

Antagandehandling

D213



Planbeskrivning

Detaljplan för Vivstavarv 1:92 och 1:103

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2023-09-21

Antagen av kommunstyrelsen 2023-11-07 § 267

Laga kraft 2023-12-01



1. INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?.....	3
Planprocessen	3
Planhandlingar.....	3
Planens syfte	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken.....	5
Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Omgivningsbeskrivning.....	7
Nuvarande markanvändning	7
Samhälls- och kommersiellservice.....	7
Väg- och gatutrafik	7
Järnvägstrafik.....	7
Buller	8
Ledningar.....	8
Ledningsrätter	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden.....	8
Förorenade områden	9
Naturvärden	9
Kulturmiljövärden och arkeologi	9
3. PLANFÖRSLAG	10
Markanvändning.....	10
Trafik och parkering.....	11
Geoteknik och grundläggning.....	11
Vatten, avlopp och dagvatten	11

Elförsörjning	11
Elektronisk kommunikation	11
Fjärrvärme	11
Avfallshantering.....	11
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Stads- och landskapsbild	12
Tidigare ställningstaganden.....	12
Kulturmiljö.....	12
Naturområden.....	12
Väg- och gatutrafik	12
Buller	12
Vatten och avlopp	12
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
Organisatoriska Frågor	13
Ekonomiska Frågor	13
Fastighetsrättsliga Frågor	13
6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD.....	14
7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	14
8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	15
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

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 planen är förenlig med översiktsplanen i sin helhet och antas inte 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

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Antikvarisk rådgivning
- Antikvarisk rådgivning med tillägg
- Bilaga 1 - Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik
- Bilaga 2 - PM geoteknik
- Bilaga 3 - Rapport miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 4 - Dagvattenutredning
- Bilaga 5 - Bullerutredning
- PM Sammanfattade slutsatser

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för byggande av bostäder på fastigheterna Vivstavarv 1:92 och 1:103.

Plandata



Figur 1. Planområdets lokalisering och avgränsning.

Lokalisering

Planområdet är beläget i Timrå kommun, Vivsta-Fröland intill Vivstavarvs herrgård och ingår i riksintresse för kulturmiljövård för Vivstavarvs brukssamhälle. Planområdet består av två bostadsfastigheter och har en yta på drygt 4800 kvadratmeter. Fastigheterna har utfart mot Gorkvägen/Poppelallén.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Vivstavarv 1:92 samt Vivstavarv 1:103 som båda är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan (antagen 2018-10-29). Översiktsplanen föreslår att stadsplanen för Vivstavarvs bruksmiljö (S147) ska ersättas för att tillåta uppförande av nya bostäder och garage. Enligt översiktsplanen bör nya hus och kompletterande bebyggelse gå i linje med befintlig bebyggelse för att bevara områdets karaktär och befintliga byggnader i dåligt skick rustas upp om det är ekonomiskt försvarbart.

Detaljplaner

Planområdet ligger inom befintlig stadsplan S147 *Vivstavarv – Herrgården, Bruksgatan och Näsängen* som antogs 1987. I gällande stadsplan är fastigheterna 1:92 och 1:103 planlagda som kvartersmark avsedd för bostadsändamål och försedda med prickmark. Den befintliga trädgårdsmästarebostaden på 1:92 är q-märkt. I planbeskrivningen pekas fastigheterna ut som en del av området "Lantärnan" som i sin tur är del av bolagsledningens område.

Kommunalt kulturmiljöprogram

Ett kommunalt kulturmiljöprogram antogs 1995 och Vivstavarvs brukssamhälle är utpekad som en viktig del i bygdens historia. Fastigheterna i fråga omnämns inte i kulturmiljöprogrammet.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2020-03-10 §90.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har utförts för planen, men då planuppdraget gavs innan 2020-04-01 finns inget beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan.

Den planerade markanvändningen inom planområdet bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter som t.ex. buller, föroreningar, ras eller skred. Planförslaget bedöms inte påverka skyddsområden, markanvändningsintressen, miljökvalitetsnormer eller klimatförändringar negativt samt inte heller medföra några miljöproblem eller motverka hållbar utveckling i övrigt.

Planområdet är redan ianspråktaget och beläget på sådant avstånd från naturvårdsobjekt att det inte bedöms påverka dessa nämnvärt. Planområdet ligger inom utpekat riksintresse för kulturmiljö, vilket tas i beaktning. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Planområdet utgör en naturlig utvecklingsplats för bostäder och kommunen bedömer att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver upprättas.

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.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård för Vivstavarvs brukssamhälle enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Den miljö som bör bevaras i området är det gamla industrisamhället vid Indalsälvens mynning. Industriverksamheten vid Vivstavarv etablerades med ett skeppsvarv 1797 och efter det har där funnits ångsågverk, sulfatfabrik, wallboardfabrik och pappersbruk. Pappersbruket avvecklades 2007, men området karaktäriseras fortfarande av de tidiga sågverkssamhälleas tidstypiska bebyggelsemönster. De trävaruindustrier som funnits där och avlöst varandra under mer än 200 år har varit mycket betydelsefulla för länets industriella utveckling och är en viktig del av regionens historia.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

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

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna 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 planområdet provas som mark för bostäder. Planområdet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer 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.

Planområdet ligger inom Vivstavarv-Gistaholmarnas Grundvattenförekomst. Vattenförekomsten är av typen Sand- och grusförekomst och bedöms ha god kemisk status. Det finns dock vissa påverkanskällor inom närområdet som orsakar problem med höga halter av miljögifter eller klorid/sulfat men miljöövervakning av relevanta ämnen saknas i dagsläget. Det finns en utpekad risk att olyckor på väg/järnväg påverkar grundvattenförekomsten och att förekomsten inte uppnår god kemisk status år 2027.

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte påverka den kemiska statusen nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

Närliggande vattenområde ingår inte i Naturvårdsverkets författarsamling över fisk- och musselvatten (NFS 2002:6) som ska skyddas.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Mindre kommuner (under 100 000 invånare) ska eftersträva att begränsa buller och följa tillhörande miljö kvalitetsnormer. Målsättningsnormen innebär en strävan efter att omgivningsbuller inte ska medföra skadlig effekt på människors hälsa. Planförslaget kan innebära ökad bullernivå från fordon i och med ökad aktivitet i området, men bedöms inte strida mot miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR



Figur 2. Bild på befintlig bebyggelse, trädgårdsmästarbostaden.

Omgivningsbeskrivning

Landskapsbilden präglas av den gamla brukstraditionen med herrgård och tjänstemannabostäder. Runt om planområdet finns jordbruk och gles bebyggelse. Planområdet ligger inom det som pekas ut som "tjänstemannaområde" i detaljplanen för Vivstavarvs brukssamhälle. Kuststräckan i närområdet bedöms vara kraftigt påverkad.

På Vivstavarv 1:92 ligger den gamla trädgårdsmästarbostaden tillhörande Vivstavarvs herrgård. Sedan verksamhetens avveckling på 60-talet användes det under en period som bostadshus, men är idag obebott och i dåligt skick.

Nuvarande markanvändning

Fastigheterna inom planområdet består av kvartersmark för bostadsändamål.

Samhälls- och kommersiellservice

Timrå centrum ligger ca 2 km från planområdet med samhällsservice som matbutik, vårdcentral och skola. Närmsta busshållplats ligger ca 400 meter från planområdet som trafikerar sträckan Njurundabommen - Sundsvall - Timrå/Sörberge. Sundsvall-Timrå flygplats är beläget ca 8 km från planområdet.

Väg- och gatutrafik

Fastigheterna är belägna längs Gorkvägen/Poppelallén och nära Vivstavarvsvägen som är av smalare landsbygdskaraktär. Vägarna sköts av kommunen och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Gång- och cykelväg finns längs Vivstavarvsvägen.

Järnvägstrafik

Planområdet ligger drygt 300 meter från järnväg som trafikerar med gods- och persontåg.

Buller

En bullerutredning (bilaga 5) gjordes i december 2020 för att pröva ny bebyggelse som planförslaget möjliggör. Planområdet påverkas av trafikbuller som alstras från Gorkvägen och Vivstavarvsvägen som har en hastighetsbegränsning på 50 km/h.

Riktvärden för buller från trafik, enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216, samt ändringar enligt SFS 2017:359, är följande:

- Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå

Utredningen visade på att trafikbuller håller sig inom Boverkets riktvärden för alla fasader på eventuella framtida bostäder. Byggnader kan uppföras utan hänsyn till buller samt att uteplatser kan uppföras utan hänsyn till buller om de ligger minst 20 m från fastighetsgräns mot väg.

	5 m från fastighetsgräns i norr		10 m från fastighetsgräns i norr		20 m från fastighetsgräns i norr		30 m från fastighetsgräns i norr		40 m från fastighetsgräns i norr		50 m från fastighetsgräns i norr	
	ekv	max	ekv	max	ekv	max	ekv	max	ekv	max	ekv	max
1:92	50	79	49	74	49	68	49	64	48	60	48	56
1:103	50	79	49	74	49	68	48	64	48	60	48	56

Tabell 1. Beräknade värden inom fastigheterna.

Ledningar

Vivstavarv 1:92 är ansluten till kommunalt elnät, fjärrvärme och kommunalt vatten och spillvatten. Vivstavarv 1:103 kan anslutas till befintligt elnät, fjärrvärme och kommunalt VA. Ett u-område för VA finns utanför planområdet, intill Vivstavarv 1:92 över grannfastigheten Vivstavarv 1:94.

Starkströmsledningar tillhörande E.on. passerar på andra sidan Gorkvägen från planområdet.

Ledningsrätter

Vivstavarv 1:103 belastas av avtalsservitutet 22-IM1-60/788.1 till förmån för Vivstamon 1:40 som idag ägs av Sundsvall Vatten AB. Avtalet upprättades 1953 med syftet att säkra tillgång till vattenledningar för att kunna utföra underhållsarbete mm.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning gjordes i december 2020. Under undersökningen utfördes fem provpunkter varav en provpunkt med grundvattenrör (bilaga 1). Då undersökningarna visar på en relativt plan markyta med svagt sluttande mot söder med relativt plana jordlager har inga stabilitetsproblem identifierats i området. Schakt djupare än 0,4 m kan förväntas ske under grundvattennivån och detta antas gälla i hela området.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområde

Planområdet avvattnas huvudsakligen genom två delavrinningsområden; i sydvästlig och sydlig riktning. Vattnet leds sedan vidare för att till slut nå Alnösundet/Klingerfjärden ca 150 meter från planområdets gräns.

Grundvattenförhållanden

Vid mätning med lod i grundvattenrör uppmättes ett grundvattendjup på 0,4 m under befintlig markyta (bilaga 2). Marken norr om byggnaden på 1:92 var under mätningen blöt med dagvatten stående på ytan.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och kan ej anslutas till dagvattenanläggning. Planområdet sluttar söder och inga kända diken eller dagvattenledningar finns.

Förorenade områden

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Området ligger drygt 150 m från utpekade områden för kraftigt påverkad kust och ca 200 m från järnväg för gods- och persontåg.

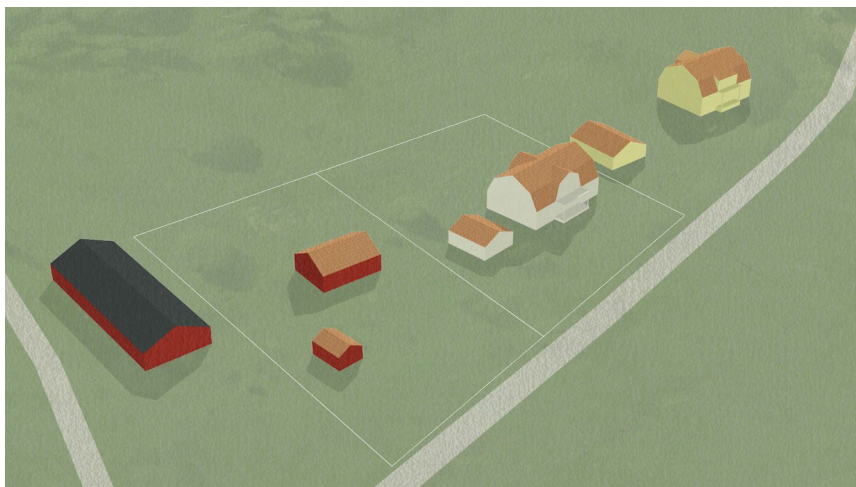
Naturvärden

Planområdet är redan ianspråktaget och ligger nära kraftigt påverkad kust och järnväg.

