

SAMRÅD

17 JUNI 2024 – 7 JULI 2024



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för vård och bostäder i Sörberge

Del av Böle 1:150 m.fl.

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2024-06-13

Ytterligare information kan lämnas av:

Planarkitekt Elisabeth Pettersson, e-post: elisabeth.pettersson@timra.se

Planarkitekt Matilda Kroik, tel: 060 16 33 24



1. INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Planhandlingar	3
2. Planens syfte	4
Plandata	4
3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Planuppdrag.....	5
Mellankommunala frågor	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken.....	6
Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken.....	6
4. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Omgivningsbeskrivning	8
Infrastruktur.....	8
Riksintressen	9
Naturvärden	9
Ledningar	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	10
Hälsa, säkerhet och risker.....	10
Kulturmiljövärden och arkeologi	10
5. PLANFÖRSLAG.....	11
Markanvändning.....	11
Gator och trafik	12
Vatten och avlopp.....	13
Grundläggning.....	14
Bullerdämpande åtgärder	14
Elförsörjning.....	14
Elektronisk kommunikation	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Avfallshantering	14
Klimatanpassning	14
6. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Stads- och landskapsbild	15
Väg- och gatutrafik.....	15

Sociala konsekvenser	15
7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	16
Organisatoriska Frågor	16
Ekonomiska Frågor	16
Fastighetsbildning	16
Ledningsrätt och servitut.....	16
8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16
Planförfattare	16

1. INLEDNING

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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



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

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

Antagande- Kommunstyrelsen beslutar om att anta detaljplanen.

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

Planhandlingar

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

För planprocessen finns dessutom:

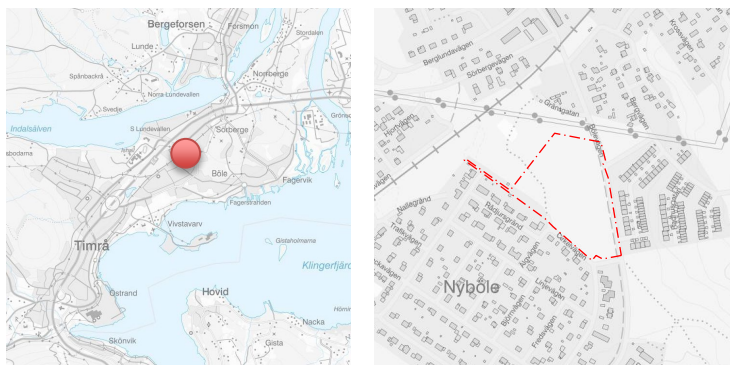
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 1 – PM Geoteknik
- Bilaga 2 – Översiktlig markundersökning
- Bilaga 3 – Rapport Dagvattenutredning
- Bilaga 4 – Rapport Trafikanalys Solhöjden
- Bilaga 5 – Trafikbullenutredning
- Bilaga 6 – Solstudie

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för vård och bostäder i centrala Sörberge. Planen möjliggör uppförande av t.ex. äldreomsorgscenter, seniorbostäder, bostäder, vårdcentral samt andra typer av byggnader och anläggningar kopplade till vårdverksamhet och bostäder. Planen skapar förutsättningar för ny bebyggelse inom planområdet och bidrar till en naturlig förtätning av Sörberge tätort i anslutning till det nya bostadsområdet Solhöjden.

Plandata

Karta



Figur 1 och 2. Planområdets lokalisering och avgränsning.

Lokalisering

Planområdet är beläget i centrala Sörberge och omges av småhus- och radhusbebyggelse. Planområdet utgörs idag av uppvuxen skog och avgränsas av Bölevägen i öst, Cirkelvägen i sydväst och järnvägen i nordväst.

Areal

Planområdet är ca 3,8 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet består av en del av fastigheten Böle 1:150 m.fl. Böle 1:150 är i kommunens ägo, övriga fastigheter är privatägda.

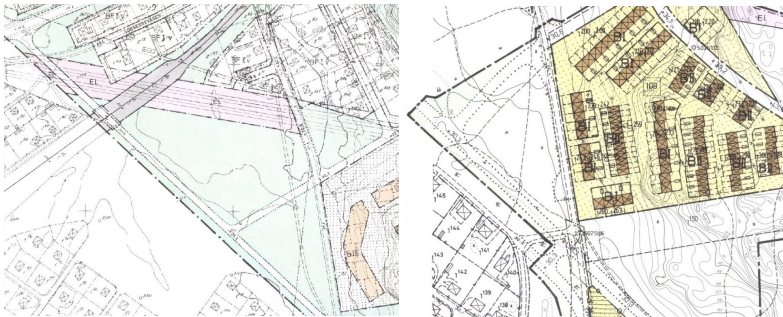
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

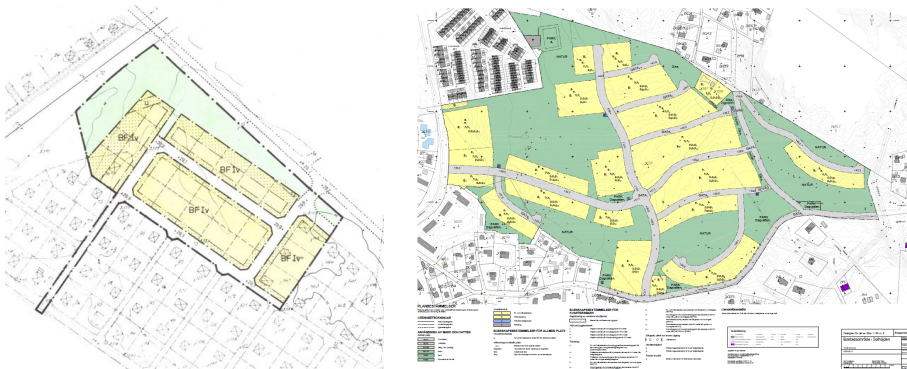
I Timrå kommuns Översiktsplan ÖP2035 är en del av planområdet utpekad som utvecklingsområde för bostäder, Ubo 3. Översiktsplanen beskriver att ytan är lämplig för 6-8 småhus eller 3-4 flerbostadshus. Kommunen bedömer att planuppdraget går i linje med översiktsplanens syften, då planen skapar möjligheter för boende och vård i anslutning till det större bostadsområdet Solhöjden (Ubo 4 i översiktsplanen) samt bidrar till utveckling av tätorten.

Detaljplaner

För planområdets norra del mot villaområdet gäller stadsplan för Sörberge, 22-TIM-2053, antagen 1971. I planområdets södra del ersattes stadsplanen från 1971 i och med antagande av stadsplan 2262-P80/0505 år 1980. För planområdets västra del gäller detaljplan 22-TIM-2137, antagen 1974. Marken inom planområdet är i gällande stadsplaner utpekad som parkmark och väg. Planområdet angränsar även till detaljplan D211 (2023).



Stadsplan 22-TIM-2053 samt 2262-P80/0505



Stadsplan 22-TIM-2137 samt detaljplan D211

Planuppdrag

Planuppdraget kommer från kommunstyrelsens beslut om att prioritera planen 2020-01-27 §69.

Mellankommunala frågor

Inga mellankommunala frågor är aktuella.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning har gjorts enligt **miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3, 5 §§** för att bedöma om planens genomförande kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär en förändring av landskapsbilden från skog till ianspråktagen mark för vård och bostäder. Mängden hårdgjorda ytor medför ett behov av omhändertagande av dagvatten. Lämplig höjdsättning inom fastigheten och fördröjning av dagvatten är viktigt både för att undvika översvämningar inom fastigheten och för att förhindra föroreningar från att genom grundvattnet rinna ut i recipienten Klingerfjärden (se Planförslag, Dagvatten).

Skogens värde som rekreationsområde minskar i och med att stora delar kommer att röjas, men detta vägs upp av att andra naturområden finns i närområdet och att nya rekreationsvärden tillskapas i samband med det planerade bostadsområdet ”Solhöjden” på en angränsande fastighet.

Planen angränsar till riksintresse för järnväg samt framtida järnväg, vilket innebär att hänsyn till säkerhetsavstånd har tagits i utformande av planen. Säkerhetsavstånd till elledningar ovan mark har också vägts in.

Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker och störningar för omgivningen. Planförslaget går i linje med syftet i gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken

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

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med 3 och 4 kap miljöbalken. Del av fastigheten Böle 1:150 ligger inom riksintresse för framtida järnväg och nära riksintresse för befintlig järnväg, men planen tar hänsyn till detta och den del av fastigheten som bedöms ligga inom riskavstånd kommer ej att bebyggas. Spårets dragning inom den av Trafikverket angivna korridoren är ännu osäker och bebyggelse och verksamheter i området måste anpassas efter eventuella framtida risker och buller.

