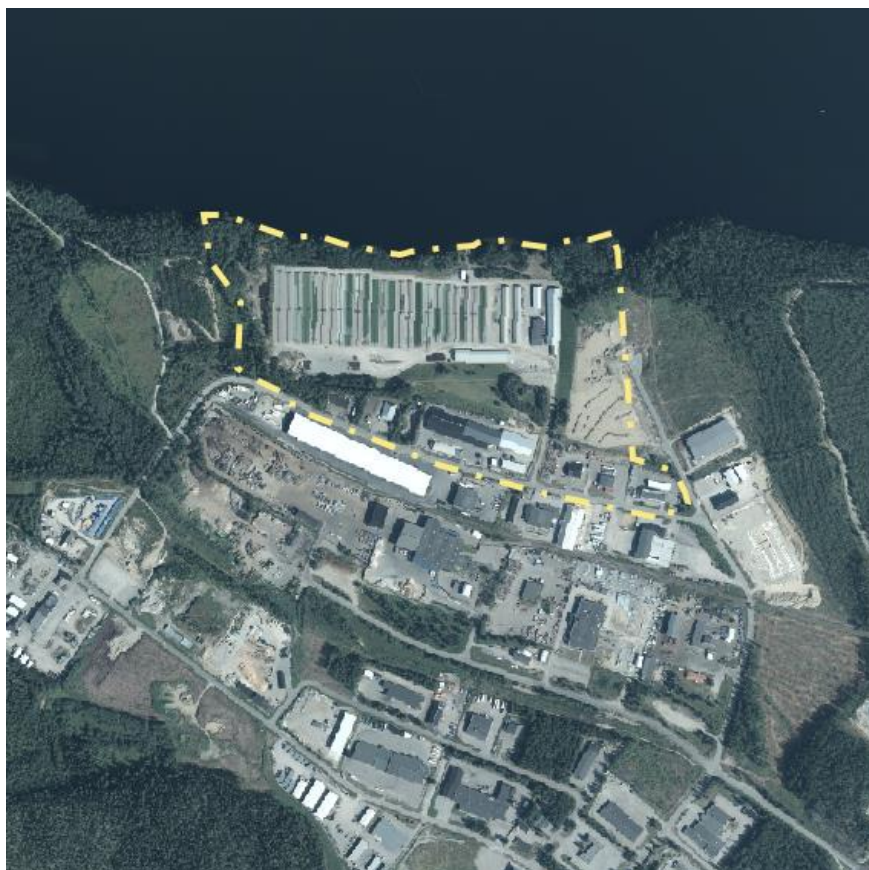


Antagande



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

Vivsta industriområde och plantskolan

Vivstamon 1:2 1:3 m.fl

Timrå kommun

Upprättad av Miljö- och byggkontoret 2020-05-14

Antagen av Kommunstyrelsen 2020-06-02 § 217

Laga kraftvunnen 2020-06-29



PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG, KONSEKVENSER OCH UPPLÄGG

I april 1993 vann detaljplan D132 (2262-P93/0329/1) laga kraft. Detaljplanen reglerar ett område med mark för industriändamål längs med Kabelvägen i Timrås industriområde. Under årens lopp har markområden inom denna detaljplan bebyggts. Dock har vissa regleringar i detaljplanen påverkat möjligheten för etableringar. Dessa regleringar gäller prickmark och byggnadshöjd.

Regleringen av byggnadshöjd styr att bebyggelsens byggnadshöjd inte får vara högre än 6 m. Detaljplanen har vidare en planbestämmelse om att bebyggelsen får uppföras i två våningar. Kommunen bedömer att våningsantalet istället kan kvarstå för att reglera höjd på bebyggelsen. I området L₁ bedrivs en plantskola vilket gör att byggnadshöjd bedöms vara en onödig reglering då stora delar av verksamheten inte bedrivs i byggnader.

Delar av prickmarken i området hade till avsikt att skapa förgårdsmark utifrån hur förutsättningarna såg ut när detaljplanen antogs. Idag har fastigheter inom planområdet förändrats vilket bland annat innebär att det finns prickmarszoner som löper centralt över fastigheter. Då det inte finns något särskilt skäl till den prickmarken föreslås denna också att upphävas.

I detaljplan D132 finns också markanvändningen J₂-industripark. Denna markanvändning finns inte med i tidigare allmänna råd och syftet med den har varit svårtolkad. Då denna markanvändning utgör kvartersmark bedöms det vara lämpligare att låta den ingå i J₁-industri.

Planändringen utgår från detaljplan D132 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 föreslås. Där det föreslås ändringar av befintliga planbestämmelser markeras det särskilt i planbeskrivningen. Där lagstiftning och andra bestämmelser eller föreskrifter har förändrats sedan original-detaljplanen upprättades har planändringen uppdaterat detta.

Det är endast 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.

Genomförandetiden för detaljplan D132 har slutat att gälla. För planbestämmelsen om placering som föreslås tillkomma föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Marken får inte bebyggas (upphävs inte inom hela detaljplanen)
- J₂-Industripark
- Utfartsförbud

Följande planbestämmelse föreslås tillkomma:

- p- Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen
- b- Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.
- E-teknisk anläggning.

