

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för del av Vivsta industriområde
Centralförrådet och Kungsvägen

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2023-12-22

Kontaktpersoner: Matilda Kroik, tel. 060- 16 33 24, matilda.kroik@timra.se



PLANBESKRIVNING

Planändring huvuddrag, konsekvenser och upplägg

12 januari 1990 vann gällande detaljplan D111 (2262-P86/1211/3) laga kraft. Detaljplanen reglerar del av Vivsta industriområde och är lokaliserad i södra delen av industriområdet, längs nordvästra sidan om E4. Marken inom planområdet är mestadels bebyggd för handel och industri och är idag benämnd som näringslivsområde i översiktsplanen. För att underlätta utveckling av området lämnade kommunstyrelsen ett positivt planbesked 2023-08-29 (KS/2023:292) § 201 för ändring av D111.

Längs med Kungsvägen och Terminalvägen finns i gällande detaljplan utfartsförbud utpekad. Kommunen bedömer att utfartsförbudet mot Kungsvägen inte längre behövs och föreslår att utfartsförbudet upphävs. Längs Terminalvägen bedöms utfart vara olämplig att anlägga och planbestämmelsen om utfartsförbud behålls. För att få planen enhetlig med industriområdets planer har ändring gjorts med en total nockhöjd på 20 meter. Något som även tillkommit är egenskapsbestämmelser på de ytor som det saknades på i tidigare detaljplan, samt en ändring på prickmarken från 10 meter till 6 meter. Väst om området är prickmarken på 20 meter för att det rinner en bäck och ledningsrätterna kvarstår på 10 meter.

Planändringen utgår från detaljplan D111 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort densamma. Den ursprungliga planbeskrivningen behåller sitt utseende. Förslag på ändring av planbestämmelser markeras med röd ruta i planbeskrivningen samt med annat typsnitt (Times New Roman).

Det är enbart de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900). De äldre planbestämmelserna utifrån ÄPL.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- Utfartsförbud (längs med Kungsvägen).
- Prickmarkens storlek (från 10 meter till 6 meter).
- Högsta antal våningar (byts ut till totala nockhöjden).
- I den gällande plankartan regleras ”högsta byggnadshöjd i meter” till ”2 meter” inom ”E2 – Transformatorstation”. Högsta byggnadshöjd för Transformatorstationen har tagits bort.
- X-området vid u₁-området.

Följande planbestämmelser föreslås tillkomma:

- H₁ (20 meter i nockhöjd).

1. Orientering och plandata

Vivsta industriområde är beläget nordväst om Europaväg 4, alldeles inpå Vivsta Centrum. Det aktuella området ligger i dess södra del och omfattar ca 18 ha mark.

Planändringen möjliggör för verksamhetsetablering på mark som i gällande plan bl a utlagts som parkområde. Vidare tillskapas ett verksamhetsområde om ca 1 ha i söder. Planen anpassas även till planerad utbyggnad av Kungsvägen 1993, med separat gång- och cykelbana.

