

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Detaljplan för vårdshustomten

Vivstamon 1:17

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2019-05-27

Antagen av Kommunstyrelsen 2019-06-11 § 224

Laga kraftvunnen 2019-07-05



1. INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Planhandlingar	3
Planens syfte	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken	5
Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken	5
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Omgivningsbeskrivning	7
Väg- och gatutrafik	7
Järnvägstrafik	7
Ledningar	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Förorenade områden	7
Risker	8
Naturvärden	8
Kulturmiljövärden och arkeologi	8
3. PLANFÖRSLAG	9
Handel, verksamheter och kontor (HZK)	9
Trafik och parkering	10
Samhälls- och kommersiell service	10
Geoteknik och grundläggning	10
Vatten, avlopp och dagvatten	10
Elförsörjning	10
Elektronisk kommunikation	10
Avfallshantering	10
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	11
Stads- och landskapsbild	11
Naturområden	11
Väg- och gatutrafik	11
Buller	11
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12

7. Ändringar efter samråd.....	13
8. Ändringar efter granskning	13
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13
Planförfattare	13

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.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att på platsen skapa förutsättningar för handel, kontor och verksamheter (**H, K** och **Z**). Här kan också verksamheter som kompletterar handelsändamålet som t.ex mindre idrottsanläggningar inrymmas. Inom de föreslagna markanvändningarna får inte skolverksamhet ingå.

Plandata

Lokalisering



Figur 1. Planområdets lokalisering.

Planområdet är beläget centralt i Timrå med direkt närhet till befintliga verksamhetsområden och Timrå centrum och har en area på ca 25 000m².

Markägförhållanden

Planområdet berörs av fastigheten Vivstamon 1:17 där kommunen via tomträtt upplåter marken till ett privat företag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande Översiktsplan 2035 (antagen 2018-10-29), där området pekas ut som verksamhetsområde.

Detaljplaner

Planområdet ligger inom befintlig detaljplan S112 (antagen 1968-09-30) som ger markanvändning för motortrafikändamål.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2019-02-12 § 249.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget tillåter markanvändning åt i verksamheter, handel och kontor på kvartersmark. Närområdet är detaljplanelagd mark för liknande markanvändning. Marken är till stor del ianspråktagen med hårdgjorda ytor. Den planerade utvecklingen lämpar sig bra till denna lokalisering och planförslaget bidrar till en långsiktigt hållbar resursanvändning av mark.

Den tänkta verksamheten inom planområdet bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter som t.ex. föroreningar, ras och skred.

Planförslaget bedöms inte påverka skyddsområden, markanvändningsintressen, miljökvalitetsnormer eller klimatförändringar negativt samt inte heller medföra några miljöproblem eller motverka hållbar utveckling i övrigt. Planförslaget kan innebära ökad

bullernivå från fordon i och med ökad aktivitet i området, men risken att genomförd plan skulle påverka området med en märkbar skillnad jämfört med i dagsläget, ses som liten.

Planförslaget är delvis beläget i en grundvattenförekomst som i dagsläget har god kvantitativ status och en otillfredsställd kemisk status. Målet är att uppnå god kemisk grundvattenstatus år 2027. Planförslaget innebär inte att någon verksamhet som kan komma att påverka vattenförekomsten kan etableras.

Miljöeffekternas omfattning i samband med genomförande av detaljplanen uppskattas vara liten. Kommunen bedömer att planen inte bedöms innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan i samband med genomförande av planen. Skälet till ställningstagandet grundar sig i att planförslaget i sig inte innebär några omedelbara förändringar av pågående markanvändning och att platsen utgör en naturlig utvecklingsplats av pågående verksamhet i området. Marken är redan idag ianspråktagen för verksamhet och till stora delar hårdgjord. Med grund i detta bedöms att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver upprättas i samband med planförslaget. Detaljplanen reglerar de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

Mellankommunala frågor

Planförslaget innebär inga mellankommunala frågor.

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.