Kommunen bedömer att planområdets läge och närhet till service och det nya bostadsområdet Solhöjden gör marken lämplig för användningen.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

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

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns idag normer för: kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, benso(a)pyren, arsenik,

kadmium och nickel. Mätningar av luftföroreningar i omgivningsluften görs regelbundet i Timrå kommun.

Planförslaget innebär viss ökning av trafik i området i form av personal, besökande och leveranser men ökningen förväntas inte vara av sådan omfattning att det kan innebära risk för att överskrida miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

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

Det finns inga vattenförekomster inom planområdet. Berörd recipient för dagvatten från planområdet är Klingerfjärden. Den bedöms ha måttlig ekologisk status med hög tillförlitlighet och mål om att uppnå god ekologisk status till år 2027 samt ej god kemisk status med medelgod tillförlitlighet. Klingerfjärden påverkas idag av bland annat enskilda avlopp, jord- och skogsbruk samt luftföroreningar och klassas dessutom som betydligt påverkad av punktkällor som reningsverk, industrier samt förorenade områden.

De föroreningar från planområdet som riskerar att via grundvatten transporteras ut i Klingerfjärden kan med lämplig fördröjning av dagvatten (se Planförslag, Dagvatten) minimera riskerna. Inga vattenförekomster förväntas påverkas nämnvärt av planförslaget förutsatt att lämplig fördröjning av dagvatten anordnas.

Miljökvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

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

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller och tillhörande miljökvalitetsnormer, vilket fungerar som en slags målsättningsnorm där omgivningsbuller eftersträvas att inte medför skadlig effekt på människors hälsa.

Planförslaget innebär viss ökning av trafik i området i form av personal, besökande och leveranser men ökningen förväntas inte vara av sådan omfattning att det kan innebära risk för att överskrida miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Omgivningsbeskrivning

Planområdet ligger i centrala Sörberge och avgränsas av Bölevägen i öster och av Cirkelvägen i sydväst. Området omges av småhus- och radhusbebyggelse. Järnväg för gods- och persontåg passerar områdets nordvästra del. Planområdet är täckt av skog och marken består av sand och sandig morän. Ett större område med blandad bebyggelse, Solhöjden, planeras i angränsning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet, men området är omgivet av småhus- och radhusbebyggelse. Bortom områdets norra gräns finns ett område som är röjt för befintliga kraftledningar ovan mark.

Samhälls- och kommersiellservice

Längs Berglundavägen finns bland annat mataffär (drygt 300 m norr om planområdet), bensinmack, restauranger och florist. Böle skola ligger ca 400 m från planområdet längs Bölevägen i sydlig riktning.

Timrås arenaområde ligger mindre än 1 km väster om planområdet. Där finns bland annat hockeyarena, simhall, fotbollsplan, sporthall, elljusspår och utomhusgym. I anslutning till arenaområdet finns även Timrå gymnasieskola.

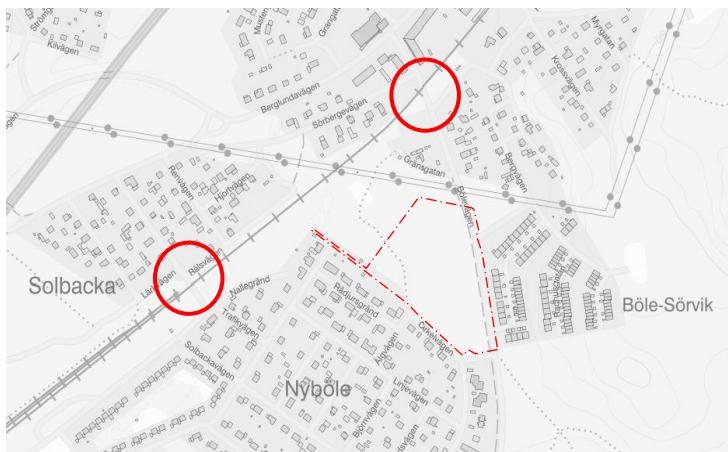
Infrastruktur

Väg- och gatutrafik

Planområdet avgränsas av Bölevägen i öster och Cirkelvägen i sydväst.