2. Planhandlingar

*Ändring av detaljplan D111

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

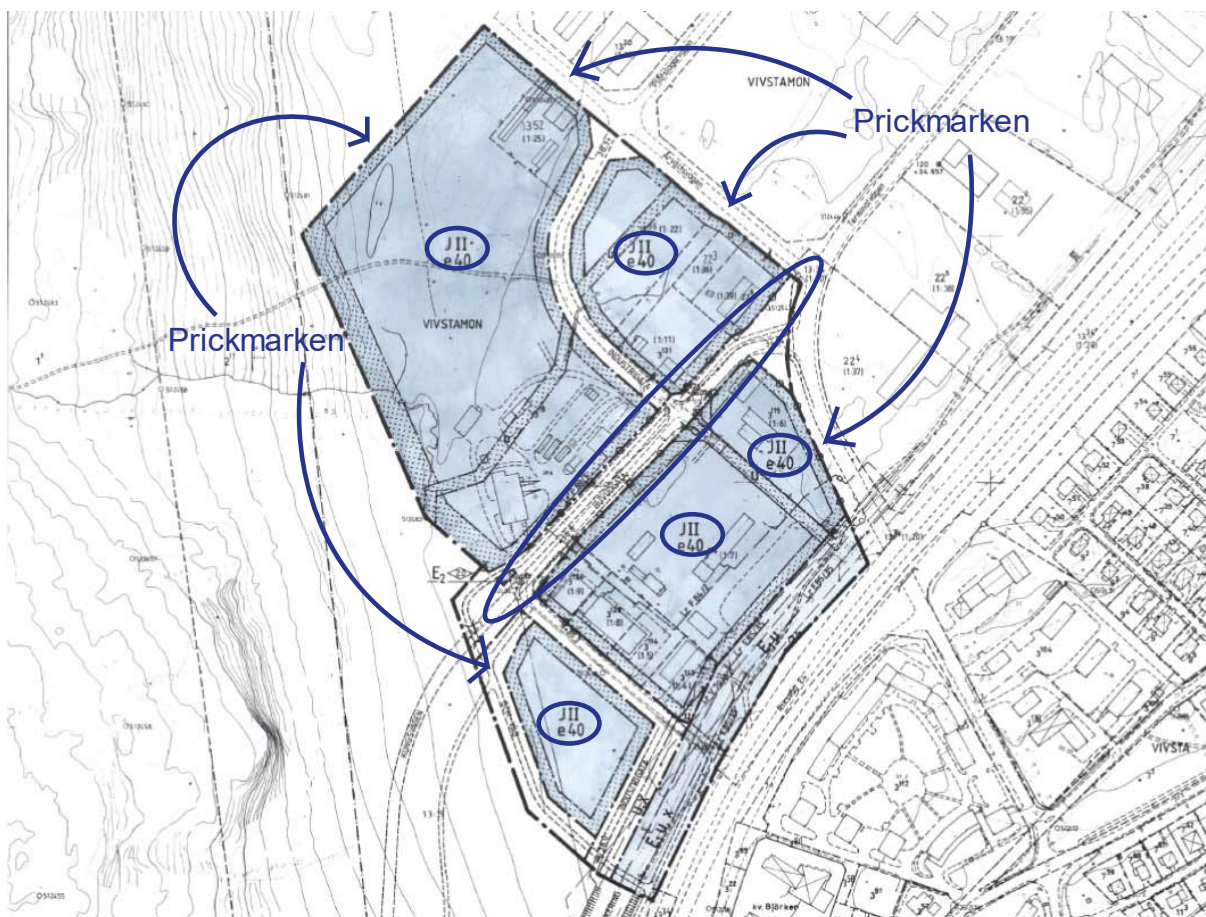
3. Planeringsförutsättningar

*Ändring av detaljplan D111

3.1 Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan D111, lagkraftvunnen 1990. Angränsande detaljplaner är planlagda för industriändamål. Figur 1 visar vilka delar i den gamla planen som ändrats.

- Den totala nockhöjden inom detaljplanen
- Utfartsförbudet längs Kungsvägen
- Planbestämmelser inom varje area
- Prickmarken från 10 m till 6 m
- Bestämmelsen för högsta antal våningar har tagits bort



Figur 1. Gamla plankartan och de blåa områdena visar de delar som ändrats i detaljplanen, allt annat är detsamma.

3.2 Nuvarande markanvändning

Området är till större delen utbyggt med verksamheter och allmänna vägar och är klassad som näringslivsområde. Finns en mindre area i södra delen utav planen som är utpekad om grönområde och utgörs av skogsmark.

3.3 Grundförhållanden

Undergrunden består av betydande sandlager. I söder bör dock kompletterande undersökningar göras för att klarlägga grundförhållandena närmare med hänsyn bl a till grundvattnet.

Området är beläget i den tertiära skyddszonen i förslag till nytt vattenskyddsområde. De planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma påverkar inte förslaget till nytt vattenskyddsområdet.

*Ändring av detaljplan D111

Det nu gällande skyddsområdet för grundvattentäkten beslutades 1995. Planområdet är beläget utanför den yttre skyddszonen och omfattas därmed inte av några särskilda bestämmelser.

3.4 Vägnät

Inom området finns gata till samtliga verksamheter. Genom området går Kungsvägen åt sydväst över Vivstaberget förbi det nya bostadsområdet Hagalid.

