

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för förändring av vägnätet i
Bergeforsens centrum

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2024-07-18
Antagen av Kommunstyrelsen 2024-08-27 § 205
Lagakraftvunnen 2024-09-21

1. Innehåll

BESKRIVNING.....	4
1. ORIENTERING OCH PLANDATA	4
2. PLANHANDLINGAR	4
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	4
4. PLANFÖRSLAGET.....	8
Centrum (C).....	9
Centrum och bostäder (CB).....	9
Bostäder (B)	10
Natur (NATUR)	11
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	13
genomförandetid.....	13
tidplan.....	13
huvudmannaskap.....	13
avtal	13
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
tekniska utredningar och åtgärder.....	14
planavgift.....	14
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD.....	15
ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG OCH KONSEKVENSER

Detaljplan D149 vann laga kraft 2001-05-23 och reglerar markanvändningen för ett område i Bergeforsens centrum avsett för centrumverksamhet, bostäder och naturmark. Detaljplanen har endast delvis genomförts inom genomförandetiden. Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2023-04-04 (KS/2023:13 § 98) för att ändra detaljplanen och skapa förutsättningar för utveckling av området. I beslutet ingick godkännande av markanvisningsavtal för Bergeforsen 1:99, 1:141, 1:128 och 1:138.

Den gällande detaljplanen innehåller bestämmelser som kraftigt begränsar vad som kan byggas inom området. En planändring kan modernisera planen och skapa förutsättningar för större variation av bostäder och centrumverksamhet samt bidra till tätortens utveckling. Kommunen bedömer att den föreslagna planändringen ryms inom planens ursprungliga syfte, att skapa förutsättningar för utveckling av centrum och bostäder i centrala Bergeforsen.

Gällande detaljplan, D149, reglerar bebyggelsen inom området för markanvisningen till högst två våningar med en högsta byggnadshöjd om 7 meter med en total bruttoarea på högst 2000 m². Bebyggelse inom användningen centrumverksamhet samt centrum och bostäder begränsas till en respektive två våningar med byggnadshöjd 4,5 m respektive 8 m. Vidare är vissa av de utfartsvägar som finns i området idag planstridiga då planen inte medger tillräckliga möjligheter till utfart. Befintlig detaljplanekarta uppfyller inte dagens tydlighetskrav och innehåller, utöver bestämmelser, bl.a. tomtplatser utan definierade egenskaper samt illustrationer som inte avses vara bindande.

I detaljplaneändringen föreslås istället för våningsantal och byggnadshöjd en maximalnockhöjd på 16 meter. Största byggnadsarea föreslås till 50% av fastighetsytan inom användningsområdet för de områden som avser centrum och 40 % för områden med bostäder samt centrum och bostäder.

Bestämmelsen *x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik* föreslås utgå. Gång- och cykelstråk säkras istället genom allmän plats-mark i form av GC-väg. Användningen Lokalgata och L-gata ersätts med GATA och för att säkra en väg för transporter till ett område intill detaljplanen som är avsett för en ny förskola utökas användningsområdet med en arm i öst-västlig riktning med plats för vändplan. Användningen NATUR utgår för den yta som behövs för vändplanen. I anslutning till gångvägen finns i gällande plan en yta av användningen CB som går in mot naturområdet. Denna införlivas i användningen NATUR.

Bestämmelse om utfartsförbud upphävs mot Lundevägen samt mot de södra delarna av Krutgränd då det inte bedöms vara nödvändigt för mindre gator. Förbudet kvarstår i norr mot Blomkålgatan och mot den norra delen av Krutgränd. Bestämmelse om föreskriven höjd över nollplanet föreslås utgå då de vägar som anlades i samband med genomförande av D149 redan är av den föreskrivna höjden.

Bestämmelsen *g – marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning* föreslås utgå. Bestämmelsen gäller dels en gemensamhetsanläggning som avses upphävas och dels ytor avsedda för parkering. Bestämmelse för att säkra parkering bedöms inte nödvändiga. Parkering anordnas lämpligen inom respektive fastighet i samband med exploatering.

Prickmark – *mark som ej får bebyggas* utgår. Byggnaders placering regleras istället genom placeringsbestämmelser. u-områden kräver inte prickmark som ytterligare skydd.

Mindre justeringar av användningsområden och begränsningsytor för egenskaper föreslås för att planen bättre ska stämma överens med t.ex. fastighetsgränser, ledningar, rättigheter och vägar.

Planändringen utgår från detaljplan D149 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort desamma som förut. Föreslagna ändringar av befintliga planbestämmelser är markerade i planbeskrivningen. Lagstiftning, bestämmelser eller föreskrifter har i vissa fall ändrats sedan den ursprungliga detaljplanen upprättades och har uppdaterats i planändringen.

