

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av D149

Detaljplan för förändring av vägnätet i Bergeforsens centrum

Bergeforsen 1:147 m.fl.

Timrå kommun

Ett samråd för detaljplanen har pågått 2023-12-14 till 2024-01-22. Under perioden har ett antal synpunkter på planförslaget inkommit. Synpunkterna har föranlett ändringar i både plankarta och planbeskrivning.

Planförslaget är en detaljplaneändring. Markanvändningen och planens syfte går i linje med befintlig detaljplan.

Inkomna yttranden under samråd

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Medelpads Räddningstjänstförbund
4. MittSverige Vatten & Avfall
5. E.on Energidistribution AB
6. Skanova AB
7. Adven Energilösningar AB
8. Servanet
9. Momenta AB
10. Kultur- och Tekniknämnden
11. Miljö- och Byggnadsnämnden

Synpunkter från statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt 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

I detaljplaneskedet måste de geotekniska säkerhetsfrågorna klarläggas. Då detaljplaneändringen medger en utökad byggnadshöjd så innebär det också ökade marklaster. Länsstyrelsen saknar således redovisning av de geotekniska förutsättningarna. Kommunen bör bedöma lämpligheten både inom och utom planområdet. Finns det utredningar eller utlåtanden om markens lämplighet behöver det framgå av planhandlingarna.

Svar: En geoteknisk undersökning har genomförts efter samrådet för att säkerställa markens stabilitet. Marken bedöms som lämplig för de föreslagna ändringarna och planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Övriga synpunkter

Lämpliga råd om tillämpningen av 2 kap. PBL som länsstyrelsen särskilt vill ge.

Gestaltning

Kommunen kan med fördel tydliggöra hur hänsyn tas till den befintliga miljön. Kommunens gestaltungsarbete handlar både om att skydda värdebärande egenskaper i ett område och att främja nya värden.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Planbestämmelser

Även om kommunen illustrerar ändringarna i planbeskrivningen så är det inte helt tydligt vad konsekvenserna av ändringarna innebär. Planhandlingarna ska vara så pass tydliga att det är enkelt att förstå vad som har ändras och var inom planområdet ändringarna sker.

Svar: Planhandlingarna kompletteras till granskningen med vissa ändringar och förtydliganden om vad som ändrats samt om planens påverkan.

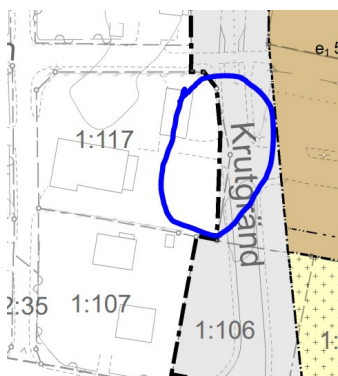
Planändringen ersätter den ursprungliga detaljplanen och det är viktigt att uppfylla tydlighetskraven så att dokumenten kan användas framgent. Även om det är viktigt att visa vad som ändrats så har detta främst betydelse för planprocessen, inte för tolkning och genomförande av planen.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Information om kommunens rättighet/skyldighet att lösa in allmän plats saknas

Del av gatumarken ligger inom fastigheten Bergeforsen 1:117 som inte ägs av Timrå kommun. Även om området är allmän platsmark även i gällande plan så bör det i planbeskrivningen framgå att kommunen har både en rätt (enl. 6 kap. 13§ PBL) och en skyldighet att på fastighetsägares begäran (14 kap. 14 § PBL) lösa in allmän platsmark, även utan stöd av överenskommelse.



Svar: Detta har uppmärksammats och fastighetsägaren har kontaktats gällande eventuell inlösen.

Del av samfällighet inom planområdet saknas i grundkartan

Samfälligheten Bergeforsen s:1 syns inte i grundkartan. Samfällighetens utbredning behöver utredas närmare innan kartan kan uppdateras.