Järnvägstrafik

Befintlig järnväg, Ådalsbanan, passerar som närmast drygt 110 m (från mark med användning vård och bostäder) respektive drygt 50 m (från mark inom planområdet som ej får bebyggas) nordväst om planområdet. Två bomreglerade plankorsningar finns i närheten av planområdet där Bölevägen respektive Solbackavägen korsar Ådalsbanan.

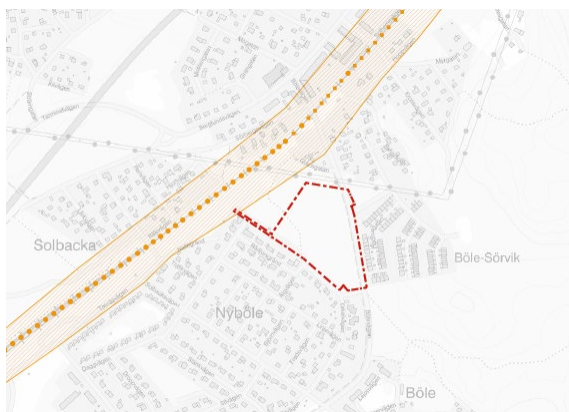


Planområde (streckad linje) och järnvägsövergångar (röda cirklar)

Kollektivtrafik

Viss busstrafik passerar området med busshållplatser längs Bölevägen, Berglundavägen och Tallnäsavägen. De närmaste befintliga busshållplatserna ligger 300-500 m från planområdet.

Riksintressen



Kartan visar av Trafikverket utpekad korridor för riksintresse för framtida järnväg (orange fält) och befintlig järnväg (orange prickad linje)

Riksintresse befintlig järnväg

Riksintresse för befintlig järnväg, Ådalsbanan, löper delvis över fastigheten Böle 1:150 och passerar nordväst om planområdet, närmast drygt 110 m från spårmitt till planområdesgränsen och markanvändning vård och bostäder samt 50 m från mark för bostadsändamål (som ej får bebyggas). Planen förväntas inte påverka riksintresset då avstånd från spårmitt till byggbar mark är drygt 120 m.

Riksintresse framtida järnväg

Korridor för riksintresset framtida järnväg mellan Sundsvall och Härnösand är ett område som är ca 150 m brett i planområdets närhet och överlappar riksintresse för befintlig järnväg. Korridoren löper delvis över fastigheten Böle 1:150. Riksintresset ligger nordväst om planområdets gräns, som närmast drygt 35 m från planområdesgränsen där markanvändningen föreslås vara vård och bostäder och 50 m från mark som får bebyggas.

En del av planområdet som föreslås bestå av kvartersmark som ej får bebyggas ligger inom riksintresset. Planen förväntas inte påverka riksintresset då marken redan är ianspråktagen och ingår i en bostadsfastighet.

Naturvärden

Det finns inga utpekade naturvärden inom eller i närheten av området, men en översiktlig naturvärdesinventering ska tas fram för området innan granskning för att säkerställa detta.

Ledningar

Ledningar för vatten och spillvatten går genom området. Fiber- och elnät finns i närområdet och fjärrvärmeledningar finns dragna längs Bölevägen. Planområdet är inte anslutet till befintlig dagvattenanläggning, men en dagvattenledning skär genom planområdets västra del i nordsydlig riktning och ansluter till en dagvattenledning längs Cirkelvägen. Längs samma sträckning går även spillvattenledningar. Vattnet i ledningarna leds med självfall. Det tekniska avrinningsområdet är inte känt. Det går i dagsläget en dricksvattenledning genom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av naturlig skogsmark och lutar svagt åt nordväst (marknivåerna varierar mellan +30 m och +31,5 m (RH2000) med en maximal höjdskillnad på 1,5 m inom undersökningsområdet. Jorden består mestadels av djupa lager sand ovan silt, men i områdets södra delar ligger silten något ytligare. Historiska flygfoton visar att området inte varit bebyggt innan. Samtliga uppmätta halter på området ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och under mindre än ringa risk (MRR). Översiktlig markundersökning samt geoteknisk undersökning finns som bilagor.

Hydrologiska förhållanden

En dagvattenutredning med skyfallskartering har utförts för planområdet. Grundvattenytan på området noterades till 9,75 m under markytan i grundvattenrör. Grundvattenytans nivå varierar under året och bedöms vara som högst vid snösmältning och/eller mycket nederbörd. Utifrån markens höga genomsläpplighet och avstånd till grundvattenyta bedöms infiltrationsmöjligheterna som goda.