Endast planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900) och de äldre planbestämmelserna gäller även fortsättningsvis enligt ÄPBL.

Genomförandetiden för detaljplan D149 har slutat gälla. För tillkommande planbestämmelser föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå för hela eller delar av planen:

- LOKALGATA – Gata som ingår i lokalnätet (*utgår*)
- L-GATA – Lokaltrafik (*utgår*)
- NATUR – Naturområde (*utgår delvis*)
- CB – Centrumbebyggelse med bostäder (*utgår delvis*)
- Föreskriven höjd över nollplanet
- e₁ Högsta tillåtna bruttobostadsarea i m², därutöver får bostads-komplement uppföras. (*utgår*)
- e₂ – Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (*utgår*)
- Prickmark – Mark som ej får bebyggas (*utgår*)
- Korsmark – Mark som endast får bebyggas med uthus och garage (*ändrad omfattning*)
- g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (*utgår*)
- u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (*ändrad omfattning*)
- x - Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (*utgår*)
- Utfartsförbud (*utgår delvis*)
- Högsta byggnadshöjd i meter (*utgår*)
- Högsta antal våningar (*utgår*)

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- GATA – Gata (*ersätter L-GATA och LOKALGATA*)
- GCVÄG – Gång- och cykelväg (*ersätter x*)
- B – Bostäder (*ändrad omfattning*)
- C – Centrum (*ändrad omfattning*)
- CB Centrum och bostäder (*ändrad omfattning*)
- NATUR – Natur (*ändrad omfattning*)
- e₁ – största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet (*ersätter tidigare e₁, e₂*)
- h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter (*ersätter Högsta byggnadshöjd i meter samt Högsta antal våningar*)
- Korsmark – Mark som endast får bebyggas med uthus och garage (*ändrad omfattning*)
- p₁ – En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i tomtgräns/fastighetsgräns inom användningsområdet,
- p₂ – Fristående enbostadshus får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns samt
- p₃ – Fristående komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns
- p₄ – Komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns samt
- p₅ – Huvudbyggnad får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns
- u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (*ändrad omfattning*)

Teckenförklaring planbeskrivning:

Rubriker från befintlig detaljplan D149

Text från befintlig detaljplan D149

Ny rubrik/nytt avsnitt

*Ändring av detaljplan D149

Ny text

*Ändring av detaljplan D149

Detaljplan för

Förändring av vägnätet i Bergeforsens centrum

Bergeforsen 1:147 m.fl. fastigheter i Timrå kommun Västernorrlands län

Upprättad 1999-11-22, kompletterad 2000-03-29

Samrådshandling för ändring av detaljplan D149 upprättad 2023-12-11

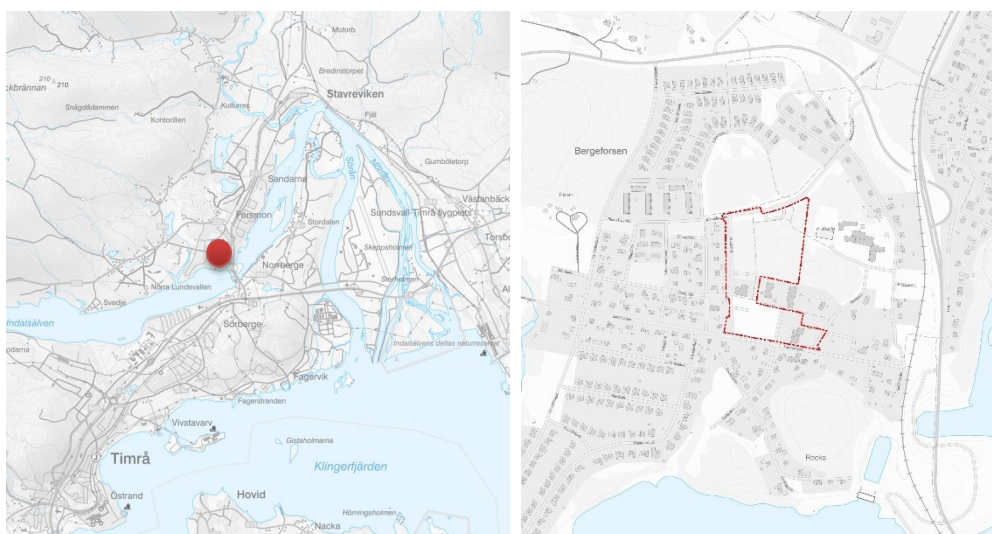
*Ändring av detaljplan D149

BESKRIVNING

1. Orientering och plandata

*Ändring av detaljplan D149

Detaljplaneområdet är ca 4,6 ha och ligger i Bergeforsens tätort. Vägen Krutgränd mellan Blomkålsvägen och Lundevägen har anlagts för att skapa bättre förbindelser och förutsättningar för utveckling av Bergeforsens centrum.



Planområdets lokalisering och utbredning i Bergeforsen, Timrå kommun

Längs Krutgränd och Lundevägen är marken inom planområdet avsedd för bostäder och centrumändamål medan den nordöstra delen av planområdet är naturmark. Delar av planområdet avsedda för endast bostäder (B) samt centrumverksamhet och bostäder (CB) är inte bebyggda i dagsläget. Inom de två ytor som är utpekade för endast centrumverksamheter (C) finns mataffär respektive restaurang och företagsverksamhet.

2. Planhandlingar

*Ändring av detaljplan D149

Antagandehandlingen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR)
- PM Geoteknik
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan D149, Förändring av vägnätet i Bergforsens Centrum. Detaljplanen vann laga kraft 2001-05-23 och genomförandetiden gick ut 2010-12-31.

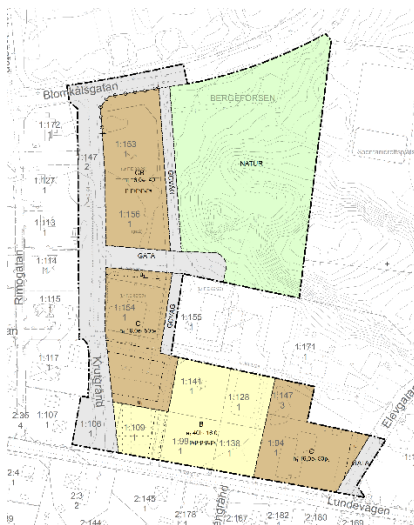
*Ändring av detaljplan D149

Planområdet angränsar till detaljplanerna D120 (laga kraft 1991-01-18) och 2262-P84/0201-1 (laga kraft 1984-02-01) samt stadsplanerna 2262-P79/0511-1 (laga kraft 1979-05-11) och 2262-P81/0908-1 (laga kraft 1981-09-08). Genomförandetiden för samtliga detalj- och stadsplaner är över. I samband med att detta detaljplaneförslag vinner laga kraft upphör detaljplan D149 att gälla.

Ändringen av detaljplanen bedöms stämma med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2035. Området är utpekad som tätortsområde där förtätning ska eftersträvas.



Detaljplan D149



Föreslagen detaljplaneändring

3.2 Nuvarande markanvändning

Den södra delen av området beläget utmed Lundevägen har tidigare varit bebyggd med villor som rivits.

*Ändring av detaljplan D149

På fastigheten Bergforsen 1:154 finns idag en mataffär och på Bergforsen 1:94 kontor och en restaurang. Övriga fastigheter inom planområdet är idag obebyggda. Parkeringar finns söder om mataffären inom fastigheten Bergforsen 1:147 samt Bergforsen 1:128.

I den norra flacka delen finns ett mindre igenvuxet skogsområde. I nordväst möter det skogsklädda berget vid skolan.

3.3 Grundförhållanden

Undergrunden består av mäktiga lager av sand och silt. Markradon förekommer med normal radonrisk.

*Ändring av detaljplan D149

En geoteknisk markundersökning har genomförts efter samrådet för att säkerställa markens stabilitet så att ändringen inte kan medföra risk för ras, skred eller annat som kan påverka medborgarnas hälsa och säkerhet. Undersökningen styrker att området är lämpligt för den föreslagna bebyggelsen.

Marken består inom området av ytliga lager humusjord ovan sand och finsand och på vissa ställen finns silt blandat med sanden. Grundvatten är uppmätt till 1-1,5 m under markytan. Risk för ras och skred som kan påverka bebyggelse bedöms som minimal.

Grundläggning kan förslagsvis ske med platta på mark. Marken innehåller silt och är

flytbenägen vid vibration eller vattenmättnad, vilket bör beaktas vid schaktning. Byggnader bör anläggas i befintlig marknivå efter ytavtäckning av organiskt material. Tjällyftningskänsliga ytor behöver skyddas.

Byggnader med källare måste byggas tätt i och med grundvattennivån. Grundvatten behöver hanteras vid schaktning djupare än en meter och schaktning rekommenderas ej djupare än två meter. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån utförs endast om varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken. För mer information och rekommendationer, se bilagor.

3.4 Allmän och kommersiell service

*Ändring av detaljplan D149

Inom planområdet finns mataffär och en restaurang. I nära anslutning till planområdet finns skola samt förskola. Ca 600 m promenadväg bort finns Bergeforsens IP med motionsspår, isrink, utegym och fotbollsplan. Busshållplats finns längs Blomkålgatan i anslutning till planområdet.

3.5 Vägnät

*Ändring av detaljplan D149

Vägen Krutgränd anlades i samband med genomförande av detaljplan D149 och förbinder Blomkålgatan i planområdets norra del med Lundevägen söder om planområdet. Blomkålgatan knyter an till länsväg 330 som i sin tur går samman med länsväg 331. En dryg kilometer från planområdet ansluter länsväg 331 till E4.

Gång- och cykelväg går genom planområdet i nord-sydlig riktning från Blomkålgatan och till den befintliga mataffären och därifrån österut utanför planområdets gräns.

En infart för transporter samt en återvinningsstation finns idag norr om mataffären. Förskoleområdet kan nås via infarten.

3.6 Teknisk försörjning

Bergeforsen är anslutet till det kommunala va-nätet. Här finns även ett idag el- och oljebaserat fjärrvärmenät.

*Ändring av detaljplan D149

Området är anslutet till bredbandsnät.

3.7 Markägoförhållanden

Timrå kommun äger större delen av området.

*Ändring av detaljplan D149

Bergeforsens Hus1 AB äger Bergeforsen 1:154. Fastigheten Bergeforsen 1:94 ägs av Momenta i Bergeforsen AB, som även arrenderar Bergeforsen 1:147 3 och del av Bergeforsen 1:171.

Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

*Ändring av detaljplan D149

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ligger i centrala Bergeforsen. Planförslaget är en detaljplaneändring och markanvändningen kommer i stort att vara densamma. Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer nämnvärt.

Planområdet berörs inte direkt av några riksintressen. Gränser till områden för riksintressen för friluftsliv samt för naturvård kopplat till Indalsälven finns 350-400 m öster om planområdet. Riksintresse för befintlig järnväg passerar ca 200 m öster om planområdet i nord-sydlig riktning.

*Ändring av detaljplan D149

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning av betydande miljöpåverkan har utförts för planförslaget. Planändringen bedöms inte

vara av sådan omfattning eller karaktär att den kan innebära betydande miljöpåverkan.

Planförslaget går i linje med syftet i gällande detaljplan och översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planområdet är redan till stor del ianspråktaget och genomförande av planändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

4. PLANFÖRSLAGET

4.1 Planområdets avgränsning

*Ändring av detaljplan D149

Planområdet omfattar ca 4,6 ha i centrala Bergeforsen. I samband med genomförande av befintlig detaljplan D149 anlades vägen Krutgränd, som utgör planområdets västra del.

Lundevägen utgör gräns i söder. I väster ansluter området till villorna utmed Riimogatan, i norr mot Blomkålsgränd och i öster mot skoltomten, förskolan och Elevgatan.

4.3 Trafikanläggning

*Ändring av detaljplan D149

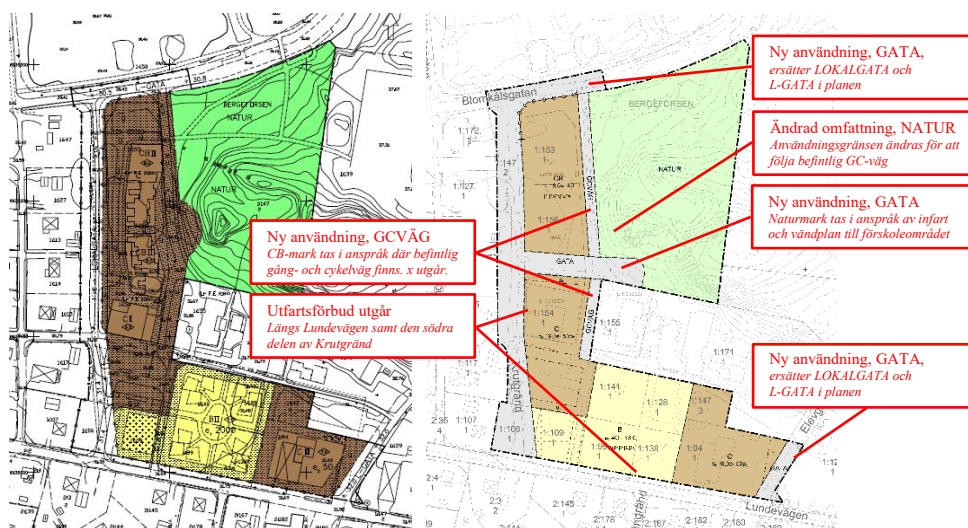
En ny påfart föreslås från Krutgränd mot förskoleområdet på andra sidan planområdet. Området rymmer både väg för transporter till förskolan och gång- och cykelbana. Infarten kan även nyttjas för att ta sig till centrum- och bostadsmarken i planområdets nordvästra del.

Markanvändning för olika typer av vägar (L-gata, Lokalgata) föreslås ersättas av gata (GATA).

Där det i gällande plan finns en bestämmelse ((x) - marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) vid den befintliga gång- och cykelvägen föreslås istället markanvändningen Gång- och cykelväg (GCVÄG) längs den befintliga i nord-sydlig riktning. Ändringen innebär att markanvändningen på delar av planen blir allmän plats istället för kvartersmark, men syftet med markens användning – att förutsättningar ska finnas för gång- och cykelväg – är detsamma. Även inom användningen C, framför den befintliga mataffären, föreslås bestämmelsen x utgå. Gång- och cykelväg föreslås istället gå längs den nya föreslagna infarten från Krutgränd, norr om mataffären. Detta för att skapa en större sammanhängande yta där centrumanläggningen kan utvecklas.

Bestämmelsen om utfartsförbud föreslås utgå längs Lundevägen och de södra delarna av Krutgränd. Utfartsförbud bedöms inte nödvändigt längs dessa sträckor. Utfarter finns idag på flera ställen där de inte enligt gällande plan får finnas. Längs blomkålsvägen, som är en något mer trafikerad väg, och vid korsningen i planområdets norra del föreslås utfartsförbudet kvarstå.

Bestämmelse om gemensamhetsanläggning (g) föreslås utgå för hela planområdet. Parkering anordnas lämpligen inom den egna fastigheten i samband med exploatering.



Detaljplan D149

Föreslagen detaljplaneändring



Befintlig gång- och cykeltrafik

Möjliga alternativ för föreslagen detaljplaneändring

4.4 Centrumanläggning

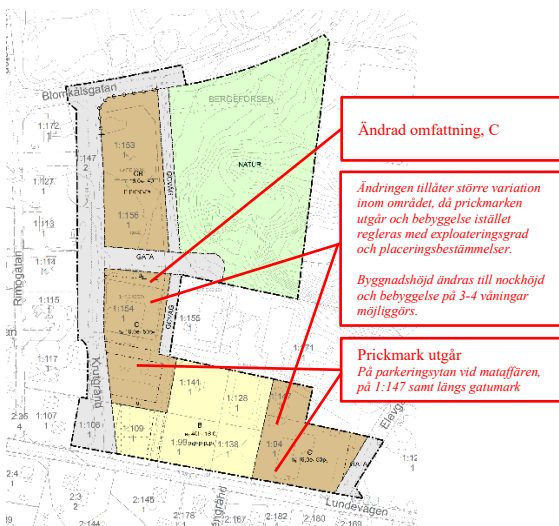
Centrum (C)

*Ändring av detaljplan D149

För användningen Centrum (C) föreslås istället för byggnadshöjd en högsta nockhöjd (h_1) om 16 m. Bestämmelsen (e_1) om största byggnadsarea på 50% av fastighetsarean inom användningsområdet kvarstår för området mot Elevgatan och tillkommer vid området kring befintlig mataffär. Prickmark föreslås utgå för hela planområdet. Detta skapar möjlighet för friare placering av byggnader. För att säkra avstånd mellan byggnader som uppförs och fastighetsgräns tillkommer placeringsbestämmelse **p₅** – Huvudbyggnad får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns. En bestämmelse (**u₁**) om att Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar säkrar ledningsrätter inom respektive område.



Detaljplan D149



Föreslagen detaljplaneändring

*Ändring av detaljplan D149

Centrum och bostäder (CB)

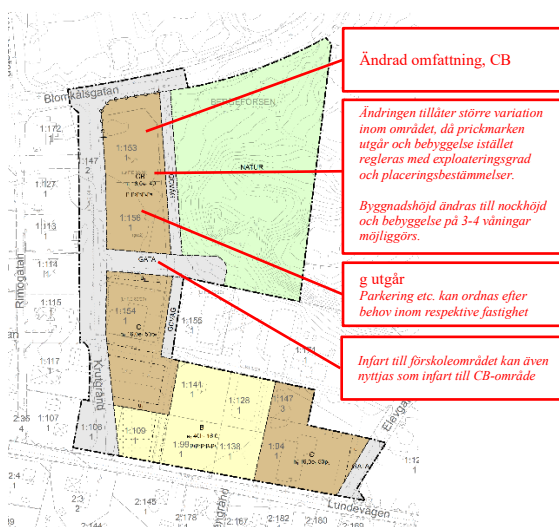
För användningen Centrum och bostäder (CB) föreslås istället för byggnadshöjd en högsta nockhöjd (h_1) om 16 m. Prickmarken föreslås utgå och istället tillkommer en bestämmelse (e_1) om största byggnadsarea på 40% av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta skapar möjlighet för större variation och friare placering av byggnader. Prickmark föreslås utgå för hela planområdet och en bestämmelse (**u₁**) om att Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar säkrar ledningsrätter inom respektive område.

För att säkra avstånd mellan byggnader som uppförs och fastighetsgräns tillkommer placeringsbestämmelser:

- p₁** – En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i tomtgräns/fastighetsgräns inom användningsområdet
- p₂** – Fristående enbostadshus får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns
- p₃** – Fristående komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns
- p₄** – Komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns
- p₅** – Huvudbyggnad får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns



Detaljplan D149



Föreslagen detaljplaneändring

4.5 Bostadsbebyggelse

Bostäder (B)

*Ändring av detaljplan D149

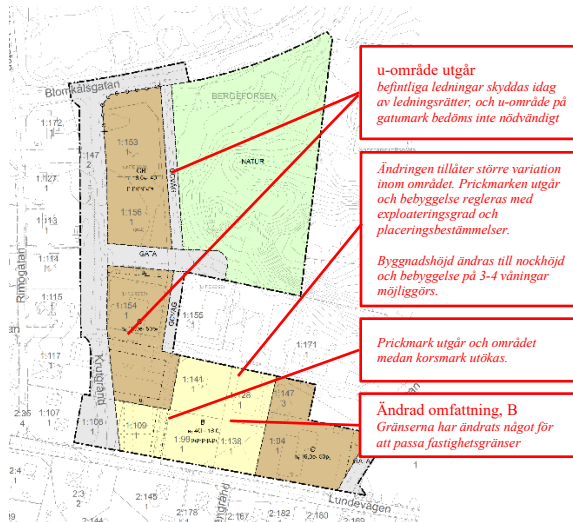
För området med användningen bostäder (**B**) föreslås ändring av utnyttjandegraden från bruttoarea till en bestämmelse (e₁) om en byggnadsarea på 40% av fastighetsytan inom användningsområdet. Istället för byggnadshöjd föreslås en högsta nockhöjd (**h₁**) om 16 m. Ett område med korsmark föreslås fortsatt finnas närmast korsningen Krutgränd/Lundevägen och ersätter en del av prickmarken. Användningsområdets gräns justeras något mot användningen Centrum (C) och förskoleområdets västra del.

För att möjliggöra uppförande av olika typer av bebyggelse och fastighetsindelning, t.ex. fristående bostäder eller rad- och parhusbebyggelse tillkommer tre placeringsbestämmelser för användningen bostäder (B):

- p₁** – En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i tomtgräns/ fastighetsgräns inom användningsområdet,
- p₂** – Fristående enbostadshus får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns samt
- p₃** – Fristående komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns,
- p₄** – Komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns samt
- p₅** – Huvudbyggnad får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns.



Detaljplan D149



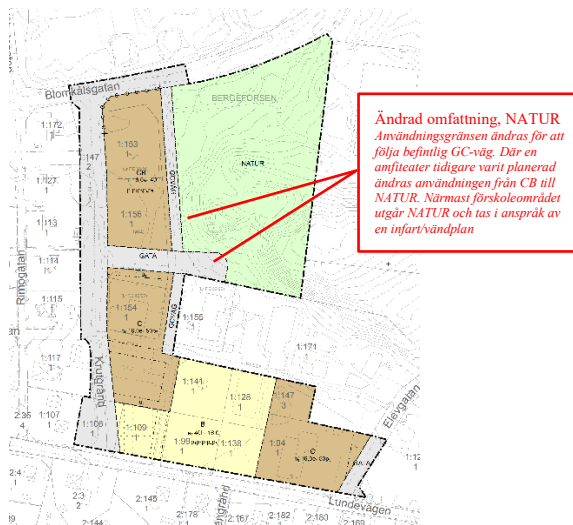
Föreslagen detaljplaneändring

Natur (NATUR)

För naturområdet i planområdets nordöstra del föreslås användningsgränserna ändras något, främst för att möjliggöra infart för transporter till förskoleområdet från Krutgränd. Gränsen justeras också något mot den befintliga gång- och cykelvägen.



Detaljplan D149



Föreslagen detaljplaneändring

4.6 Allmänna byggnader

För att möjliggöra transporter till förskoleplanen och en planerad exploatering föreslås en infart tillskapas från Krutgränd, norr om mataffären. Förskolans befintliga parkering på mark för bostadsändamål flyttas lämpligen till området för förskoleplanen. En del av fastighet Bergeforsen 1:147 planeras tas i anspråk för gång- och cykelväg i samband med att förskoleområdet byggs om.

*Ändring av detaljplan D149

4.7 Tekniska anläggningar

Delar av området är anslutna till kommunal VA-anläggning samt bredband, fjärrvärme, el etc. Vid exploatering kan tillskapande av nya anslutningspunkter komma att bli aktuella.

*Ändring av detaljplan D149

4.8 Parkeringsnorm

*Ändring av detaljplan D149

Bestämmelse om gemensamhetsanläggning (g) föreslås utgå för hela planområdet. Parkering anordnas lämpligen inom den egna fastigheten i samband med exploatering.

4.9 Grundläggning och markförändringar

Allt byggande i området skall föregås av ingående markundersökningar som klarlägger förutsättningarna för grundläggning, vattennivåer och radonförekomst.

4.10 Skyddsrum

*Ändring av detaljplan D149

Skyddsrum finns i direkt närhet till, men inte inom, planområdet.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

*Ändring av detaljplan D149

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Endast för tillkommande planbestämmelser behöver ny genomförandetid fastslås.

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta gäller endast för följande bestämmelser och endast för de områden där bestämmelserna skiljer sig från detaljplan D149:

- GATA – Gata (*ersätter L-GATA, LOKALGATA samt tillkommer vid infart till förskoleområde*)
- GCVÄG – Gång- och cykelväg (*ersätter x*)
- B – Bostäder (*ändrad omfattning, användningsgränser justerade*)
- C – Centrum (*ändrad omfattning, användningsgränser justerade*)
- CB Centrum och bostäder (*ändrad omfattning, användningsgränser justerade*)
- NATUR – Natur (*ändrad omfattning, användningsgränser justerade*)
- e₁ – största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet (*ersätter tidigare e₁, e₂*)
- h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter (*ersätter Högsta byggnadshöjd i meter samt Högsta antal våningar*)
- Korsmark – Mark som endast får bebyggas med uthus och garage (*ändrad omfattning*)
- p₁ – En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i tomtgräns/fastighetsgräns inom användningsområdet,
- p₂ – Fristående enbostadshus får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns samt
- p₃ – Fristående komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns
- p₄ – Komplementbyggnad får ej placeras närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns samt
- p₅ – Huvudbyggnad får ej placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns
- u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Tidplan

- Samråd för detaljplaneändringen: 2023-12-14 – 2024-01-22
- Granskning för detaljplaneändringen: 2024-05-20 – 2024-06-10
- Planen bedöms kunna antas i kommunstyrelsen 27 augusti 2024

Huvudmannaskap

Timrå kommun är huvudman för de delar av planen som är allmän plats-mark.

Avtal

Markförvärv

Kommunen har under planprocessen förvärvat fastighet Bergeforsen 1:109 1.

När mark som enligt detaljplan är allmän plats har kommunen som huvudman, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Ersättning bestäms enligt expropriationslagen, dvs fastighetens marknadsvärde och eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen enligt PBL (2010:900) 14 kap. 23 §. Samma ersättningsregler gäller vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Kommunen har därför tagit initiativ till och ingått avtal med markägare om förvärv av allmän plats-mark i privat ägo för del av Bergeforsen 1:117. Avstyckningen hanteras som del i en större lantmåteriförrättning (Dnr hos lantmäteriet: Y24145).

Markanvisning

Markanvisningsavtal finns för bostadsfastigheterna Bergeforsen 1:99, 1:141, 1:128 och 1:138 och avser direktanvisning för byggande av ca 40 kooperativa hyresrätter, huvudsakligen 2 rok, för personer över 65 års ålder. Husen ska byggas i två våningar och med hiss. Markanvisningsavtalet gäller i två år

från avtalets undertecknande (2023-04-25) och upphör därefter om det inte förlängts av kommunstyrelsen eller övergått i överlåtelseavtal mellan parterna. Överlåtelseavtal avses förhandlas fram under markanvisningens löptid. Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande, som ges om så krävs för att förverkliga projektet. Kommunen kan återta markanvisningen om bolaget inte arbetar med projektets genomförande enligt avtal. Ingen av parterna har rätt till skadestånd eller annan ersättning för skada som kan uppstå i anslutning till avtalets tillämpning. Om bolaget avbryter projektet återfås inte markanvisningsavgiften. Avbrutet projekt ger inte bolaget rätt till skadestånd eller ny markanvisning.

Bolaget får i och med undertecknande av avtalet tillträde till marken för mindre åtgärder som sonderingar eller geotekniska undersökningar. Inga träd får avverkas inom fastigheten utan skriftligt godkännande från Timrå kommun.

Bolaget åtar sig att erlægga markanvisningsavgift, att aktivt driva projektet framåt, att samarbeta med kommunen runt genomförande, utformning och gestaltning, att infria byggnadsskyldighet i enlighet med överlåtelseavtalet, att bekosta ytterligare utredningar kopplat till markanvisningen.

Kommunens åtagande i avtalet är att genomföra en detaljplaneändring för att möjliggöra det planerade byggprojektet. Planändringen ska enligt avtalet innefatta ändringar gällande infartsförbud, byggnadshöjd och exploateringsgrad. Kommunen ska även flytta den parkering som vid tiden för avtalet var belägen inom området för markanvisningen. Kommunen ansvarar även för lantmåteriförrättning kopplat till projektet, men bolaget bekostar fastighetsbildning.

Markanvisningsavtal följer utöver detta kommunens riktlinjer för markanvisning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget innehåller inga fastighetsreglerade bestämmelser och framtida fastighetsrättsliga förändringar är möjliga. Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

I samband med planens genomförande avses en större lantmåteriförrättning genomföras. Detta för att reglera fastighetsgränser utifrån planens syften. Kommunen initierar och samordnar ansökan. Kostnaden fördelas mellan de fastigheter som ingår i förrättningen. (Dnr hos lantmäteriet: Y24145)

Upphävande av gemensamhetsanläggning (Dnr hos lantmäteriet: Y2 80820) i anslutning till ledningsrätt på Bergeforsen 1:156 1 har inletts och bekostas av kommunen. Ledningsrätten 2262-82/29.1 avses inte upphävas i dagsläget.

Det åligger varje ledningsägare att ansöka om erforderlig rättighet såsom t.ex. ledningsrätt i det fall bedömningen görs att ledningars läge behöver skyddas.

Tekniska utredningar och åtgärder

Planändringen innebär inga stora förändringar och markanvändning är i stort densamma, ytterligare utredningar bedöms därför inte nödvändiga.

Kostnad för omdragning, flytt eller ändring av ledningar och andra tekniska anläggningar i samband med exploatering fördelas enligt rådande lagstiftning och taxor.

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov till dess att planen är betald.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Tillväxt Timrå, Kommunledningskontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänheten har under samrådstiden fått möjlighet att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens svar och ställningstaganden.

Ändringar och tillägg har gjorts i plankarta och planbeskrivning. Bilagor för Geoteknisk och hydrologisk utredning har tillkommit

Planbeskrivning:

- 2. Planhandlingar
 - o Markteknisk undersökningsrapport (MUR) samt PM Geoteknik har tillkommit
- 3. Planeringsförutsättningar
 - o 3.3 Grundförhållanden – Geoteknisk och hydrologisk utredning har tillkommit
 - o 3.5 Vägnät – utökad text
- 4. Planförslaget
 - o Trafikanläggning
 - Uppdaterad karta med text
 - o Centrum (C)
 - text om placeringsbestämmelse har ändrats
 - Uppdaterad karta med text
 - o Centrum och bostäder (CB)
 - Uppdaterad karta med text
 - o Bostäder (B)
 - Uppdaterad karta med text
 - o Natur (NATUR)
 - Uppdaterad karta med text
- Genomförandefrågor
 - o Organisatoriska frågor
 - Uppdaterad tidplan
 - Avtal – information om markanvisning har tillkommit
 - Text om markförvärv har tillkommit

Plankarta:

- Placeringsbestämmelse p₄ tas bort för mark med användningen Centrum
- Användningsgräns vid befintlig mataffär justeras så att byggnaden inte blir planstridig
- Uppdaterad grundkarta

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Tillväxt Timrå, Kommunledningskontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänheten har under granskningstiden fått möjlighet att yttra sig. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande tillsammans med kommunens svar och ställningstaganden.

Inkomna synpunkter har föranlett vissa ändringar och tillägg i plankarta och planbeskrivning.

Planbeskrivning:

- Innehållsförteckning läggs till
- Utsnitt av plankartan har uppdaterats i hela planbeskrivningen
- Beskrivning
 - o Text om prickmark (mark som inte får bebyggas) har redigerats
 - o Lista på planbestämmelser har redigerats
- 2. Planhandlingar – samrådsredogörelse och granskningsutlåtande läggs till
- 4. Planförslaget – text om u-områden läggs till
- 5. Genomförandefrågor
 - o Organisatoriska frågor – tidplan uppdateras
 - o Fastighetsrättsliga frågor – text om lantmäteri-förrättningar och markförvärv uppdateras
 - o Ändringar efter granskning – nytt

Plankarta:

- u-områden har utökats/lagts till
- Användningsgräns har justerats något mellan allmän plats (Gata) och kvartersmark (Centrum) i planens sydöstra del för att följa fastighetsgränserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplan D149 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Planförfattare för detaljplaneändringen är planarkitekt Elisabeth Pettersson.

Elisabeth Pettersson
Planarkitekt

Douglas Helsing
Stadsarkitekt