*Ändring av detaljplan D111

Inom området finns den kommunala vägen Plåtslagarvägen som går från Kungsvägen upp till Per Uddéns väg. Plåtslagarvägen går även några meter åt sydöst och är en enskild väg. Montörvägen befinner sig inom området och är kommunalt ägd.

3.5 Markägoförhållanden

*Ändring av detaljplan D111

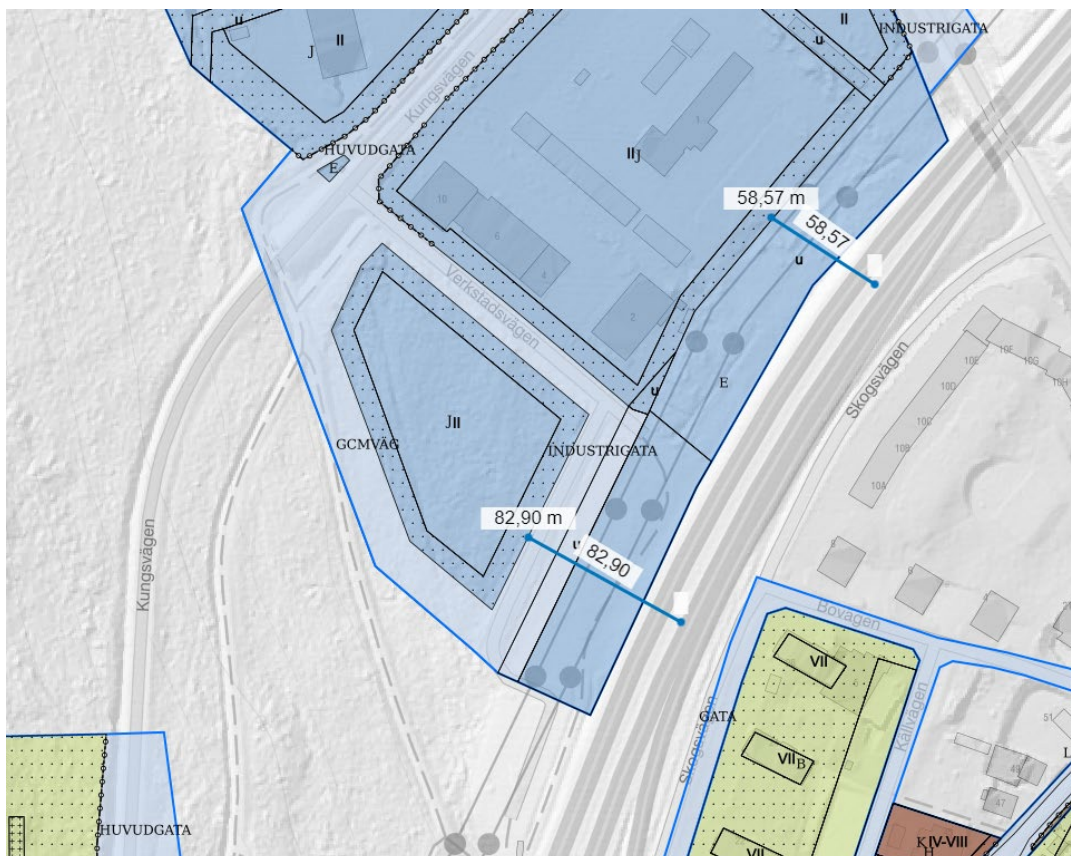
Timrå kommun äger delar av området och de resterande ägs privat. Markägoförhållanden redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

3.6 Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken

*Ändring av detaljplan D111

Planområdet ligger i Timrå industriområde. En planändring av detaljplan D111 med förslag till förändringar av planbestämmelser möjliggör för vidare etablering av planområdet men även fortsatt utveckling av hela industriområdet.

Planområdet angränsar till E4 som är ett riksintresse för kommunikationer. Inget ytterligare riksintresse berörs av planområdet. Eftersom E4 är en stor väg där farligt gods transporteras har Länsstyrelsens policy tagits i beaktande. Platsen har fått bestämmelsen J-industri som i policyn benämns som mindre känslig. Distansen från E4 och planområdets bestämmelsegräns för industri är mellan 60–80 meter - *se figur 2* – vilket gör att markanvändningen hamnar i grön zon. Höjdskillnaden ligger på ungefär en halv meter, vilket minimerar riskerna för läckage från farligt gods.



Figur 2. Distansen mellan E4 och industriområdet. Källa: Webbkarta.

Planändringen anses inte påverka miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

3.7 Undersökning av betydande miljöpåverkan

*Ändring av detaljplan D111

Planförslaget innebär ingen förändring på miljön då området D111 fortsatt är till för industriändamål.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning

Området avgränsas av **Per Uddéns väg** och Terminalvägen i nordost, europaväg 4 i sydost och Vivstabergets fot i väster.

4.2 Trafik

*Ändring av detaljplan D111

Nuvarande vägnät och planerad utbyggnad av Kungsvägen har inarbetats i planen. Kungsvägen som passerar i östvästlig riktning genom planområdet kommer få utfartsförbudet upphört. Detta för att maximera möjligheterna för näringslivsutveckling inom det detaljplanelagda området.

4.3 Teknisk försörjning

*Ändring av detaljplan D111

Området är anslutet till kommunens vatten-, avlopps-, el- och fjärrvärmenät. Erforderliga ledningsreservat har säkrats i planen. Området kommer ändra till 20 meters byggnader i nockhöjd, vilket är en ökning från den befintliga två våningsgränsen. Detta för att möjliggöra ett enhetligt industriområde där andra detaljplanen har motsvarande bestämmelse.

4.4 Kraftledningsreservat

Inom områdets sydöstra del reserveras mark för befintliga 130- och 40 kV-ledningar.

4.5 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. Behov av skyddsrumspatser får prövas i varje enskilt ärende.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Det är endast för den tillkommande planbestämmelsen en ny genomförandetid behöver föreslås. Planförslaget föreslår genomförandetiden till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidsplan

Samråd samt granskning beräknas kunna ske under hösten 2023 och planen bedöms kunna antas under början av 2024.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Området är redan utbyggt och något exploateringsavtal behövs inte för planändringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget innehåller inga fastighetsreglerade bestämmelser vilket gör att framtida fastighetsrättsliga förändringar är möjliga. Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

Ledningsrätt

Planområdet omfattas av följande ledningsrätter:

2262–79/6.1

Till förmån för Sundsvalls kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordisk ledning för vatten inom nedanstående fastigheter i den befintliga ledningens sträckning.

2262–84/2.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme.

2262–85/35.2

Till förmån för Bålforsens Kraft AB såsom ägare till Sköle 2:51 upplåtes ledningsrätt avseende rätt att för all framtid bibehålla elektriska starkströmsledningar inom nedanstående fastigheter i de befintliga ledningarnas sträckning.

2262–85/48.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende dels underjordiska ledningar för fjärrvärme, dels värmecentral, dels rörbrygga norr om Östrandsfabriken över allmän väg och Statens Järnvägars spårområde.

2262–89/5.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme.

2262–91/62.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för vatten och avlopp.

2262–92/27.1

Till förmån för Televerket upplåtes ledningsrätt avseende rätt att för all framtid bibehålla befintliga teleledningar med tillhörande anordningar inom nedanstående fastigheter.

Officialservitut

Planområdet berörs av följande officialservitut:

2262–2018/25.1

Gemensamhetsanläggningen består av sträckning 1–2, enligt förrättningskarta, aktbilaga KA1. Med väg avses här vägbana och övriga väganordningar såsom dike, trumma och vändplats.

Avtalsservitut

Planområdet berörs av följande avtalsservitut:

22-IM1-34/280.1

22-IM1-60/788.1

Offical-nyttjanderätt

Planområdet berörs av följande offical-nyttjanderätt:

22-IM1-49/2282.1

22-IM1-48/A.1

5. Ändring efter samråd

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och bygghkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle

att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Det hade tillkommit x_1 och x_2 . Detta var en miss och har nu ett x .

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Adderat en figur som visar vilka delar i den gamla plankartan som ändrats.
- Tydliggöra vad för planbestämmelser som utgått.

6. Ändring efter granskning

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i granskningsutlåtandet.

Efter granskning har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen:

- Plankartans planbestämmelse, x_1
- Tydligare beskrivning av ändringarna

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Matilda Kroik, Timrå kommun. Den ursprungliga detaljplanen D111 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Matilda Kroik
Planarkitekt

Olof Lindstrand
Stadsarkitekt