Hälsa, säkerhet och risker

Buller

En trafikbullerutredning har utförts för planområdet (se bilaga). Utredningen utgår från planens syfte, känslig markanvändning i form av vård och bostäder. Det som främst påverkar bullernivåerna inom området är befintlig väg- och järnvägstrafik. Förutsatt att vissa åtgärder vidtas vid uppförande av byggnader (se bilaga: Trafikbullerutredning) kan godtagbara bullernivåer uppnås.

Förorenade områden

En översiktlig markundersökning har utförts för planområdet. Samtliga uppmätta halter är under det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och under mindre än ringa risk (MRR).

Farligt gods

Ådalsbanan trafikeras av både person- och godståg och ligger drygt 120 m från byggbar mark för vård och bostäder inom planområdet. Den av Trafikverket utpekade korridoren för riksintresset framtida järnväg mellan Sundsvall och Härnösand överlappar riksintresse för befintlig järnväg och löper delvis över fastigheten Böle 1:150. Riksintressets gräns är som närmast drygt 35 m från planområdesgränsen där markanvändningen är vård och bostäder och 50 m från mark som får bebyggas. En del av planområdet består av kvartersmark som ej får bebyggas och ligger inom riksintresset.

Lastbilar och annan tung trafik färdas i huvudsak längs E4:an som ligger drygt 500 m från planområdet. Enligt Trafikverket och Länsstyrelsen Västernorrlands policy om riskhantering vid transportleder för farligt gods ska bebyggelse ligga minst 30 meter från järnväg, vilket planförslaget uppfyller.

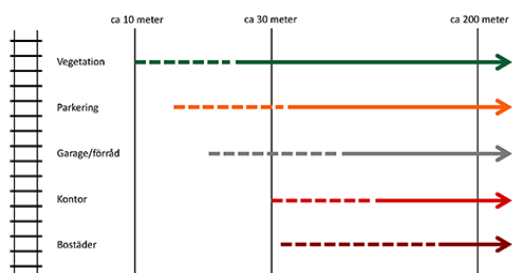


Illustration av rekommenderade säkerhetsavstånd mellan järnväg och bebyggelse (Trafikverket).

Spåret är relativt rakt i närområdet vilket minskar risken för kraftiga urspårningar i planområdets riktning. Planområdet lutar svagt ner mot järnvägen i nordväst, vilket även minskar risken för att material och utsläpp från olyckor el. dyl. rör sig i den riktningen. Kommunen bedömer att riskanalys inte behöver utföras för planområdet då byggbar mark är 120 m från befintlig järnväg och mellan 50 m och 190 m från framtida järnväg.

Radon

Jorden består av finsand och ingen risk för höga radonvärden föreligger.

Kulturmiljövärden och arkeologi

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden eller arkeologiska fynd inom eller i närheten av planområdet.

3. PLANFÖRSLAG

Markanvändning



Illustration av hur planområdet kan se ut om äldreomsorgscenter uppförs (Tyréns).

Vård(D) och Bostäder(B)

För planområdet föreslås användningen Vård och Bostäder (**DB**) med syfte att skapa förutsättningar för t.ex. ett äldreomsorgscenter (se illustration ovan) med vård- och boendeplatser, men planen möjliggör även för andra typer av bostäder och vårdändamål.

En högsta nockhöjd (**h₁**) om 16 m föreslås för att bidra till förtätning av Sörberge tätort. Det möjliggör exempelvis för byggnader i 3-4 våningar med gott om utrymme för fläktrum och liknande. En största byggnadsarea (**e₁**) om 40% av fastighetsarean inom användningsområdet föreslås.

Markreservat för allmännyttiga ändamål (**u₁**) samt begränsning av markens utnyttjande genom en prickmarksbestämmelse (marken får inte förses med byggnad) skyddar befintliga ledningar i mark längs Bölevägen samt längs bostadsområdet i sydväst om planområdets gräns.

I nordväst, mot järnvägen, finns ett prickmarksområde (marken får inte förses med byggnad) för att säkra avstånd mellan byggnader och riksintresse för framtida järnväg.

Bostäder(B)

En mindre del av planområdet har markanvändningen bostäder (**B**). Detta för att vissa villafastigheter i området i gällande detaljplan har en remsa utpekad som parkmark mot tomtens nordöstra gräns. Marken regleras i det nya planförslaget som kvartersmark för bostadsändamål. Villatomterna kommer alltså i sin helhet att ha markanvändningen bostäder.



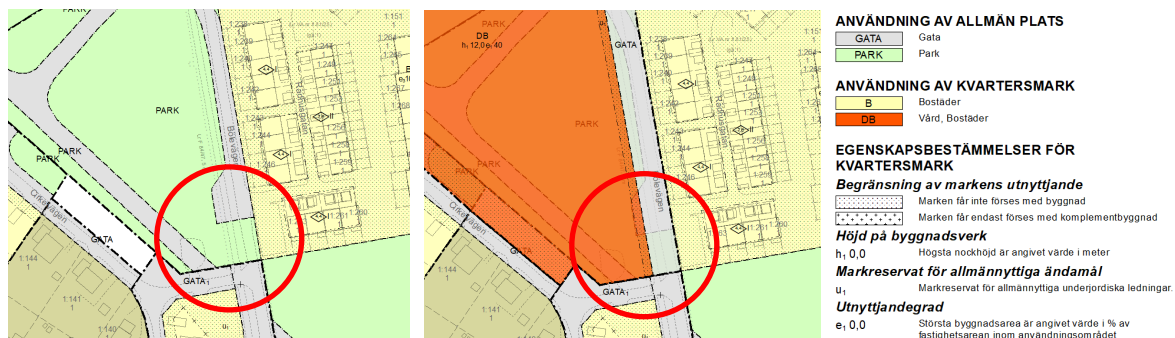
Röd linje: Mark som ingår i villatomter föreslås övergå från park till markanvändning bostäder.
Röd prickad linje: Mark som föreslås behålla markanvändningen Park.

Park(PARK)

Användningen **PARK** föreslås för ett mindre markområde som i dagsläget nyttjas för passage från villaområdet i sydväst till skogsmarken närmast järnvägen. Marken kommer alltså även i fortsättningen att kunna användas som passage.

Gata(GATA)

Användningen gata (**GATA**) föreslås för det avsnitt av Bölevägen som ligger inom planområdet och där markanvändningen i gällande detaljplan är utpekad som parkmark som korsar vägen i närheten av Radhusgatans södra del. Även bredden på användningsområdet justeras för att inrymma befintlig väg.



Bilderna visar planebestämmelser före resp. efter planförslagets antagande.
Röd cirkel: område där markanvändning Gata föreslås istället för Park

Gator och trafik

En gemensam utfart från planområdet kan med fördel anordnas mot Bölevägen.

Parkering

Parkering för personal, boende, transporter och besökande ordnas inom respektive fastighet. Plats för större fordon (t.ex. varutransporter, vård och avfallshantering) att parkera och vända bör anordnas inom respektive fastighet där behov finns.

Kollektivtrafik

Bussar stannar i dagsläget inte vid planområdet men en översyn av kollektivtrafiken pågår. Det finns möjlighet att till skapa busshållplatser i nära anslutning till planområdet för att underlätta för besökare och personal. Förändringar i kollektivtrafiken kommer förmodligen att ske i samband med utvecklingen av bostadsområdet Solhöjden i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Planen befinner sig inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt delvis inom verksamhetsområde för dagvatten. Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten är dragna genom fastigheten. Ledningarna kan enligt ledningsägare (MSVA) flyttas vid behov.

Vatten

Fastigheten kan anslutas till kommunalt VA-nät.

Avlopp

Fastigheten kan anslutas till kommunalt spillvattennät.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts tidigt under processen och innehåller rekommendationer på åtgärder med äldreomsorgscenter/vårdboende och tillhörande bebyggelse som exempel. Fastigheten kan anslutas till det befintliga dagvattennätet men åtgärder behöver även tas för att omhänderta dagvatten inom fastigheten. I nuläget rinner dagvatten från planområdets södra del norrut och påverkar därför inte villabebyggelsen, men om rinnvägarna förändras kan t.ex. ett avskärande dike behöva anläggas för att förhindra översvämning (för utredning och förslag på systemlösning, se bilaga).

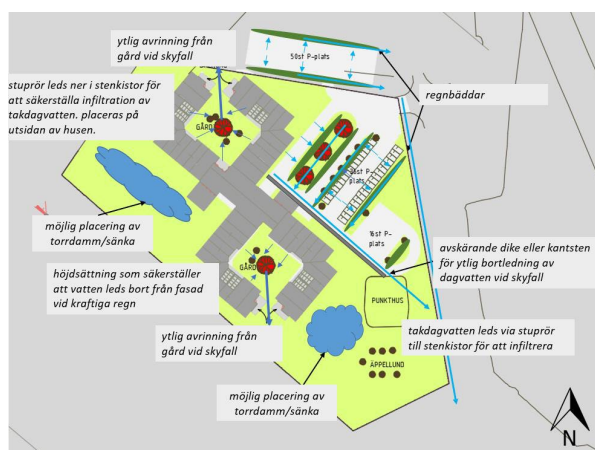


Illustration av förslag på öppen dagvattenlösning

Skyfall

Marken på planområdet sluttar svagt västerut och om stora ytor hårdgörs behöver åtgärder vidtas för att ta hand om dagvatten vid skyfall. I planområdets västra och sydöstra delar finns naturliga sänkor som kan nyttjas för fördröjning och infiltration av dagvatten vid skyfall. Diken finns idag längs Bölevägen.

Rening

Föroreningsbelastningen från planområdet förväntas öka efter exploatering. För att minska belastning krävs åtgärder för infiltrering och rening av dagvatten, t.ex. genom regnbäddar. Om föreslagna åtgärder vidtas bedöms planen inte riskera att påverka status i recipienten Klingerfjärden negativt.

Fördröjningspotential

Planområdet ligger inom gles bostadsbebyggelse vilket innebär att 10-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet (Svenskt Vatten, 2019). Markens beskaffenhet medför relativt god fördröjningspotential, men utifrån det exempel som använts i utredningen behöver ytterligare fördröjningslösningar tillskapas.

Grundläggning

Grundläggning bedöms kunna utföras med platta på mark efter att mullhaltig jord och organiskt material schaktats bort. Grundläggning bör ske frostfritt och i torrhet (se bilaga).

Bullerdämpande åtgärder

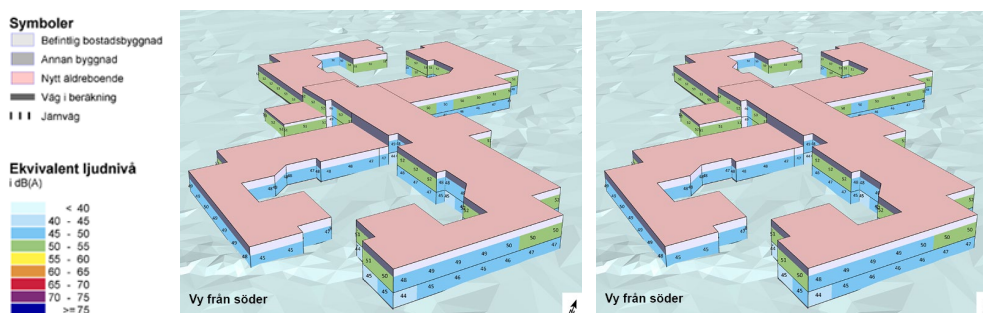
En trafikbullerutredning har utförts utifrån en prognos av 2040 års väg- och tågtrafik och ett exempel med ett vårdboende i två våningar på planområdet. Enligt trafikbullerutredning är ekvivalent ljudnivå 55 dBA vid fasad och klarar riktvärdet (60 dBA).

Maximal ljudnivå är dimensionerande för inomhusmiljö (uppmättes som högst till 76 dBA i planområdets norra del).



Illustrationen visar maximal ljudnivå från godståg

Ekvivalent ljudnivå är dimensionerande för uteplatser. Gemensamma uteplatser placeras lämpligen på t.ex. innergård där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.



Illustrationerna visar ekvivalent ljudnivå vid fasad

El och elektronisk kommunikation

Fastigheten kan anslutas till befintligt elnät och fibernät.

Avfallshantering

Större verksamheter uppförs med miljöstation/soprum och lastkaj eller liknande där avfallshanteringsfordon kan hämta avfall, samt utrymme för avfallshanteringsfordon att vända utanför byggnaden. Den befintliga miljöstationen i planområdets södra del bör bevaras eller ersättas inom planområdet eller i närområdet.