Planområdet är inte beläget inom något område för riksintresse, men angränsar till följande riksintressen enligt 3 kap miljöbalken:

- Riksintresse för väg

Planområdet angränsar inte till något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Riksintresse för väg och järnväg

E4

Europaväg 4, som ligger i närhet till planområdets södra del, är riksintresse för väg. Som närmast ligger planområdet ca 70 meter från väg E4. Den planerade utvecklingen bedöms inte påverka riksintresset då de verksamheter som kan etableras via den föreslagna markanvändningen inte innebär någon risk.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

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

- Utomhusluft

- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna 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 att ett område inom ett befintligt planlagt verksamhetsområde kan prövas som mark för i huvudsak kontor och verksamhet. Området bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för utomhusluft negativt.

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.

Planförslaget är delvis beläget vid en grundvattenförekomsten Vivstavarv-Gistaholmarna (id: WA56236286). Grundvattenförekomsten uppnår god kvantitativ status. Den kemiska statusen är otillfredsställande där arsenik och poly aromatiska kolväten (PAH) ej uppnår god status.

Den planerade markanvändningen är av sådan art att den inte bedöms medföra någon påverkan på grundvattenförekomsten. Planområdet är redan idag anslutet till kommunalt vatten-spill- och dagvattennät.

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. Området är beläget nära väg E4 och inte nära något område för bostäder. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Omgivningsbeskrivning

Landskapsbilden präglas av verksamheter, kontor och logistik samt av den vägtrafik som finns runt området. Varken inom eller i närheten av planområdet finns några bostadsfastigheter eller boende. I dagsläget finns en byggnad i planområdet, det äldre vårdshuset, som med tidsbegränsat bygglov (t.o.m. 2026-03-01) används till gymnasieskola. Större del av markytan är idag hårdgjord och används till parkering. Det finns sand- och växtbeklädda ytor som ramar in området. Platsen, med sitt öppna läge nära E4, utgör ett mycket bra läge för näringsverksamheter.

Väg- och gatutrafik

I den södra delen gränsar planområdet till väg E4 med en uppmätt årsdygnsmedeldygnstrafik på ca 25 000 fordon per dygn. Längs planområdets nordvästra del går Terminalvägen. Infart till området sker från Terminalvägen och vägen har kommunalt huvudmannaskap. E4 har statligt huvudmannaskap.

Järnvägstrafik

Det går som närmast ett industrispår med farligt gods ca 230 meter från planområdet.

Ledningar

Längs nordvästra området går underjordisk fjärrvärmeledning med ledningsrätt Lr 2262-85/48. Söder om planområdet går en starkströmsledning med ledningsrätt Lr 2262-35/85.. Angränsande till planområdets södra del finns en nätstation.

Geotekniska förhållanden

I samband med tidigare detaljplanering i direkt närhet av det aktuella planområdet har geotekniska undersökningar genomförts. Dessa visar på att området består av djupa sandlager vilket ger goda förutsättningar för grundläggning utan någon nämnvärd risk för sättningar. Området är sedan tidigare bebyggt vilket bekräftar platsens goda förutsättningar för byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområde

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet ”Rinner mot Alnösundet” som är ca 6,4 km² stort. Planområdet är inte beläget inom något riskområde för översvämning.

Grundvattenförhållanden

I närliggande område längs Terminalvägen har vid en tidigare utredning grundvattenrör installerats med spets nedförda till ett djup om ca 11,5 och 10,5 m under markytan. Vid mättillfällena (juni 2017) var rören torra. Grundvattenytans nivå varierar med årstid och nederbörd men bedöms ligga i ungefär samma höjd som vattennivån i Vivstavarvstjärnen +20 m (RH2000). Planområdet är beläget på ca +37 m (RH2000).

Förorenade områden

Planförslagets markanvändning innebär att marken kommer användas för mindre känslig markanvändning. I planområdets östra del stod tidigare en drivmedelsanläggning. Denna revs

i slutet av 2018 och har slutredovisats. Det förekommer inte några föroreningar från den avetablerade drivmedelsanläggningen. Det finns inga i övrigt kända uppgifter om verksamheter som kan ha föranlett några föroreningar som gör att marken inte ska vara lämpligt för den föreslagna markanvändningen som innebär mindre känslig markanvändning.