1 Orientering och plandata

Vivsta industriområde är beläget nordväst om Europaväg 4, alldeles inpå Vivsta centrum. Det aktuella området, ca 26 ha mark är beläget i dess norra del och nås via Kabel vägen.

Planförslaget syftar till att säkerställa mark och ny utfart för Höbola:s plantskola. Dessutom tillkommer ca 2 ha industrimark i öster.

Då planförslaget i huvudsak reglerar redan etablerade förhållanden föreslås att planarbetet bedrivs som enkelt planförfarande .

2 Planhandlingar

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer mm

*Ändring av detaljplan D132

För området gäller detaljplan D132, antagen 1993. Området angränsar till detaljplanerna D131 antagen 1993, D112 antagen 1990 och ÄD201 antagen 2019. Samtliga detaljplaner ger i huvudsak markanvändning för industriändamål.

Kommunens översiktsplan, Öp2035 ger för området inriktningen näringslivsområde. Ändringen av detaljplan D132 stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Vid undersökning om planändringen kan innebära betydande miljöpåverkan bedömer kommunen att den inte kan innebära det. Planändringen omfattar endast mindre åtgärder kopplat till prickmark och byggnadshöjd. Någon strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behöva genomföras.

Utmed Indalsälven gäller strandskydd.

3.2 Nuvarande markanvändning

*Ändring av detaljplan D132

Området är till stora delar ianspråktaget av industribebyggelse.

Området omfattar främst befintlig skogsplantskola på Vivstamon 1:3. Utmed Kabelvägen finns åtta industrifastigheter.

3.3 Grundförhållanden

Undergrunden består av betydande sandlager med stor bärighet.

3.4 Grundvattentäkten

*Ändring av detaljplan D132

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.

3.5 Markägoförhållanden

Timrå kommun äger en mindre del av markområdet. I övrigt är marken i privat ägo. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

*Ändring av detaljplan D132

3.6 **Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken**

Planområdet är en del av Timrås industriområde. Ändringen av detaljplan D132 möjliggör att området planmässigt uppdateras vilket möjliggör för fortsatt utveckling inom befintligt område. Förslaget till planändring bedöms innebära en god hushållning av marken.

Planområdet är nära beläget till riksintresse för vattenförsörjning. Förslaget till planändringar rör i stora drag byggnadshöjder och prickmark, vilket inte bedöms påverka riksintresset för vattenförsörjning.

De planbestämmelser som föreslås utgå bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

4 **Planförslaget**

*Ändring av detaljplan D132

4.1 Planområdets avgränsning

Området gränsar i norr mot Indalsälven. I söder, väster och öster angränsar området mot befintliga detaljplaner.

4.2 Plantskola

Kring befintlig skogsplantodling säkerställs mark även för utvidgning åt väster. Området är beläget på nivå 28-30 :nöh, dvs ca 5-8 m under övriga verksamhetsområden. Nivåskillnaderna skall upptas med parkplanterade slänter med en maximal lutning om 1:5.

4.3 Trafik

Området ansluter direkt till Kabelvägen i söder och Årvältsvägen öster.

4.4 Teknisk försörjning

*Ändring av detaljplan D132

Området kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät samt till el. I planområdets västra del ska en oexploaterad yta omhänderta dagvatten lokalt. Detta säkerställs genom en planbestämmelse **b1**.

4.5 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. Behovet av skyddsrumspplatser får prövas i varje enskilt fall.

4.6 Strandskydd

*Ändring av detaljplan D132

I en planändring återinträder inte strandskyddet. För den del av planen som är belägen närmare än 100 meter från vattnet upphävdes strandskyddet i samband med att detaljplanen D132 vann laga kraft.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Det är endast för den tillkommande planbestämmelsen en ny genomförandetid behöver föreslås. Planförslaget föreslår genomförandetiden till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd samt granskning beräknas kunna ske under hösten 2020 och planen bedöms kunna antas under senare delen av höst 2020.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planändringen ger möjlighet till vidare fastighetsbildning i området.

Ledningsrätt

Området belastas inte av ledningsrätten.

7. Ändringar efter samråd

Ändringar på plankartan

- Markreservat för gemensamhetsanläggning på Vivstamon 1:134 tas bort.
- U-området enligt ursprungliga detaljplanen har lagts till på Vivstamon 1:134 .
- Planbestämmelse om att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten har tillkommit.

Ändringar i planbeskrivningen

- Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten för den oexploaterad yta i planområdets västra del.

8. Ändringar efter granskning

Ändringar på plankartan

- Markområde för E-teknisk anläggning har tillkommit plankartan, alldeles norr om fastigheten Vivstamon 1:134.

Ändringar i planbeskrivningen

- Texten har kompletteras med ovanstående E-område.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare fram till granskningen har varit planarkitekt Linus Lexander, Timrå kommun. Antagandehandlingen är framtagen av planarkitekt Olof Lindstrand.

Den ursprungliga detaljplanen D132 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef