

Antagande



Planbeskrivning

Ändring av stadsplan för del av Vivsta industriområde
Timrå köping Västernorrlands län

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2023-03-17

Antagen av Kommunstyrelsen 2023-04-04 §101

Lagakraftvunnen 2023-05-05



PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG, KONSEKVENSER OCH UPPLÄGG

I april 1969 vann gällande stadsplan S112 (22-TIM-1838) laga kraft. Stadsplanen reglerar del av Vivsta industriområde och är lokaliserad längs västra sidan av E4 avsett för industriändamål. Markområdena inom planen är till största del bebyggda.

Området är begränsat med prickad mark längs fastighetsgränserna mot gata och planområdesgräns. Andelen prickad mark i detaljplan S112 bedöms till stora delar inte vara lika nödvändig i dag. I planändringen föreslås den prickade marken minska i omfattning och i vissa fall utgå.

Längs E4 har ett ca 10 m brett område varit utpekade som område för industripark (Jp) med prickad mark. Kommunen bedömer att användningen saknar syfte och föreslår ändrad markanvändning till industri (J). Längs E4 behålls istället ett 6m brett område prickad mark vars syfte är att hålla ett bebyggelsefritt område till E4 och även till kraftledningen (130 kV) som passerar mellan planområdet och E4.

Byggnadshöjden är reglerad till max två våningar och högst 7,6 meter. Kommunen bedömer att bestämmelserna två våningar och byggnad får högst uppföras till 7,6 meter inte längre är anpassad till det behov markanvändningen J-industri har. Därför föreslår kommunen att våningsantal och högst 7,6 meter utgår. Planändringen föreslår istället en höjddreglering om högsta nockhöjd (h_1) på 20 meter. Föreslagen nockhöjd bedöms lämplig då det längs Terminalvägen är likande höjddreglering. Flera detaljplaner har 15 meter byggnadshöjd vilket skulle kunna skapa nockhöjder kring 20 meter.

Exploateringsgraden har reglerats genom att högst en tredjedel av tomt får bebyggas. För att möjliggöra vidare utveckling av området föreslås en ändrad bestämmelse om att största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean. Detta går även i linje med angränsande detaljplaner och skapar en helhet i industriområdet.

Kommunen bedömer att bestämmelse om att stängsel ska finnas inte längre är nödvändig och föreslår upphäva bestämmelsen. Bestämmelsens syfte tolkas ha varit att förbjuda utfart för motortrafiksändamål. I södra delen av planområdet föreslås istället utfartsförbud. I resterande delar där bestämmelsen tidigare funnits bedömer kommunen att utfartsförbud inte krävs. Det då sannolikheten för att utfart ska anläggas ses som liten. Kommunen ser inga behov av ett utfartsförbud mot E4 då det krävs tillstånd från Trafikverket vid anläggning av ny utfart.

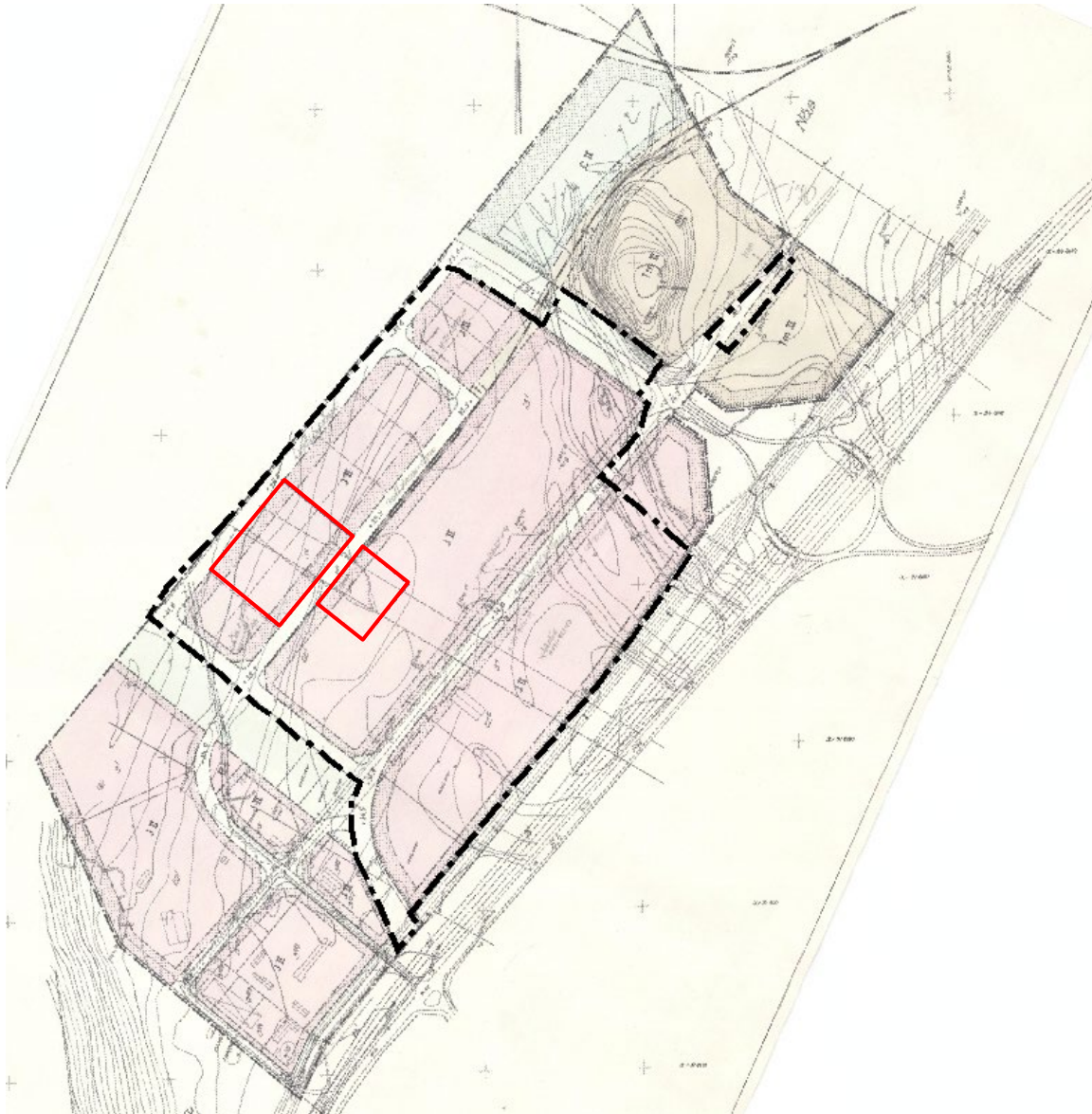
I den befintliga planen finns områden som är utpekade som park mellan industriområdet och gata. Marken fungerar idag som en del av väganläggningen. Kommun anser därför att parkområdena ska utgå och ha markanvändning för gata.

Delar av planområdet berörs av en äldre deponi som inte längre är i bruk. Dessa delar är planlagda för industriändamål enligt stadsplanen och är bebyggda. Det pågår en riskanalys över deponin. Riskanalysen ska fungera som ett underlag för att kunna utvärdera om åtgärder kan komma att krävas. Då detta underlag inte är klart undantas dessa delar av planområdet från ändringen. I dessa delar av planområdet kommer alltså inga ändringar göras och de äldre bestämmelserna från stadsplanen kommer fortsatt att gälla.

Planändringen utgår från stadsplan S112 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort densamma. Den ursprungliga planbeskrivningen upprättades på skrivmaskin, detta utseende kvarstår i denna planbeskrivning med undantag för de ändringar som görs. Där det föreslås ändring av planbestämmelser markeras det särskilt i planbeskrivningen. En del av de tidigare

planbestämmelserna från stadsplanen var enbart med i planbeskrivningen. För att göra planen tydlig är dessa bestämmelser med i plankartan.

Stadsplanen i sitt original har i vissa delar ersatts av nya detaljplaner. Detta har gjort att ett vägområde inte längre sitter ihop med övriga delar av planområdet. Detta område föreslås inte få några nya planbestämmelser men bör fortsatt vara med i detaljplanen.



Figur. Bilden visar gällande stadsplan där den nya planområdesgränsen illustreras. Områdena utanför planområdesgränsen har ersatts av nya detaljplaner. Inom rödmarkerade områden är en äldre deponi. Där har inga ändringar gjorts och de tidigare planbestämmelserna gäller.

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 byggnadsstadgan 1959.

Följande planbestämmelser föreslås utgå från delar av planområdet:

- Högst en tredjedel får bebyggas
- Byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter
- Högst antal våningar
- Mark som icke får bebyggas
- Stängsel ska finnas (utgår helt)
- Område för industripark (Jp)
- Verksamheten får inte vara störande för omgivningen
- Byggnadens vind får inte inredas
- Park (utgår helt)

Följande planbestämmelser föreslås tillkomma i delar av planområdet:

- Högsta nockhöjd (h_1)
- 40 % av fastighet får bebyggas
- Utfartsförbud

Orientering och plandata

Det av stadsplaneförslaget omfattade området begränsas i öster av Europaväg 4. Planområdet är del av Timrå industriområde och angränsar till industrier och verksamheter.

*Ändring av stadsplan S112

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

*Ändring av stadsplan S112

Gällande planer mm

För planområdet gäller del av stadsplan S112, lagakraftvunnen 1969. Angränsande detaljplaner är främst planlagda för industriändamål.

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

*Ändring av stadsplan S112

Den nuvarande markanvändningen är idag industri och verksamheter.

Grundförhållanden

Området som är mycket plant med endast någon meters nivåskillnad är bevuxet med barrträd. Grundförhållandena får betecknas som mycket idealiska, enär grunden enbart består av grov sand.

*Ändring av stadsplan S112

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.

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

Markägoförhållanden

Timrå kommun äger en del av markområdet, främst mark som är utpekad som allmän plats för gatuändamål men även en del industrimark. Markägoförhållanden redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet ligger i Timrå industriområde. En planändring av stadsplan S112 med förslag till förändringar av planbestämmelser möjliggör för vidare etablering av planområdet men även fortsatt utveckling av hela industriområdet.

Planområdet ligger inte inom eller angränsar till riksintresse. Ändringen av stadsplanen bedöms inte påverka några riksintressen.

Längs planområdets östra sida passerar E4 som är riksintresse för kommunikationer. Det är som lägst 40 m från E4:ans vägkant till planområdesgränsen. Området närmast E4 är det prickad mark. Planändringen bedöms således inte påverka riksintresset för kommunikationer.

Planändringen anses inte påverka miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

Planförslaget

*Ändring av stadsplan S112

Områdets storlek är ca 30 ha.

Planförslagets syfte är att åstadkomma ett ur kommunikations- och lokaliseringssynpunkt välplanerat och välplacerat industriområde, vars storlek och standard kan tillfredsställa utvecklingen under den närmaste framtiden.

Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Specialområden

Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål. Likaledes har ett Tj område redovisats för att, om utvecklingen så kräver, kunna förse området med industrispår.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Med Jp och punktprickning betecknad del av industriområdet skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplagsändamål. Dock må biluppställningsplatser (parkeringsplatser) anordnas i den omfattning byggnadsnämnden för varje särskilt fall prövas lämpligt.

*Ändring av stadsplan S112

Den prickade marken har minskat i omfattning då de tidigare prickmarkzonerna bedöms sakna syfte. I delar av planområdet har prickad mark utgått då det där inte anses fylla någon funktion. Prickmarkzonerna är 6 meter bred för att garantera bebyggelsefritt område mot gata.

Längs planområdesgränsen mot E4 behålls ett 6 meter brett område prickad mark. Syftet med den prickade marken är att hålla ett säkerhetsavstånd till E4. Närmsta byggnad kan placeras 46 meter från E4:ans vägkant.

Bestämmelse e₁ reglerar största byggnadsarea och föreslår att 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas.

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMT

Å tomt som omfattas med J betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

VÅNINGSTAL

Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar. Härutöver får vind icke inredas.

BYGGNADSHÖJD

Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.

*Ändring av stadsplan S112

Inom användningen industri (**J**) föreslås en högsta nockhöjd (**h₁**) på 20 meter. Nockhöjden bedöms uppfylla de behov som finns inom byggnationer för industriändamål.

Bestämmelsen om att stängsel ska finnas föreslås att upphävas. Där det bedöms olämpligt att anlägga utfart föreslås istället utfartsförbud.

Dagvatten

Vid ytterligare exploatering av området ökar belastningen på dagvattennätet. Detta kan medföra ett behov av fördröjningslösningar inom den egna fastigheten eller att visst dagvatten omhändertas lokalt. Det finns förutsättningar för att fördröja dagvatten i området.

Fastighetsägaren ansvarar för att redovisa hur dag- och dränvatten kommer hanteras så att behoven av infiltration eller fördröjning uppfylls.

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 februari 2023 och planen bedöms kunna antas våren 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 bygglovsprövning.

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:

2281-87/199.1

Till förmån för Bålforsens Kraft AB såsom ägare till Sköle 2:51 upplåtes ledningsrätt avseende rätt att för all framtid bibehålla elektroniska starkströmsledningar inom nedanstående fastigheter i de befintliga ledningarnas sträckning. Ledningsrätten avser en 130 kV-ledning (luftledning). För ledningarna upplåtes ett 30 meter brett område.

2262-99/36.1

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

2262-93/31.1

Till förmån för Båkab Energi AB upplåtes rätt att för alla framtid bibehålla, underhålla och förnya en 130 kV elektronisk starkströmsledning (luftledning). För ledningarna upplåtes ett 30 meter brett område.

2262-92/33.1

Till förmån för Östrand Energi AB upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme. För ledningarna upplåtes ett 5 meter brett område.

2262-92/32.1

Till förmån för Östrand Energi AB upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme. För ledningarna upplåtes ett 5 meter brett område.

2262-92/27.1

Till förmån för Televerket upplåtes ledningsrätt avseende rätt att för all framtid bibehålla befintliga teleledningar med tillhörande anordningar inom nedanstående fastighet. Ledningsrätten omfattar ett fyra meter brett område kring ledningarna samt vidare erforderligt utrymme för ledningarnas tillbehör.

2262-87/21.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme. För ledningarna upplåtes ett 5 meter brett område.

2262-85/35.2

Till förmån för Bålforsens Kraft AB upplåtes ledningsrätt avseende rätt att för all framtid bibehålla elektroniska starkströmsledningar.

2262-84/47.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme. För ledningar upplåtes ett 5 meter brett område.

2262-79/6.1

Till förmån för Sundsvalls kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för vatten inom nedanstående fastigheter i den befintliga ledningens sträckning. För ledningens upplåtes område för fem meters bredd.

2262-89/66.1

Till förmån för Timrå elverk upplåtes ledningsrätt avseende område för transformator och elledningar.

2262-90/46.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende rätt att för framtiden nedlägga, bibehålla och underhålla underjordiska vatten- och avloppsledningar. För ledningarna upplåtes ett 5 meter brett område.

2262-84/2.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme. För ledningarna upplåtes ett 5 meter brett område.

Officialservitut

Planområdet berörs av följande officialservitut:

2262-2021/15.1

Rätt att använda område a för parkering och utfart till Per Uddéns väg. Förmån för 1:53.
Belastar 13:19.

Avtalsservitut

Planområdet berörs av följande avtalsservitut:

22-IM1-55/3095.1

22-IM1-59/1555.1

22-IM1-60/788.2

22-IM1-60/788.1

Officialnyttjanderätt TELE

22-IM1-49/2282.1

Ändring efter samråd

Efter samråd har följande ändringar gjorts i plankartan:

- Mark som icke får bebyggas
- 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 och förtydligande gjorts i planbeskrivningen:

- Planändringens huvuddrag, konsekvenser och upplägg
- Riksintresse för kommunikationer
- Planförslaget - prickad mark
- Ekonomiska frågor
- Ledningsrätt

Ändring efter granskning

Efter samråd har följande ändring gjorts i planbeskrivningen:

- Dagvatten

Medverkande Tjänstemän

Planförfattare

Planförfattare är planarkitekt Tilde Ericsson, Timrå Kommun. Den ursprungliga stadsplanen S112 upprättades av Erik Vagn Christensen, arkitekt och Hans Mauritzon, arkitekt.

Tilde Ericsson
Planarkitekt

Olof Lindstrand
Stadsarkitekt