Kulturmiljövärden och arkeologi

En antikvarisk rådgivning har genomförts med tillhörande rapport för fastigheterna då de ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Området där fastigheterna är belägna finns även med i det kommunala kulturmiljöprogrammet. Rapporten beskriver att det är viktigt att den befintliga byggnaden på Vivstavarv 1:92 i första hand bevaras. Kan befintlig byggnad inte bevaras, på grund av att dess tekniska egenskaper är bristfälliga och renovering inte är möjlig eller ekonomiskt rimlig, ska ny byggnad uppföras på så sätt att de kulturhistoriska värdena bevaras. Byggnaden har tidigare varit Vivstavarvs herrgårds trädgårdsmästarbostad och bär på berättelsen om att herrgården en gång haft en trädgårdsmästare. Den är en del av bygdens historia. Om byggnaden inte kan bevaras ska den ersättas av en ny byggnad av liknande utförande och omfattning så att trädgårdsmästarbostadens roll i kulturmiljön förblir tydlig. Det är dessutom önskvärt att utformning av bebyggelse på Vivstavarv 1:103 liknar omgivande bruksmiljö. För att värna om riksintresset tillkommer bestämmelser för att reglera bebyggelse och bevara brukssamhällets karaktär.

3. PLANFÖRSLAG



Figur 3: Illustration av hur planområdet kan se ut efter planens genomförande

Markanvändning

Bostäder (B)

Befintlig byggnad på Vivstavarv 1:92 äger höga kulturvärden och är viktig för områdets karaktär. Lertegeltaket, takvinkel, röd slamfärgad locklistpanel, inklädd takfot är viktiga karaktärsdrag hos byggnaden. Kan befintlig byggnad inte bevaras på grund av dess tekniska egenskaper är bristfälliga ska ny byggnad uppföras på så sätt att de kulturhistoriska värdena bevaras. För bostäder (**B**) på fastighet Vivstavarv 1:92 föreslås därför största byggnadsarea (**e₁**) 120 m² och högsta byggnadshöjd 3 meter. För att behålla trädgårdsmästarbostadens karaktär föreslås största takvinkel på 38°, taktäckning av rött lertegel (**f₃**) och sadeltak med inklädd takfot (**f₄**) lika befintlig byggnad. Fasader ska vara av stående träpanel som bemålats med röd slamfärg och med vita knutar (**f₇**). För att reglera huvudbyggnadens placering föreslås en yta omgiven av korsmark. En placeringsbestämmelse (**p₂**) finns som syftar till att reglera komplementbyggnaders avstånd till fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska placeras lika den befintliga trädgårdsmästarbostaden med långsida och entré mot Poppelallén (**p₃**).

För fastighet 1:103 föreslås största byggnadsarea (**e₁**) 250 m² och högsta byggnadshöjd 5 meter. Den föreslagna byggrätten är en pott som kan fördelas på huvudbyggnad och komplementbyggnader. För huvudbyggnad ska tak utformas som mansardtak med inklädd takfot (**f₅**). Taktäckning ska vara av röda takpannor (**f₂**). Fasader ska vara av stående träpanel målad i ljusa kulörer (**f₆**), t.ex. beige, vitt, gult eller ljusgrått. Placeringsbestämmelserna **p₁** och **p₂** syftar till att reglera huvud- och komplementbyggnaders avstånd till fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska placeras med långsida och entré mot Gorkvägen (**p₃**).

Utformningsbestämmelse om endast friliggande villor (**f₁**) föreslås för planområdet för att säkerställa att endast enbostadshus kan uppföras. För att säkra avstånd mellan bostadshus och framtida ökad strömlast längs ledningar på andra sidan Gorkvägen föreslås en yta med korsmark – *marken får endast förses med komplementbyggnad* som sträcker sig 30 m från mittledning till närmsta bostadsbyggnad.

För båda fastigheterna föreslås en bestämmelse om utökad lovplikt (**a₁**) för att värna om riksintresset för kulturmiljö i området. Det innebär att fasadändringar och ändringar av tak kräver bygglov, liksom lovfria åtgärder som friggebod, skyddad uteplats, altan, skärmtak, attefallshus, komplementbyggnad, tillbyggnad, takkupa, burspråk, balkong, mur, plank mm. På grund av rådande vattennivåer föreslås en bestämmelse **b₁** om att källare inte får finnas. Prickmarksområde på 6 m längs fastighetsgräns mot vägen föreslås för att säkerställa god sikt.

För att säkerställa möjlighet till eventuell framtida anslutning av Vivstavarv 1:103 och 1:88 (väster om planområdet) till kommunal vatten- och spillvattenanläggning tillskapas ett område längs den södra planområdesgränsen med bestämmelsen *u – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Trafik och parkering

Parkering inom planområdet ska anordnas på kvartersmark för respektive bostadsfastighet.

Geoteknik och grundläggning

Grundläggning bedöms kunna ske genom platta på mark. Vid schakt djupare än 0,4 m kan förväntas ske under grundvattennivån. Grundvatten omhändertas lämpligen genom anläggandet av pumpgrop i schakt och etappvis schaktningsförfarande. Störning av silt- och finsandshaltig jord kan uppstå vid ovarsam schaktning. Vid vattenmättnad är förekommande jordar starkt flytbenägna, vilket skall beaktas under utförandet. För, se bilaga 2 – PM Geoteknik.

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och spillvatten

Det u-område som tillskapas i planområdets södra del möjliggör eventuell framtida anslutning av 1:103 och 1:88(väster om planområdet) till kommunal VA-anläggning och ledningar i u-område sydöst om planområdet.

Dagvatten

Grundvatten ligger nära markytan. Dagvatten ska tas omhand lokalt inom fastigheterna.

Elförsörjning

Fastighet Vivstavarv 1:92 är ansluten och Vivstavarv 1:103 kan anslutas till befintligt elnät.

Elektronisk kommunikation

Fiberoptiska kablar saknas för området.

Fjärrvärme

Fastighet Vivstavarv 1:92 är ansluten och Vivstavarv 1:103 kan anslutas till fjärrvärmenät.

Avfallshantering

För alla permanentbostäder ställer kommunen ut kärl som normalt placeras ut vid fastighetsgräns. Närmsta återvinningstation ligger på Nygatan, ca 600 m från planområdet.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stads- och landskapsbild

Planförslaget möjliggör för småhusbebyggelse på fastigheterna Vivstavarv 1:92 och 1:103. Uppförande av småhus vars utseende följer brukssamhällets karaktär bidrar både till en förtätning av Timrå tätort och till att området Vivstavarv hålls levande.

Tidigare ställningstaganden

Befintlig stadsplan S147 *Vivstavarv – Herrgården, Bruksgatan och Näsängen* upphör att gälla inom planområdet vid antagande av detta planförslag. S147 kommer att vara fortsatt gällande för de områden som inte ingår i planförslaget.

Kulturmiljö

Uppförande av byggnader som följer brukssamhällets karaktär bidrar till att hålla Vivstavars historia levande. Genom reglerad bebyggelse som är förenlig med områdets historiska struktur kan marken bidra till förtätning av Timrå utan att påverka riksintresset negativt.

Naturområden

Planförslaget är beläget på redan ianspråktagen mark och bedöms inte påverka några naturområden nämnvärt.

Väg- och gatutrafik

Planområdet består av fastigheterna Vivstavarv 1:92 och 1:103 med utfarter mot Poppelallén/Gorkvägen. Planförslaget möjliggör byggandet av två småhus och beräknas ge upphov till ca 12 fordonsrörelser/dag. Kommunen bedömer tillskottet till trafiken som så pass litet att det inte påverkar trafiksituationen i området i stort. Gång- och cykelväg finns längs med Vivstavarsvägen men saknas för Poppelallén/Gorkvägen. Dock är fordonstrafiken längs vägen relativt begränsad och att röra sig längs med vägen bedöms som säkert.

Buller

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig förändring av bullersituationen då planförslaget inte innebär några större bullerkällor.

Vatten och avlopp

Vatten och spillvatten

Vivstavarv 1:92 är ansluten till kommunal vattenanläggning genom en vattenanledning som löper rakt genom planområdet samt till spillvattenanläggning från sydöst. Vattenledningen avses ersättas av en ny vattenledning som planeras längs den befintliga spillvattenledningen i u-område sydöst om planområdet. Vivstavarv 1:103 är inte ansluten till kommunal VA-anläggning. u-området sydöst om planområdet samt längs planområdets södra gräns möjliggör framtida anslutning av 1:103 och 1:88 (väster om planområdet) till kommunal VA-anläggning.

Vivstavarv 1:103 blir i och med att planen vinner laga kraft möjlig att bebygga och behöver då anslutas till kommunal vatten- och spillvattenanläggning. Vivstavarv 1:92 har erlagt avgift för anslutning till kommunalt VA. Fastighetsägaren bekostar anslutningsavgifter för Vivstavarv 1:103 enligt gällande taxa. I det fall fastigheten regleras till Vivstavarv 1:92 behövs ingen ny anslutning, men VA-huvudman ska i så fall informeras om det.

Dagvatten

Grundvatten ligger nära markytan. Dagvatten ska tas omhand lokalt inom fastigheterna.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska Frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd för detaljplanen pågick under perioden 2022-02-21 – 2022-03-18. Granskning av planen pågick 2023-08-24 – 2023-09-15. Planen antogs vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-11-07 och vann laga kraft 2023-12-01.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark.

Avtal

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och inga exploateringsavtal är aktuella.

Ekonomiska Frågor

Planen bekostas av exploatören. Planavgift tas ej ut.

Fastighetsrättsliga Frågor

Fastighetsbildning

Någon ytterligare fastighetsbildning inom planområdet är inte aktuellt i dagsläget.

Ledningsrätt

I det fall ledningar inom området för avtalsservitut 22-IM1-60/788.1 tas ur bruk i och med ny dragning av vattenledning via u-området sydöst om planområdet kan upphävande av servitutet bli aktuellt.

6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Ett samråd för detaljplanen har pågått under perioden 2022-02-21 till 2022-03-18. Under den perioden har 8 yttranden inkommit på planförslaget. De mest omfattande frågorna som hanterats efter samrådet gäller VA-ledningar samt avstånd till kraftledningar. Efter samrådet har ändringar gjorts både plankartan och planbeskrivningen. Utöver de ändringar som finns listade nedan har även en del förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts.

Ändringar i plankartan:

- Datum för grundkartan
- Nya eller ändrade bestämmelser:
 - *u* – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit
 - Ändrad lovplikt – Utökad lovplikt – Bygglov krävs även för lovfria åtgärder, t.ex. fasad- eller takändringar och uppförande av komplementbyggnad har omformulerats
 - Korsmark – marken får endast förses med komplementbyggnad har omformulerats och området har utökats.

Ändringar i planbeskrivningen:

- 2. Förutsättningar – Texten har uppdaterats med förtydliganden under Kulturmiljövärden och arkeologi. Ny information har lagts till Ledningar och avsnittet Ledningsrätter har tillkommit.
- 3. Planförslag – Ändringar i texten motsvarande de som gjorts i plankartan (se ovan)
- 4. Konsekvenser av planens genomförande – Avsnittet Tidigare ställningstaganden har redigerats och ny information har tillkommit under Vatten och avlopp har ändrats
- 5. Genomförandefrågor – uppdaterad tidplan och information om avtalsservitut.

7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Granskning av detaljplanen pågick 2023-08-24 till 2023-09-15. Under den perioden har ett antal yttranden inkommit på planförslaget. Dessa har föranlett vissa ändringar i plankarta och planbeskrivning. Utöver de ändringar som finns listade nedan har även en del förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts. Ändringarna är små och föranleder inte en ny granskning.

Ändringar i plankartan:

- Prickmarksområde mot väg har breddats till 6 m för att bl.a. säkra god sikt vid vägen
- Prickmarksområde mot fastighetsgränser som inte ligger mot väg har tagits bort (utom vid u-områden). Bestämmelserna om avstånd mellan fastighetsgräns och komplement- respektive huvudbyggnad säkrar att inga byggnader uppförs för nära fastighetsgränser
- Bestämmelser om takets utformning har formulerats om. För båda egenskapsområdena gäller att huvudbyggnad ska ha inklädd takfot
- Bestämmelse om högsta takvinkel fanns innan både som egen bestämmelse och i bestämmelsen om takets utformning. Nu finns den endast som egen bestämmelse

Ändringar i planbeskrivningen:

- 2. Förutsättningar – Ledningar - ändring i texten
- 3. Planförslag – Markanvändning – uppdateringar motsvarande de i plankartan
- 3. Planförslag – Elektronisk kommunikation – ändring i texten
- 4. Konsekvenser av planens genomförande – Vatten och avlopp – förtydligande
- 5. Genomförandefrågor – Tidplan – ändring i texten

8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kommunen har tagit ställning till och besvarat alla inkomna synpunkter i ett **granskningsutlåtande**.

Följande synpunkter har ej tillgodosetts:

- Lantmäteriet
 - Lantmäteriet har inga synpunkter som faller inom deras övervakningsområden eller som kan föranleda överprövning, men anser att bestämmelsen byggnadshöjd inte bör användas.
- Västernorrlands Museum, Murberget
 - Synpunkter gäller bestämmelser rörande byggnaders utformning inom fastigheten Vivstavarv 1:103.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Elisabeth Pettersson, Timrå kommun.

Elisabeth Pettersson

Olof Lindstrand

Planarkitekt

Stadsarkitekt