

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Vivstavarv 1:92 och 1:103 Timrå kommun

Ett samråd för detaljplanen har pågått under perioden 2022-02-21 till 2022-03-18. Under samrådet har 8 yttranden inkommit varav två utan synpunkter. Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

De mest omfattande frågorna som hanterats efter samrådet gäller VA-ledningar samt avstånd till kraftledningar. Efter samrådet har ändringar gjorts både plankartan och planbeskrivningen.

### Inkomna yttranden under samråd

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Medelpads räddningstjänstförbund
4. Mittsverige vatten
5. Kultur- och tekniknämnden
6. Miljö- och byggnadsnämnden
7. E.on Energidistribution AB
8. Västernorrlands museum, Murberget



## Synpunkter från statliga myndigheter

### **1. Länsstyrelsen**

Detaljplaneförslaget är inte i konflikt med länsstyrelsen särskilda bevakningsområden (enl. 11 kap. 10 § PBL (2010:900)).

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

#### **Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden:**

Länsstyrelsen anser att planförslaget tar hänsyn till kulturmiljön på ett tillfredsställande sätt och att ett genomförande av detaljplanen inte väntas medföra någon risk för betydande påverkan på riksintressets värden.

Länsstyrelsen anser dock att kommunen i planförslaget ytterligare kan belysa och föra ett resonemang kring värdet av att bibehålla den befintliga trädgårdsmästarbostaden (1:92, tidigare tillhörande Vivstavarvs herrgård). Av planbeskrivningen kan det med fördel tydligare framgå att en renovering av befintlig byggnad är förstahandsvalet, framför uppförandet av en till utseendet likvärdig ny byggnation. Det eftersom en gång borttagna kulturmiljövärden inte kan återskapas genom pastischer.

*Svar: Förtydligande av hanterande av trädgårdsmästarbostaden arbetas in i planbeskrivningen.*

### **2. Lantmäteriet**

Lantmäteriet har inget att erinra, men kommer med ett antal förslag på hur planen bör eller kan förbättras.

#### **Bör förbättras:**

- Angivelse av datum för fastighetsredovisning och detaljer i grundkartan saknas.
- Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen.

#### **Kan förbättras:**

- Plankartan följer inte boverkets rekommendationer. Då en plan upprättas efter årsskiftet 2021, är rekommendationerna som kom 1 oktober 2020 något som måste följas. Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Vid genomgång av



planhandlingarna har följande punkter uppmärksammats som inte följer Boverkets rekommendationer:

- Administrativa bestämmelser används inte längre utan redovisas nu som egenskapsbestämmelser. Sekundär egenskapsgräns kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.
- Genomförandetid är inte en planbestämmelse, men bör redovisas bland planbestämmelserna under rubriken "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".
- Byggnadshöjd bör inte användas. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet vilket kan försvåra lovprövningen. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd, nockhöjd eller takfotshöjd används.

*Svar: Plankartan kompletteras med datum för fastighetsredovisning. Planbeskrivningen justeras med tydligare beskrivning av planens konsekvenser på gällande planer. Planuppdraget är från 2019 och följer de allmänna råd som gällde då.*

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

### **3. Medelpads Räddningstjänstförbund**

Inget att erinra.

### **4. MittSverige Vatten & Avfall**

Vivstavarv 1:103 inte ansluten till kommunal VA-anläggning medan Vivstavarv 1:92 är ansluten till kommunal vattenanläggningen men ej till spillvattenanläggning.

Detta krävs:

- TVAB:s vattenledning inom fastigheterna behöver skyddas med u-område.
- För att säkerställa möjlighet att ansluta fastigheterna till kommunal spillvattenanläggning behöver ett u-område bildas på fastigheten Vivsta 13:1 i linje med fastighetsgränsen mellan fastigheterna. Om möjligt skulle även u-område för vattenledningen bildas på Vivstavarv 1:88.
- Fastigheterna kan inte anslutas till kommunal dagvattenanläggning

*Svar: En dialog om VA-ledningssituationen i området har förts med MSVA och fastighetsägaren mellan samråd och granskning. Planen anpassas med hänsyn till MSVA:s avsikter och de rådande förhållanden som uppdagats. u-området sydöst om planen möjliggör dragning av vattenledning längs den befintliga spillvattenledningen. u-område tillskapas längs planområdets södra gräns för att möjliggöra anslutning av fastigheterna inom planområdet och eventuell framtida anslutning till Vivstavarv 1:88.*



## **5. Kultur- och tekniknämnden, Timrå kommun**

Inget att erinra.

## **6. Miljö- och byggnadsnämnden**

Bestämmelsen om ändrad lovplikt kan kompletteras med ”utökad lovplikt gäller inom planområdet” för att bevara områdets kulturvärden.

Det kan förtydligas att trädgårdsmästarbostaden på Vivstavarv 1:92, i första hand bör bevaras, rimligen med en bestämmelse om att vid ersättning av byggnad krävs motivering och dokumentation av bygganden om den inte flyttas (för bevarande).

Med hänsyn till lokal geologi och högt grundvattenstånd bör grundvattennivån kontrolleras regelbundet under arbetet då den tidvis kan överstiga 0,4 m under markytan. Pumpning eller bortledning av grundvatten kan vara prövningspliktigt.