Risker

Ca 70 meter från planområdet löper E4 som utgör en led för farligt gods. I enlighet med *Riskhantering i detaljplaneprocessen* (Länsstyrelsen Västernorrland, 2010) bör en riskbedömning göras då ett planområde är beläget inom 150 meter från transportled med farligt gods.

Planområdet är beläget på en nivå ca 9 meter högre än E4 och är också beläget betydligt högre än avfartsvägen från E4. Risken för att fordon skulle kunna kollidera med planområdet är således mycket liten. De verksamheter som kan etableras inom planområdet innebär att inga riskfyllda verksamheter kan etableras där. Området utanför planområdet består av en kraftig slänt som inte uppmuntrar till någon stadigvarande vistelse. Risker från brandfarliga vätskor, brandfarliga- eller giftiga gaser har sin högsta påverkningsfaktor inom den direkta närheten till olyckan. I detta fall är området lokaliserat på sådant avstånd från E4:an att sådana risker inte bedöms påverka planområdet.

Planförslaget bedöms därför som acceptabelt utifrån ett riskperspektiv.

Naturvärden

I planområdet finns mark som består av sandiga gräsytor med tallar och annat lägre buskage. Större del av området är redan ianspråktagen mark för parkering samt verksamhet och det bedöms inte finnas några naturvärden i planområdet.

Kulturmiljövärden och arkeologi

Inom planområdet finns inga kända kulturmiljövärden eller fornlämningar.

3. PLANFÖRSLAG

Handel, verksamheter och kontor (HZK)



Möjlig utformning av planområdet. (Tyréns AB, 2019-01-07)

Planförslaget möjliggör kvartersmark för handel (**H**), verksamhet (**Z**) och kontor (**K**). Det innebär en flexibel markanvändning och med liknande ändamål som omgivningen. Handel tillåter handel med varor och tjänster. För verksamheter ingår bl.a. service, lager och tillverkning, dock med begränsad omgivningspåverkan. Användningen kontor används för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Till de föreslagna markanvändningarna föreslås också mindre idrottsanläggningar kunna uppföras. Dessa syftar inte till att vara publikintensiva anläggningar. Det kan gälla t.ex paddelhallar och andra verksamheter med likartad påverkan.

Planförslaget ger inte möjlighet för att bedriva någon typ av skolverksamhet inom användningarna **Z** och **K**. Inom markanvändningen **H** ingår per automatik ingen skolverksamhet.

Högsta byggnadshöjd föreslås till 15 meter. Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än fyra meter, vilket regleras genom placeringsbestämmelse (**p1**). Största byggnadsarea är 55 % av en fastighet (**e1**).

Inom mindre delar av området löper ledningsrätter. Vid dessa föreslås **prickmark** med **u1-område** som syftar till att hålla den marken fri från byggnader och ge markreservat för allmänna underjordiska ledningar .

Trafik och parkering

Till området tar man sig längs med den befintliga gatan Terminalvägen. Vägen bedöms kunna hantera en ökad trafikmängd som planförslaget kan medföra. All parkering inom planområdet ska anordnas på kvartersmark.

Samhälls- och kommersiellservice

Timrå centrum ligger ca 1,5 km från planområdet. Tre busslinjer går längs väg E4 mot Sundsvall med busshållplats ca 1 km från planområdet. En busslinje går längs Terminalvägen, genom Vivsta industriområde och vidare till Timrå C, med busshållplats ca 100 meter från planområdet. Sundsvall-Timrå flygplats är beläget ca 6 km öst om planområdet. Längs med Terminalvägen löper en cykelväg med förbindelse till Timrå centrum.

Geoteknik och grundläggning

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas frostfritt med platta på friktionsjord.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten i planområdet. Planområdet kan anslutas till detta. Skulle planområdet i framtiden delas upp i flera fastigheter kan krav ställas på infiltrationsanläggningar i sådana eventuella fastigheter. Vid en ytterligare exploatering av området så ökar belastningen på dagvattennätet, detta kan medföra ett behov av fördröjningslösningar. Markförutsättningar för infiltrationslösningar är goda i området.