Svar: Fastigheten har utretts efter samrådet och den ligger inte inom planområdet.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal finns, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal 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 sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriet innefatta:

- vilka områden som avses för överlåtelse/ upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- 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

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Även konsekvenserna av avtalet behöver redovisas.

Svar: Planhandlingarna kompletteras med information om markanvisningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Ang. redovisning av ändrade/upphävda planbestämmelser

Det kan redovisas med större tydlighet i vilka avseenden som planbestämmelser ändras, särskilt sådana planbestämmelser som är oförändrade men som ges en ändrad utbredning i plankartan.

Svar: Vi har tagit del av inspelet och gjort vissa förtydliganden.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag mm

3. Medelpads Räddningstjänstförbund

Inget att erinra.

4. MittSverige Vatten & Avfall / Timrå Vatten AB

Inget att erinra.

5. E.on Energidistribution AB

E.ON har markförlagda låg- och mellanspänningskablar inom området vars läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte uppföras utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner om avståndet är mindre än 3 meter från markkabeln. Medgivande krävs även för anordnande av upplag eller ändring av marknivå ovan kabel då det kan försvåra reparation och underhåll.

Gällande mellanspänningskabeln i områdets södra del pågår inmätning. När detta är färdigt återkommer E.ON med uppdaterad karta. E.ON noterar att kabeln i nord-sydlig riktning har skyddats med u-område och yrkar på att ett 4 m brett område för detta ändamål. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”*Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar*”.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

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

Svar: En ledning som omfattas av ledningsrätt behöver inte ytterligare skydd av u-område eller prickmark. u-områden tillskapas ofta för att möjliggöra ledningsrätter, men där ledningsrätt redan finns är det inte nödvändigt. De ledningar som redan finns inom ledningsrätt kommer inte att påverkas av planändringen och i det fall exploitör vill göra ändringar som kan påverka ledningar är det upp till exploitören att föra dialog med ledningsägare och stå för eventuella kostnader. Kommunen bedömer inte att u-område är nödvändigt då ledningarna i fråga redan har skydd av ledningsrätt.

Nya planbestämmelser formuleras i enlighet med Boverkets riktlinjer. Äldre planbestämmelser som inte ändras är inte föremål för prövning.

6. Skanova AB

Inget att erinra.

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen, men önskar att de i ett tidigt skede får ta del av planerade exploateringar för att kunna samordna ledningsfrågor. Skanova förutsätter

att undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar i samband med exploatering bekostas av initiativtagaren.

7. Adven Energilösningar AB

Inget att erinra.

Adven har ledningar i området och bifogar en bild på dessa.

8. Servanet

Inget att erinra.

Fiberoptiska ledningar finns inom detaljplanen och exploatering kan komma att påverka dessa. Servanet önskar bli kontaktade så snart som möjligt om ledningar behöver flyttas, då det är en tidskrävande process.

9. Momenta AB

Momenta AB arrenderar mark i och i anslutning till detaljplanen. Arrendet har sagts upp och löper ut till våren, men Momenta AB uttrycker att de expanderar och har ett fortsatt behov av ytor för förvaring av containrar och undrar om det finns möjlighet att köpa eller fortsatt nyttja hela eller delar av Bergeforsen 1:147.

Svar: Marken i fråga kommer sannolikt att behövas för att genomföra ombyggnaden av förskoleområdet i anslutning till detaljplanen (se yttrande från Kultur- och Tekniknämnden). Den här detaljplanen innefattar inte förskoleprojektet, men vi har gärna fortsatt dialog om vilka ytor som kan vara lämpliga för Momenta AB att nyttja framöver.

10. Kultur- och tekniknämnden, Timrå kommun

Förvaltningen anser att hela Bergeforsen 1:147 behöver tas i anspråk för att möjliggöra gång- och cykelväg samt en till tillfartsväg/angöring till förskoleområdet. När nya förskolor byggs räcker det inte med en tillfartsväg till en förskola eftersom man vill separera vissa fordonsslag t ex leveranstrafik.

11. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att markanvändningen delvis ändrats inom planområdet och ifrågasätter om det är lämpligt att göra inom en planändring utifrån Boverkets riktlinjer. Där natur ianspråkts, gata och vändplan läggs till, områden för boende och centrumbebyggelse ändrar omfattning samt där utnyttjandegrad för byggnadsarea ändras har inte utredning om lämplighet för ändringarna utförts.

Nämnden anser att redovisning behövs för ändringens påverkan på dagvatten- och bullersituationen i området. Där naturmark ianspråktas bör påverkan på naturvärden redovisas.

Det är nämndens mening att det i flertalet detaljplaneändringar, särskilt för industrimark, skett ändringar där miljöenhetens synpunkter gällande behov om utredning av markföroreningar och dagvattenhantering lämnats utan åtgärd. Nämnden bedömer att Tillväxt Timrå behöver redovisa tillvägagångssätt och metoder när de utför ändringar och motivera varför de inte utfört utredningar. Detaljplaner som inte är uppdaterade till dagens kunskapsnivå skjuter vidare problemen till senare i processen och måste istället tas upp i samband med exploatering. Utgångspunkten bör vara ett gott kommuninternt samarbete med målet att det ska vara lätt att bygga och bedriva verksamhet i enlighet med Timrå kommuns planering.

Byggenheten ser positivt på att det skapas större byggrätter och att höjderna förtydligas till nockhöjd istället för byggnadshöjd, detta underlättar handläggningen. Det finns däremot en risk i att närliggande småhusägare mellan Rimogatan och Krutgränd inte uppmärksammar ändringarna. Detaljplanen styr inte placering av huskroppar mer 4m från fastighetsgräns, vilket kan innebära långsmala och 16 m höga byggnadskroppar längs fastigheterna, vilket kan påverka småhusbebyggelsen negativt. Det kommer dock inte behöva hanteras förrän i kommande lovprövning.

När det gäller nuvarande byggnad för ICA Bergeforsen så innebär de nya placeringsbestämmelserna att befintlig byggnad blir delvis planstridig vilket kan försvåra en framtida tillbyggnad.

Inom samma område finns en placeringsbestämmelse för komplementbyggnad. När det gäller lokaler inom centrumbebyggelse vid Ica Bergeforsen bedöms inte komplementbyggnad finnas utan ar mer kopplad till småhusbebyggelse. Placeringsbestämmelse P4 bör därmed tas bort inom detta område.

Nämnden anser att planhandlingarna behöver kompletteras med nämnda utredningar. Nämnden anser också att det är viktigt med framtida dialog redan i ett tidigt skede så att inga större synpunkter framkommer när detaljplanen gått ut på samråd.

Svar: Tillväxt Timrå delar Miljö- och byggnadsnämndens synpunkter på att det är viktigt med intern dialog och att det är något vi ska arbeta vidare med.

Angående dagvatten så har dialog förts redan tidigt i processen med MSVA och de såg inga stora utmaningar med ändringarna. Dagvatten bedöms kunna omhändertas via det kommunala dagvatten-nätet.

Där gata/GC-väg tillkommit i planen finns redan väg och dagvattenlösningar i verkligheten, undantaget vändplanen. Utnyttjandegradens ändring är främst en ändring på höjden och kommer inte nödvändigtvis innebära en större andel hårdgjorda ytor.

Efter samrådet har kommunens ekolog följt med ut till planområdet och bedömningen är att den naturmark som tas i anspråk inte hyser några naturvärden som behöver värnas.

Placeringsbestämmelse p₄ tas bort i användningsområdet C, området justeras även något för att inte göra befintlig byggnad planstridig.

Synpunkter från privatpersoner

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

Samrådsredogörelsen är upprättad av

Elisabeth Pettersson
Planarkitekt

2024-05-15