Klimatanpassning

Simulering av översvämningsrisk vid hundraårsregn har utförts i samband med dagvattenutredning och visar att viss risk föreligger för översvämmning inom området. Förslag på hantering återfinns under rubriken Dagvatten. Föreslagna åtgärder inkluderar höjdsättning, avledning, filtrering och fördröjning.

För att främja en god utemiljö för boende i området bör träd bevaras i den mån det är möjligt.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stads- och landskapsbild

Planförslaget är en del i utvecklingen och förtätningen av Sörberge tätort. Tillsammans med det planerade bostadsområdet Solhöjden och upprustningen av bl.a. Berglundavägen kommer Sörberge att utvecklas till en levande och varierad stadsdel med ett tydligt centrum. Skogen på planområdet kommer till stor del att röjas för att skapa utrymme för huskroppar och parkeringar. Förlusten av skogen som rekreationsområde bedöms vägas upp av platsens goda potential för förtätning av tätorten. Gott om skog finns på rimligt gångavstånd från planområdet samt att de träd som finns mellan planområdet och järnvägen lämnas. För att främja en god utemiljö och för boende i området bör dock träd sparas i den mån det är möjligt.

Planområdet är förlagt på ett sådant avstånd från riksintresse för befintlig och framtida järnväg för att krav på säkerhet och buller ska kunna uppfyllas för byggnader som uppförs i samband med planens genomförande.

Väg- och gatutrafik

I samband med trafikutredning och analys av det angränsande området Solhöjden gjordes även en analys av hur ett eventuellt äldreomsorgscenter på Böle 1:150 kan påverka trafikflödet. Planförslaget förväntas ge upphov till runt 50 ytterligare fordonsrörelser per dygn längs Bölevägen (i det fall att ett äldreomsorgscenter uppförs enligt exempel), vilket är drygt 2% av den beräknade trafikmängden och ca 9% av den totala ökningen längs vägen efter båda detaljplanernas genomförande.

Den trafikökning som kan komma att uppstå till följd av exploatering av planområdet bedöms inte påverka trafikmängden i sådan utsträckning att några åtgärder behöver vidtas.

Sociala konsekvenser

Planen tar en del av ett skogsparti i anspråk och möjliggör anläggning av byggnader för vård- och bostadsändamål på en fastighet inom Söråkers tätort. I skogen finns stigar som i dagsläget används för rekreation. Marken inom planområdet kommer sannolikt att ianspråkta och skog att röjas. Markområdets centrala läge, med bland annat närhet till Söråkers centrum och tillgång till kollektivtrafik, bedöms som mer lämpligt för förtätning än rekreation, då det finns gott om skog och rekreationsmöjligheter i närområdet.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska Frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd påbörjas under juni 2024 och planen bedöms kunna antas under hösten 2024.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska Frågor

Timrå kommun står för kostnad för detaljplanen. Kostnader för dragning av ledningar till fastigheten kan komma att belasta kommunen eller eventuell exploatör.

Fastighetsbildning

Detaljplanen skapar möjlighet för avstyckning av fastigheter inom planområdet, men inga fastighetsrättsliga åtgärder är aktuella i dagsläget.

Ledningsrätt och servitut

Böle 1:150 belastas av flertalet ledningsrätter och servitut, men alla berör inte planområdet och redovisas därför inte.

Ledningsrätter som belastar Böle 1:150

Ledningsrätt:	Status och typ	Syfte	Till förmån för:
2262-79/13.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Starkström	Timrå elverk
2262-84/47.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Fjärrvärme	Timrå kommun, Adven Energilösningar
2262-85/35.2	Levande, Last, Ledningsrätt	Starkström	Sundsvall Granlo 3:173
2262-92/32.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Fjärrvärme	Adven Energilösningar
2262-99/36.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Tele	Sydkraft Elnät Nord AB, Tele2 Svergie AB

Servitut som belastar Böle 1:150

Servitut	Status och typ	Syfte	Till förmån för:
22-IM1-70/3095.1	Levande, Last, Avtalsservitut	Vattenledning	Vivsta 1:108
22-IM1-72/724.1	Levande, Last, Avtalsservitut	Avloppsledning	Timrå Kommun

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Elisabeth Pettersson, Timrå kommun.

Samrådshandling upprättad 2024-06-13

Elisabeth Pettersson
Planarkitekt

Douglas Helsing
Stadsarkitekt