### **Sammanfattande bedömning**

Utöver ovanstående synpunkter har Miljö- och byggnadsnämnden inget att erinra.

*Svar: Efter möte med byggenheten justeras bestämmelsen till ”Ändrad lovplikt – Utökad lovplikt – Bygglov krävs även för lovfria åtgärder, t.ex. fasad- eller takändringar och uppförande av komplementbyggnad.”*

## **7. E.on Energidistribution AB**

Fastigheterna Vivstavarv 1:92 och 1:103 är belägna intill E:ON:s regionnätledning L3 Östrand-Vivstavarv 130 kV med en skogsgatubredd som uppgår till 30 m. Den har stor betydelse för framtida expansionsmöjligheter för Östrands massabruk och möjlighet till utökad elintensiv verksamhet vid Vivstavarvs industriområde. Strömlasten på aktuell ledning förväntas öka som en följd av behoven hos industrin.

- Det minsta tillåtna horisontella avståndet mellan fasledare och närmaste byggnadsdel är 10 m enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2008:1.
- Försiktighet gällande magnetiska fält ska beaktas då ny bostadsbebyggelse innebär en miljö där människor vistas under längre tid, även om inga samband mellan långtidseffekter av magnetfält från kraftledningar och hälsoeffekter fastställts.
- Vid ett antagande om en fördubblad strömlast upp till ca 260 A på årsbasis så hamnar gränsen för 0,4 mikrotlesla ca 30 m från mittersta fasledare för denna typ av ledning. Timrå kommuns aktuella översiktsplan anger att nya bostäder ska lokaliseras så att inte nivån 0,4 mikrotlesla överskrids.
- Ledningen har stor betydelse ur ett regionalt perspektiv. Kommunen bör i detaljplanen fastställa ett minsta avstånd för vilken ingen bostadsbebyggelse tillåts så att denna inte är i konflikt med framtida elbehov. Garage, förråd och liknande kan tillåtas närmare ledningen så länge Elsäkerhetsverkets föreskrifter efterlevs.
- 

*Svar: Platkartan justeras för att säkra avstånd från bostäder till ledning med hänsyn till framtida strömlast.*



## 8. Västernorrlands museum, Murberget

### Tillägg och nybygge

- Planförslaget följer riktlinjerna i Riksintresset och förstärker dess bebyggelsestruktur. Tomterna ger möjlighet att både bevara och eller kopiera trädgårdsmästarbostadens byggnadsskick och tjänstemannabostadens arkitektur intill.
- Planförslaget reglerar väl kraven för att bevara området karaktär.

### Trädgårdsmästarbostaden

- Den befintliga trädgårdsmästarbostaden kulturvärden utgör i huvudsak av dess exteriöra uttryck och bär en viktig berättelse om att området haft egen trädgårdsmästare. Byggnadstypen är en av flera av samma karaktär i området vilket gör dem extra viktigt att bevara.
- Även om planen tillåter rivning av befintlig byggnad bör trädgårdsmästarbostaden på Vivstavav 1:92 behålla sitt q eller ersättas med k för att visa att den är särskilt värdefull i miljön.
- Planhandlingen bör kompletteras med en beskrivning av befintlig byggnads kulturvärden som tydliggör varför planen syftar till att ny bebyggelse ska uppföras på så sätt att de kulturhistoriska värdena bevaras.

### Exempel på tillägg i planbeskrivning (ljus – befintlig, svart – tillägg):

Befintlig byggnad äger höga kulturvärden och är viktig för helhetsintrycket i miljön.

Lertegeltaket, takvinkel, röd slamfärgad locklistpanel, inklädd takfot är viktiga karaktärsdrag hos byggnaden. Kan befintlig byggnad inte bevaras, på grund av att dess tekniska egenskaper är bristfälliga, ska ny byggnad uppföras på så sätt att de kulturhistoriska värdena bevaras. Bostäder (B) För fastighet 1:92 föreslås därför största byggnadsarea (e<sub>1</sub>) 120 m<sup>2</sup> och högsta byggnadshöjd 3 meter. För att behålla karaktären av en trädgårdsmästarbostad föreslås en största takvinkel på 38° (f<sub>4</sub>), taktäckning av rött lertegel och tak med inklädd takfot lika befintlig byggnad (f<sub>3</sub>). Vidare ska fasader vara av stående träpanel med locklist som bemålats med röd slamfärg och med vita knutar (f<sub>6</sub>). För att reglera huvudbyggnadens placering på fastigheten föreslås en yta omgiven av korsmark. En placeringsbestämmelse p<sub>2</sub> finns som syftar till att reglera komplementbyggnaders avstånd till fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska placeras lika befintlig med långsida och entré mot Poppelallén (p<sub>3</sub>).

*Svar: Kommunen bedömer att k- eller q-bestämmelse inte behövs, men ytterligare förtydligande om trädgårdsmästarbostadens betydelse arbetas in i planbeskrivningen.*

Samrådsredogörelsen är upprättad 2023-08-23 av

Elisabeth Pettersson  
Planarkitekt