

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för
Vivsta industriområde, Väster om Kabelvägen
Fröland 1:1, 1:16, 2:11 m.fl
Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2023-02-23
Antagen av Kommunstyrelsen 2023-03-14 §74
Lagakraftvunnen 2023-04-09



PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG, KONSEKVENSER OCH UPPLÄGG

I april 1993 vann gällande detaljplan D131 (2262-P93/0125/1) laga kraft. Detaljplanen reglerar del av Vivsta industriområde och är lokaliserat längs södra sidan av Indalsälven avsett för industriändamål. Stora delar av kvartersmarken inom planområdet är idag obebyggt.

Byggnadshöjden är reglerad till max två våningar och högst 6 meter. Kommunen bedömer att bestämmelserna två våningar och 6 m byggnadshöjd inte längre är anpassad till det behov markanvändning J-industri har. Därför föreslår kommunen att våningsantal och 6 m byggnadshöjd utgår. Planändringen föreslår istället en höjdreglering om högsta nockhöjd (h_1) på 20 m.

Längs Hantverkarvägen/Kabelvägen har två ca 20 m breda områden varit utpekade som industripark (J_2) med prickad mark. Kommunen bedömer att användningen saknar praktiskt syfte och föreslår ändrad markanvändning till industri (J_1). Längs Hantverkarvägen/Kabelvägen föreslås istället 6 m breda områden prickad mark vars syfte är att hålla ett bebyggelsefritt område till industrigata.

Längs Kabelvägen har bestämmelsen in- och utfart får inte anordnas tidigare funnits. Kommunen bedömer att den saknar syfte och föreslår att bestämmelsen upphävs.

Planändringen utgår från detaljplan D131 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort densamma. Den ursprungliga planbeskrivningen behåller sitt utseende. Där det föreslås ändring av planbestämmelser markeras det särskilt i planbeskrivningen.

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

Följande bestämmelser föreslås utgå:

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högst antal våningar
- Industripark (J_2)
- Prickad mark – Marken får inte bebyggas (delvis)
- In- och utfart får inte anordnas

Följande bestämmelser föreslås tillkomma:

- Högsta nockhöjd (h_1)

Orientering och plandata

Vivsta industriområde är beläget nordväst om Europaväg 4, alldeles inpå Vivsta centrum. Det aktuella området är beläget i dess nordvästra del och gränsar i väster till Vivstaberget.

Planändringen är föranledd av att en större sammanhängande industritomt med spåranknytning behövs inför förestående större industrietablering i området.

Planhandlingar

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

Gällande planer mm

*Ändring av detaljplan D131

Området berörs idag av detaljplan D131, lagakraftvunnen 1993. Angränsande detaljplaner är främst planlagda för industriändamål. Angränsande detaljplan, ÄD203, är även delvis planlagd som plantskola.

Planområdet är utpekad som näringslivsområde i Timrå kommuns översiktsplan 2035. Planändringen bedöms gå i linje med översiktsplanen och bidra till vidare etablering av området.

Nuvarande markanvändning

Området utgörs av ett blandskogsområde. I norr går en enskild väg mot fritidsbebyggelsen Frölandsbodarna.

Inom den norra delen har det funnits en mindre skogsplantodling.

Genom den södra delen passerar en 130 kV kraftledning.

Väster om området finns en plantodling nere i det gamla grustaget.

*Ändring av detaljplan D131

Söder om området finns bebyggd industrimark som nyttjas för uppställningsplats.

I norra delen av planområdet går en befintlig väg från Kabelvägen, genom industrimark, fram till område utpekad som enskild väg i plankartan. Den befintliga vägen är en enskild väg där kommunen är väghållare. Vägen nyttjas i dagsläget av Frölandsbodarna väster om

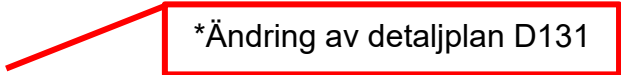
planområdet. Vid exploatering kan vägen komma att nyttjas av industrifastigheterna inom planområdet.

Grundförhållanden

Undergrunden består av betydande sandlager med stor bärighet. I söder går berget i dagen.

Markägförhållanden

Timrå kommun äger större delen av markområdet. Markägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.



***Ändring av detaljplan D131**

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet ligger i Timrå industriområde. En planändring av detaljplan D131 möjliggör för vidare etablering av planområdet men även fortsatt utveckling av hela industriområdet.

I Timrå kommun finns riksintresse för vattenförsörjning. Då den föreslagna planändringen endast syftar till att minska mängden prickad mark och skapa bättre förutsättningar att bygga högre bedöms inte planen påverka riksintresset för vattenförsörjning. Planområdet ligger inte inom eller angränsar till annat riksintresse. Ändringen av detaljplanen bedöms därför inte påverka några riksintressen.

Planändringen anses inte påverka miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

Planområdet angränsar till vattenförekomsten Bergeforsens Dämningsområde (WA90573526). Kemisk status uppnås ej god och ekologisk potential är otillfredsställande. Kvalitetskraven är att uppnå god kemisk ytvattenstatus samt att till år 2033 uppnå god ekologisk status. Planområdet ligger delvis inom grundvattenförekomsten Vivstavärv-Gistaholmarna (WA56236286). Den kemiska och kvantitativa statusen är god. Kvalitetskraven är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Planändringen och dess förslag på bestämmelser som föreslås utgå och tillkomma bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vattenförekomsterna.

Planförslaget

*Ändring av detaljplan D131

Områdets storlek är ca 15 ha.

Planområdets avgränsning

Avgränsningen överensstämmer med kvartersgräns i gällande plan förutom utvidgningen i norr mot Indalsälven.

Med hänsyn till de varierade marknivåerna, befintlig kraftledning och dagvattenledning är det svårt att nyttja det centrala området för verksamheter. Det har då föreslagits som naturmark.

Industriområdet

Planområdet skapar förutsättningar att i norr bilda en större sammanhängande industritomt med spåranknytning. Tomten omfattar ca 6,3 ha mark.

Marken är relativt plan i nivåerna 34-35 möh. I söder kan en industritomt bildas om ca 1, 2 ha. Här är marken mer kuperad och omfattande massomflyttningar kan bli nödvändiga.

Trafik

Området ansluter direkt till Kabelvägen. På sikt kan även Svetsarvägen förlängas fram till Kabelvägen.

Befintligt industrispår skall kunna förlängas över Kabelvägen och in i det norra industrikvarteret.

För berörda markägare och de som har fritidshus vid Fröländsbodarna säkerställs tillfarten genom att ny väg ordnas öster om det norra industrikvarteret. Den nya vägen anläggs i samband med utbyggnaden. Ett vägreservat säkerställs i planen för den och för befintlig enskild väg i söder.

Teknisk försörjning

Området skall anslutas till kommunens vatten-, avlopps- el- och fjärrvärmenät.

Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. Behovet av skyddsrumspplatser får provas i varje enskilt ärende.

Strandskydd

Planändringen innebär att industrimarken delvis hamnar närmare än 100 m från strandlinjen. Gällande strandskydd föreslås bli upphävt inom planområdet. Allmänheten tillförsäkras

möjligheten att passera ovanför nipkrönet. Angränsande strövområden kan därmed förbindas.

Skyddsområde för vattentäkt

*Ändring av detaljplan D131

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

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

Egenskapsbestämmelser

*Ändring av detaljplan D131

Inom användningen industri (**J₁**) föreslås 6 meter bred prickmarkzon för att säkerställa ett bebyggelsefritt område mot industrigata. Det föreslås även en högsta nockhöjd (h_1) på 20 meter. Nockhöjden bedöms uppfylla de behov som finns inom byggnationer för industriändamål.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller enbart för de tillkomna planbestämmelserna och föreslås till 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Tidsplan

Samråd beräknas kunna ske i december 2022 till januari 2023. Granskning beräknas ske under januari/februari 2023 och planen bedöms kunna antas tidig vår 2023.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga 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:

2262-93/31.1

Till förmån för Båkab Energi AB upplåter rätt att för alla framtid bibehålla, underhålla och förnya en 130 kV elektronisk starkströmsledning (luftledning) i den sträckning på maken som den i enlighet gällande koncessionsbeslut nu har och som redovisas på kartor som intagits som bilagor till dessa ledningsbeslut. Byggnader får enligt tidpunkten för ledningsrätten gällande säkerhetsföreskrifter inte uppföras på närmaste avstånd än 10 meter från kraftledningens yttre faslina.

2262-99/36.1

Ledningshavaren, Sydkraft Elnät Nord AB, har rätt att för all framtid bibehålla optokabel (luftledning och jordkabel) som teleledning för allmänt ändamål. Optokabel är belägen inom det utrymme som med ledningsrätt upplåtits för befintlig starkströmsledning.

2281-91/103.1

Till förmån för Televerket upplåtes ledningsrätt avseende rätt att för alla framtid bibehålla för telekommunikationändamål (optokabel) erforderlig ledningar (jordkabel) med tillhörande anordningar inom nedanstående fastigheter. Ledningsrätten omfattar ett fyra meter brett område kring ledningarna samt vidare erforderligt utrymme för ledningarnas tillbehör.

Officialservitut

Planområdet omfattas av följande officialservitut:

2262-09/24.1

Rätt att använda ett 8 meter brett område för utfart fram till Hantverkarvägen. Till förmån för Fröland 4:9 belastar Fröland 4:2.

Avtalsservitut

Planområdet omfattas av följande avtalsservitut:

22-IM1-39/1470.1

22-IM1-59/1837.1

22-IM1-57/1868.1

D201900087849:1.1

D202200343087:1.1

D202200343090:1.1

Ändring efter samråd

Efter samråd har följande ändringar gjorts i plankartan:

- Bestämmelse om högst antal våningar har utgått
- Bestämmelse om högsta nockhöjd har tillkommit

Efter samråd har följande ändringar gjorts i planbeskrivningen:

- Bestämmelse om högst antal våningar har utgått
- Bestämmelse om högsta nockhöjd har tillkommit

Efter samråd har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen:

- Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg

- Beteckningen om industripark
- Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster
- Genomförandetid
- Ekonomiska frågor

Ändring efter granskning

Efter granskning har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen:

- Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg
- Nuvarande markanvändning

Under samråd och granskning saknades bestämmelse om föreskriven höjd över nollplanet i plankartan. Det har reviderats till antagandehandlingen. Bestämmelsen reglerar höjd över nollplanet inom användningen industrigata, där väg redan är anlagd. Bestämmelsen prövas inte då den inte är del av planändringen och inte påverkar planförslaget.

Medverkande Tjänstemän

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Tilde Ericsson, Timrå kommun. Den ursprungliga detaljplanen D131 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Tilde Ericsson
Planarkitekt

Olof Lindstrand
Stadsarkitekt