Elförsörjning

Området är anslutet till det befintliga el-nätet.

Elektronisk kommunikation

Området är anslutet till bredbandsnät.

Avfallshantering

Verksamheter som har människor på plats under längre perioder, så att s.k. hushållsliknande avfall uppstår, är skyldiga att lämna detta avfall till kommunen. Fastighetsägare får komma överens med kommunen och det kommunala avfallshanteringsbolaget Timrå Renhållnings AB om vart hämtning av avfall ska ske.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att en väl synlig plats i tätorten kan kompletteras med fler och större byggnader. Området är beläget inom ett expanderande verksamhetsområde och är i linje med kommunens översiktliga planering.

Naturområden

Planförslaget berör inte något utpekat naturområde.

Väg- och gatutrafik

En scenarioräkning för tillkommande trafik har utförts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Baserat på exploatörens nuvarande skiss för området uppskattas bebyggelsens areal till ca 5000 m². Detta ger uppdelat på olika typer av ändamål en ÅDT på ca 1000 fordon/dygn.

Utgår man strikt från möjlig exploateringsgrad som detaljplanen kan medföra ges en möjlig byggnadsarea på ca 13 750 m². Detta ger en ÅDT på ca 2000 fordon/dygn. Osäkerheten i dessa uppgifter är stor och de fördelas inte på befintliga vägar.

Vägnätet är dimensionerat för en högre trafikbelastning än den som råder idag. Erfarenhet från bland annat stora evenemang i NHK-arena visar på att vägnätet kan hantera stora trafikmängder utan att påverka nämnvärt på av- och påfarter till E4.an.

Planförslaget kan medföra ökad trafik till området med hänsyn till den föreslagna markanvändningen. Terminalvägen samt övriga närliggande vägar har hög kapacitet och planförslaget bedöms inte påverka trafikflödet i området påtagligt.

Buller

Inom planområdet planeras i nuläget inga större bullerkällor. Planområdet är beläget i ett bullerutsatt område intill E4 samt industri- och verksamhetsområde, och bedöms inte innebära medverkan till någon påtaglig förändring av bullersituationen i området.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägare har under genomförandetiden rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen gäller fortsatt när genomförandetiden gått ut, men kan då ändras samt upphävas.

Tidplan

Samråd samt granskning beräknas kunna ske under våren 2019 och planen bedöms kunna antas under tidig höst 2019.

Huvudmannaskap

Planen omfattar enbart kvartersmark.

Avtal

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och något exploateringsavtal är inte aktuellt för detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen bekostas av exploatören. Planavgift ska inte tas ut.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Någon ytterligare fastighetsbildning inom planområdet är inte aktuellt i dagsläget. Detaljplanen motverkar inte någon annan form av fastighetsbildning i framtiden.

Tomträttsavtal

Marken upplåts via tomträtt till exploatören. En ny detaljplan för området innebär inte någon förändring av gällande tomträttsavtal.

Ledningsrätt

Området belastas till vissa delar av ledningsrätterna:

- 2262-79/6 Vatten
- 2262-85/35 Starkström
- 2262-85/48 Fjärrvärme
- 2262-99/36 Tele

Planen har tagit hänsyn till befintliga ledningsrätter och utformats med prickad mark och markreservat för att planmässigt säkerställa marken för befintliga och eventuellt nytillkommande ledningar.

7. Ändringar efter samråd

Ändringar på plankartan

- Markreservat för allmänna underjordiska ledningar har tillkommit.

Ändringar i planbeskrivningen

- Resonemang om risker från brandfarliga vätskor, brandfarliga eller giftiga gaser har tillkommit.
- Trafikflödesuppgifter har tillkommit.

8. Ändringar efter granskning

Ändringar på plankartan

- Uppgift om utskriftsformat har tillkommit.

Ändringar i planbeskrivningen

- Resonemang om att ökad exploatering kan medföra behov av fördröjningsåtgärder har tillkommit under avsnittet om dagvatten.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Olof Lindstrand, Timrå kommun.

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef