regler ska anmälas till miljö- och byggnadsnämnden.

Miljö- och byggkontoret förutsätter att detaljprojektering för dagvatten och kommunens system för omhändertagande av projekteras och byggs innan den byggbara marken får tas i anspråk - för att inte hindra förutsättningar för nya byggnationer.

Kommentar: *Markavvattning är en parallell prövning som inte kan hanteras i detaljplanen. Detaljplanen skapar inga hinder för en eventuell markavvattning då det avskärande diket har planstöd och är beläget inom allmän platsmark.*

Miljöteknisk markundersökning

Timrå kommun har kompletterat planhandlingarna med PM Riskbedömning, förslag till platsspecifika riktvärden och indelning av Solhöjden i egenskapsområden. I PM anges att planområdet delas in i två egenskapsområden, över och under höjdnivå + 35 m.

I slutsatserna i rapporten anges: ”I egenskapsområdet över höjdnivå +35 m gäller dock villkoret att befintlig markyta och eventuellt omfördelade massor på tomtmarken med innehåll av ytlig jord ska täckas med minst 0,2 m fyllnadsjord (matjord).” ”Överskottsmassor bestående av ytlig jord från egenskapsområdet över höjdnivå +35 m bedöms kunna återanvändas inom egenskapsområdet, under villkoret att de täcks med minst 0,2 m rena fyllnadsmassor.”

Detta innebär en förändring i jämförelse med de slutsatser som angavs i samrådshandlingen. Nu gällande förslag innebär att en åtgärd behöver genomföras för att mark i egenskapsområdet över höjdnivå + 35 m ska vara lämplig. I planbeskrivningen anges inte hur kravet på täckning med 0,2 m jord ska säkerställas. Hur ska genomförandet säkerställas? Planbestämmelsen Marklov krävs även för förändrade marknivåer hanterar endast de situationer där marknivån ändras. Förtydligande behövs för planbestämmelsen.

Det behöver tydliggöras/formuleras annorlunda för förståelsen om att det är möjligt att fylla med annat material än fyllnadsjord i planbeskrivningen för berörda bostadsfastigheter. Inför att fastigheterna avses att bebyggas är det viktigt att även tydliggöra om det är viktigt att hela bostadsfastighetens yta ska omfattas av kravet för fyllnadsmaterialet? Det behöver tydliggöras till vilket skede av byggnationen som åtgärden måste vara genomförd. Har de förhöjda halterna av metaller och PAH-H bedömts hanterbara under en kortare tid (max 2 år) från inflyttning tills att marken är iordningställd?

Kommentar: *PM har uppdaterats inför antagande av detaljplanen (Afry, 2023, rev. 2023-05-09) och planbeskrivningen har kompletterats med information från reviderat PM. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende syfte och tillämpning av regleringen ändrad lovplikt – marklov krävs även för förändrade marknivåer. Se sidan 13-14 och sidan 21 i planbeskrivningen.*

Naturvärden och Artskydd

Nämnden saknar ett resonemang angående 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?

En karta där både naturvärdesobjekten och markanvändningen inom detaljplanen syns samtidigt efterfrågas.

Kommentar: *Bedömningen är att den naturvärdesinventering som tagits fram som underlag till detaljplanen ger stöd för att området kan utvecklas enligt detaljplanens regleringar utan att en påtaglig skada på naturvärden sker. Vid fördelningen av markanvändning inom planområdet har hänsyn tagits till naturvärdesinventeringen och de naturvärdesobjekt som identifierats.*

En karta som tydliggör naturvärdesobjekten och markanvändningen inom detaljplanen läggs till i planbeskrivningen.

I plankarta och i planbeskrivningen så anges att ett avskärande dike krävs för att avrinningsområdet i norr inte ska belasta planområdet. Det behöver beskrivas om och i så fall hur detta dike påverkar naturvårdsobjekt 5 som enligt naturvärdesinventeringen bedömds vara ett potentiellt groddjurshabitat.

Kommentar: *Det är inte kartlagt om eller i vilken utsträckning det avskärande diket har en påverkan på naturvårdsobjekt 5 och ett potentiellt groddjurs habitat. Vid naturvärdesinventeringen (Calluna, 2022) påträffades inga grod- eller kräldjur. Den damm som påträffats inom naturvärdesobjekt 5 kan vara en föryngringsplats, men sannolikheten bedöms vara liten då dammen saknar bra strukturer som varma miljöer, varierad vattenvegetation och strandzon (Calluna, 2022).*

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 på grundläggning eller kompensationsgrundläggning kan komma att krävas.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med kartbild och tabell som beskriver förslag på geotekniska åtgärder inom respektive delområde.*

Kultur- och tekniknämnden

Kultur- och tekniknämnden har inget att erinra mot planförslaget.

MittSverige Vatten&Avfall

Timrå Vatten AB håller med om resonemanget i samrådsredogörelsen avseende de delar som avser verksamhetsområdet och exploateringsavtal, det är en fråga som får lösas av VA-huvudmannen och dess ägare.

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas till området. Ingen uppdimensionering av befintlig anläggning krävs. Sannolikt behövs intern tryckstegring för punkthusen, vilken fastighetsägaren ansvarar och betalar för.

Spillvattenavledning

Spillvattenanslutning kan beredas till området. Uppdimensionering av befintlig spillvattenanläggning krävs och är under utredning. Den uppdimensionering som behöver utföras för att klara avledning från planområdet bekostas av exploitören. Det finns en befintlig spillvattenledning inom planområdet som hamnar i konflikt med planen, omläggning av spillvattenledning bekostas av exploitören. Ledningen ska i första hand förläggas så att pumpning undviks, eventuella pumpåtgärder bekostas av exploitören. Spillvattenanläggningen inom planområdet ska i möjligaste mån byggas enligt

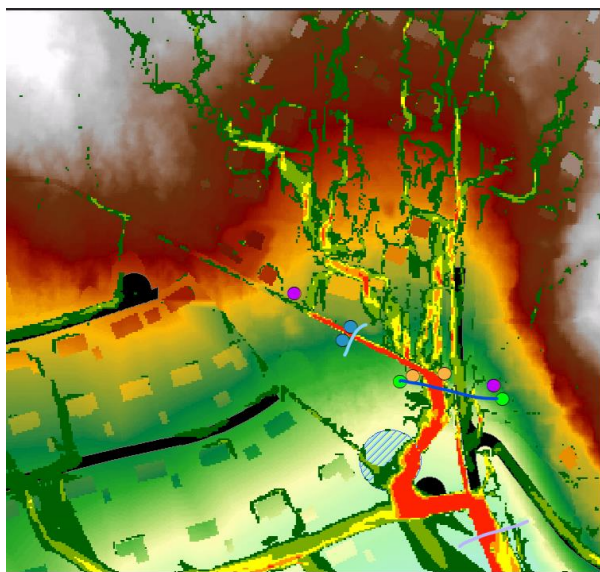
självfallsprincipen. Fastigheterna ska planeras så att pumpning av spillvatten (LTA) från enskilda fastigheter undviks.

Kommentar: *Kommunen noterar synpunkten.*

Dagvattenavledning

Det saknas uppgifter om storlek på flödet från markområdet uppströms planområdet, av Sweco benämmt som ”påtryckande flöde”. Enligt planbeskrivningen (bild 15) ska flödet avledas i samma system som dagvattnet från området 2 och 3. En uppskattning av flödet krävs för att kunna dimensionera systemet nedströms rätt. Det behövs också tydliggöras vem som ansvarar för det avskärande diket (kommunen eller samfälligheten), då det är markavvattning och inte dagvatten.

Kommentar: *Markavvattning är en parallell prövning som inte kan hanteras i detaljplanen. Detaljplanen skapar inga hinder för en eventuell markavvattning då det avskärande diket har planstöd och är beläget inom allmän platsmark.*



Bilden ovan visar på de förväntade flödena. Genom sektionen med ljusblått streck når maxflödet $0,5 \text{ m}^3/\text{s}$. Genom sektionen med ett mörkblått streck går $3,7 \text{ m}^3/\text{s}$ och genom den lila sektionen går $5,3 \text{ m}^3/\text{s}$.

Plankartan stöder inte de avledningsstråk från dagvatten som föreslås i dagvattenutredning, och redovisas i planbeskrivningen (bild 15). Det finns varken områden avsatta inom kvartersmarken (område 2, 3 och 7) eller utsatta u-områden, vilket är nödvändigt för att kunna avleda dagvatten från dessa områden. Det saknas även höjdsättning av kvartersmarken, vilket är nödvändigt för att system som bygger på avrinning.

Kommentar: *Ytliga rinnvägar som de beskrivits i bild i utredningen bedöms vara schematiska. Att inte planlägga för u-områden på kvartersmark ger en utökad flexibilitet vid ett genomförande av detaljplanen. Ledningsrätt kan skapas trots att det inte finns ett u-område på plankartan. Givet föreslagna åtgärder i linje med utredningen (Sweco, 2023), förväntas den ytliga markavrinningen minska vid ett klimatkompenserat 100-årsregn vid ett genomförande av detaljplanen. Höjdsättning av kvartersmark ska göras så att yttligt rinnande dagvatten leds mot allmän plats gata för vidare transport mot infiltration och fördröjning inom allmän plats, park, med kommunalt huvudmannaskap.*

Dagvattenutredningen lyfter att det är viktigt med fördröjningsåtgärder uppströms i systemet. Områdena med beteckning B₂ (flerbostadshus) kommer troligen att ha större parkeringsytor. Därför borde dessa områden ha en områdesbestämmelse som ställer krav på yta för dagvattenrening och fördröjning i anslutning till parkeringar. En yta motsvarande minst 10 % av parkeringens storlek bör avsättas för dagvattenhantering.

Kommentar: *En reglering i syfte att fördröja dagvatten inom området för flerbostadshus bedöms inte vara nödvändig. Liket övrig kvartersmark inom planområdet så ska höjdsättning av kvartersmark göras så att yttligt rinnande dagvatten leds mot allmän plats gata för vidare transport mot infiltration och fördröjning inom allmän plats, park, med kommunalt huvudmannaskap.*

Övrigt

Det är viktigt att ytor för förläggning av diken och ledningar avsätts i detaljplanen. Timrå Vatten AB anser att planbeskrivningen och plankartan inte hanterar de behov som beskrivs i dagvattenutredningarna, i tillräcklig utsträckning för att kunna hantera dagvattnet i detaljplanen.

Timrå Vatten AB vill förtydliga att åtgärder för att begränsa effekten av skyfall inte ingår i VA-huvudmannen uppdrag.

Kommentar: *Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser för allmän plats park och anger "avskärande dike" och "dike med fördröjande funktion och erosionskydd" för att tydliggöra för funktionen. Utformningsbestämmelserna redogörs för i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har även kompletterats med en tabell som anger flödesberäkning före och efter ett genomförande av detaljplanen för respektive avrinningsområde.*

Skanova (Telia Company)

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärder även bekostar den.

Kommentar: *Ett avtal har upprättats mellan Skanova AB och Timrå kommun (2017-12-08) avseende ledningar på kommunal mark. § 11 redogör för kostnader vid flyttning av befintlig anläggning.*

Medelpads räddningstjänst förbund

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget.

E.ON Energidistribution AB

Transformatorstationer

För det E-områden som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk anläggning”. E.ON yrkar på att E-områden för våra transformatorstationer preciseras (enigt riktlinjer i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1-transformatorstation”.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknik 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 brännbar byggnadsdel eller brännbart underlag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att det rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer även planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstationen ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart underlag ej får uppställas.

Kommentar: *Markanvändningen teknisk anläggning möjliggör för en önskvärd flexibilitet. Med bestämmelseformuleringen transformatorstation utesluts all annan användning. Skulle en transformatorstation utebli kan markanvändningsområdet nyttjas av annat ändamål, inom ramen för teknisk anläggning.*

Område för teknisk anläggning är placerad så att ingen negativ omgivningspåverkan sker, Elsäkerhetsverkets föreskrifter kommer att kunna följas. Synpunkter föranleder därför ingen ändring.

Kommunförbundet Kollektivtrafikmyndigheten

Kommunförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län har inget att erinra i granskningsskedet.

Servanet AB

Fiberoptisk ledning:

Ledningarna finns inne på fastigheten längs del av Norra Fagerviksvägen och bakom Radhusgatan 83-89. Vid eventuell flytt önskas vi bli kontaktade i god tid innan byggstart.

Vi är intresserade av att samförlägga ledningar i och med byggnation av infrastruktur i nya området.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

SCA Skog AB

SCA har inget att erinra mot planförslaget.

Sundsvalls Elnät

Detta ligger inte inom Sundsvalls Elnäts nätområde. Vi har därför inga synpunkter att lämna.

Synpunkter från privatpersoner

Böle 1:6

Vår tomt angränsar till den befintliga skogen åt två håll, öster och norr. Hur många meter är det mellan vår tomtgräns till parkering, eventuella vändplatser och hus för de tänkta BoKlock-husen, både på berget och öster om Fagervik?

De nya bostäderna, vägarna och promenadstråken kan komma att medföra ökad frekvens av biltrafik, förhöjda ljudnivå och ökad insyn. Med anledning av detta ser vi uppförande och underhåll av ett plank längs med tomtgränsen som en rimlig lösning från er sida. Hur ställer ni er till detta?

Kalkkällan bredvid stigen upp mot berget, hur hanterar vi den på bästa sätt?

Kommentar: *Parkområdet öster om er fastighet är cirka 26 meter brett. Det innebär att ytor för parkering och eventuella vändplatser hamnar som närmast 26 meter från er fastighetsgräns. Inom användningen B₁ regleras bebyggelsen med placeringsbestämmelse p₁₀ - som anger att huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst två meter från naturmark/parkmark, det vill säga att bebyggelse som närmast hamnar 28 meter från er fastighetsgräns.*

Kommunen kommer inte att uppföra något plank i syfte att skydda mot en förhöjd ljudnivå eller ökad insyn. Däremot har exploatör/fastighetsägare (BoKlock) möjlighet att göra det inom kvartersmarken.

Ligger kalkkällan inom allmän plats park eller natur kommer den att bevaras i den utsträckning det är möjligt.

Böle 1:316 (Spånkullevägen 1)

Gistaholmsvägen är i dagsläget väldigt trafikerad och hastighetsbegränsningen 50 km/h hålls inte. Det skulle vara maxhastighet 30 km/h även här.

Det bör finnas ett övergångsställe mellan Spånkullevägen och Propssvängen då många går mellan områdena, särskilt skolbarnen korsar Gistaholmsvägen här. Övergångsstället bör vara ett farthinder så att hastigheten hålls ner.

Det skulle vara klokt att minska bredden på Gistaholmsvägen genom att ta en del av den till gångbana. Vägen blir då smalare vilket skulle hålla ner hastigheten.

För att avlasta Gistaholmsvägen ytterligare skulle det även vara en bra idé att från Solbacken göra en utfart rakt ner mot bruksrondellen (Vältbottenvägen) där det redan finns en väg.

En ytterligare avlastning att ta i beaktande är den väg som finns vid gamla Stenhammaren, den går ner mot vägen till Vältbottenvägen, att använda den skulle vara en ringa kostnad.

Kommentar: *Kommunen noterar yttrandet. Detaljplanen reglerar endast markanvändningen inom planområdets gränser och reglerar således inte den mark som delvis påtalas i yttrandet. Vidare regleras inte hastigheter eller övergångsställen i en detaljplan. Däremot studeras utformningen av allmänna gator genom förprojektering (som ligger till underlag vid framtagande av en detaljplan) och rekommenderade hastigheter och placering av övergångsställen brukar kunna ingå. Den gata som planeras i nord-sydlig riktning genom planområdet har en separerad gång-och cykelväg.*

Böle 1:233 (Radhusgatan 88)

Jag är generellt sett positiv till planförslaget men ifrågasätter starkt att man planerar höghus längst upp. De planeras byggas i princip utanför våra fönster för oss som bor längst upp på Radhusgatan. Utifrån hur områdena ser ut idag vore det mest lämpligt med byggnader som är en till två plan, som följer det som redan är etablerat. Att bygga höghus kommer förstöra landskapsbilden och sänka det värde som den här delen av Sörberge har idag. Om man ändå väljer att gå vidare med höghus så förutsätter jag att man dubbelkollar skuggkartan, så att det under inga omständigheter kommer att skugga den morgonsol som bostäderna längst upp på Radhusgatan har.

Jag ställer mig positiv till att det inte planeras genomfartstrafik till Radhusgatan, och förutsätter att inga förändringar kommer ske där.

Vidare så är jag inte positivt inställd till att komma behöva bo bredvid en byggarbetsplats. Jag är fullt medveten om att det kommer mätas dB under bygget och att det sällan kommer påvisa att det överstiger något gränsvärde. Men när man går in och gör en sådan här förändring så måste man ha med i beräkningarna vad som är utgångsläget för de närboende. Så det är av yttersta vikt med planering och information och dialog.

Kommentar: *Med start under planprogrammet (innan detaljplan) och vidare under processen för framtagandet av detaljplan har gestaltningen och utformningen av området studerats och bearbetats. Placeringen av de höga husen bedöms fungera med hänsyn till markens lutning från norr till söder och med hänsyn till omgivningen. Dess placering bedöms inte ge upphov till någon olägenhet. Kommunen försäkrar att den skuggstudie som gjorts visar de förhållanden som blir på platsen vid ett genomförande av detaljplanen.*

Böle 1:307 (Radhusgatan 97)

Hösten 2019 lämnade jag in en motion, se utklipp nedan, vars syfte var att vi skulle skapa större likställdhet i kommunal service mellan medborgarna oavsett boendeform fristående villa eller radhus.

I en första behandling avslogs motionen för att sedan tas om på nytt och då bifallas då jag, som motionär, förklarade att förslaget i motionen inte avsåg att allt skulle rättas omgående utan att en plan tas fram för i vilken takt det skall göras.

Nu ser jag av svaren i Samrådsförfarandet kring utvecklingen av Solhöjd att det saknas information om Kommunfullmäktiges beslut. Radhusen får handha drift och underhåll av gator själva via samfällighet medan villorna får gatorna skötta och bekostade av kommunen.

Här har kommunen även ett bra tillfälle att starta utjämningen av kommunal service, dels genom att inte skapa nya uppdelningar på Solhöjd, dels genom att samordna områdena Radhusgatan och Solhöjd.

Ur motionen/

Jag föreslår därför KF besluta;

- att ge ett uppdrag att utreda detta med målsättningen att det skall vara klart för beslut om en mer jämlikt drift/administration av enskilda vägar under 2020.

Kommentar: *Detaljplanen reglerar allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Inom kvartersmark (vid exempelvis radhusbebyggelse) kommer interna gator skötas genom gemensambetsanläggningar. Ansvarsfördelningen inom planområdet skiljer sig således inte från hur det ser ut i andra delar av kommunen.*

Böle 1:260, 1:261, 1:262, 1:263 (Radhusgatan 40-46)

Den kvartersmark B1 som vi nedan anger avser den som ligger i den nordvästra delen av Solhöjden och gränsar mot Bölevägen/Cirkelvägen/Radhusgatan.

Sammanfattning: vi anser att avståndet mellan bebyggelse och naturmark anges till 4,5 meter som är det gängse avståndet och inte som föreslås i granskningen 2,0 meter.

Vidare föreslår vi att naturområdet mellan våra fastigheter och ovannämnda kvartersmark B1 utökas med förslagsvis 20 meter.

Som skäl vill vi anföra nedanstående.

Avstånd mellan bebyggelse och naturmark

Det gängse avståndet mellan bebyggelse och fastighetsgränsen är 4,5 meter. Den föreslagna gränsen 2,0 meter får den orimliga konsekvensen att den som exempelvis vill sätta upp en friggebod måste hålla sig 4,5 meter från fastighetsgränsen, men här kan ett tvåbostadshus med högsta nockhöjd på 9 meter få placeras så nära som 2,0 meter från fastighetsgräns. Vi anser att detta inte är logiskt och strider mot gängse regler.

Slutsats: Minsta avstånd mellan bebyggelse och fastighetsgräns sätts till 4,5 meter.

Naturområde mellan Radhusgatan 40-46 och ovannämnda kvartersmark B1

Denna del av naturområdet är föreslagen att ha ett avstånd av endast 6 meter. Ingenstans i området Solhöjden har det föreslagits en så snävt tilltagen naturryta mellan fastigheter. Flyttas naturområdesgränsen förslagsvis 10 meter in på kvartersmarken B1 kan inte vi se att detta skulle inverka menligt på möjligheten att genomföra önskad bebyggelse. Detta skulle ge mer luft och naturkänsla och inte bara oss utan även för våra nya grannas, vilket vi är övertygade om att dessa boende uppskattar.

Slutsats: Utöka naturområdet mellan våra fastigheter och kvartersmark B1 med 10 meter.

Kommentar: *Detaljplaner som är antagna före 1987 tolkas tillsammans med en byggnadsstadga som angav byggnadernas placering, 4,5 meter från fastighetsgräns, om inget annat förskrevs. Genom ny bygglagstiftning försvann byggnadsstadgan och byggnaders placering prövas för varje detaljplan. Bebyggelse placerad 2,0 meter från fastighetsgräns bedöms vara lämpligt med hänsyn till områdets karaktär och struktur. Givet ett släpp (markanvändningen natur) på 6,0 meter blir ny bebyggelse placerad som närmast 8,0 meter från fastighetsgräns för befintlig bebyggelse. Från fasadliv på befintlig radhusbebyggelse är avståndet till ny bebyggelse som minst cirka 27,0 meter. Placeringen av*

bebyggelse som detaljplanen möjliggör för bedöms inte ge någon betydande olägenhet för befintlig radhusbebyggelse norr om planområdet.

Kvarstående synpunkter efter samråd och granskning

Det finns kvarstående synpunkter efter granskningsskedet som inte tillgodosetts. Meddelande om var granskningsutlåtandet finns tillgängligt kommer därför att skickas till följande fastigheter:

- Böle 1:6
- Böle 1:9
- Böle 1:14
- Böle 1:69
- Böle 1:228
- Böle 1:229
- Böle 1:233
- Böle 1:259
- Böle 1:260
- Böle 1:261
- Böle 1:262
- Böle 1:263
- Böle 1:291
- Böle 1:307
- Böle 1:308
- Böle 1:316
- Böle 1:329
- Sörviks samfällighetsförening

Meddelande om var granskningsutlåtande finns tillgängligt kommer också att skickas till Länsstyrelsen, Mittsverige Vatten och Avfall AB och E.on Energidistribution AB.

På kommunens anslagstavla anslås också information om var granskningsutlåtandet kommer att vara tillgängligt.

2023-05-11

Granskningsutlåtandet är upprättat av:

Olof Lindstrand
Stadsarkitekt

Maria Falkö Palm
Planarkitekt (konsult Tyréns)