

ANTAGANDEHANDLING



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Söråker 30:40 m.fl. Söråker Centrum

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2025-06-24

Antagen av Kommunstyrelsen 2025-09-09 § 203

Lagakraftvunnen 2025-10-04

Innehåll

PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG OCH KONSEKVENSER	3
1. PLANENS SYFTE OCH OMFATTNING	6
2. PLANHANDLINGAR.....	8
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
3.1 GÄLLANDE PLAN.....	8
3.2 STADSBILD	9
3.3 NUVARANDE MARKANVÄNDNING	10
3.4 MARKFÖRHÅLLANDEN	10
3.5 KOMMERSIELL SERVICE	13
3.6 VÄGAR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
3.7 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	14
3.8 PLANENS ENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	14
4. PLANFÖRSLAG	15
4.2 PLANOMRÅDESAVGRÄNSNING	15
4.2 ANVÄNDNINGSOMRÅDEN OCH EGENSKAPSBESTÄMMELSER.....	16
4.3 BOSTADSÄNDAMÅL.....	19
4.4 GESTALTAD LIVSMILJÖ	20
4.5 TRAFIK	20
5. MILJÖBEDÖMNING.....	21
5.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	21
5.2 RIKSINTRESSEN.....	21
5.3 KULTURARV	21
5.4 VATTEN OCH LUFT.....	21
5.5 STÄLLNINGSTAGANDE	21
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
7. ÄNDRING EFTER SAMRÅD	24
8. ÄNDRING EFTER GRANSKNING.....	24
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	24

PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG OCH KONSEKVENSER

Stadsplan S149 (2262-P88/0217/1) vann laga kraft 1988-03-16 och reglerar markanvändningen för ett område i Söråker Centrum. Denna plan är en planändring av en del av en äldre stadsplan, S118 (22-HÄS-1133). De primära förändringarna i S149 berörde i den nordöstra delen ett bostadsområde (B) som reglerades till allmänt ändamål (A), och i den sydvästra delen utökad byggrätt för centrumbebyggelse (Ch). I dokumentet används benämningen detaljplan istället för stadsplan.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2024-06-11 (KS/2024:151 § 171 *Beslut om ändring av detaljplan S149 för Söråkers Centrum, Söråker 30:40 m.fl.*) för att ändra befintlig detaljplan och skapa förutsättningar för utveckling av området. Beslutet uppmanade till att pröva möjligheten att skapa 140 - 240 bostäder i 6-8 våningar på Bäckgatan i Söråker centrum. Se karta nedan för förtydligande kring ändringens omfattning:



Figur 1. Kartbild från befintlig detaljplan. Planändringen berör ljusblått område markerat med röd linje. Övriga delar oförändrade.

Ändringen berör endast fastigheten Söråker 30:40 (se plankarta) och förändrar sammantaget tre bestämmelser: allmänt ändamål, punktprickning och antal våningar. Dessa utgår i området för ändringen och användningen B - bostäder tillkommer tillsammans med bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, största byggnadsarea, avstånd från fastighetsgräns samt bestämmelse om markens genomsläpplighet och krav på sanering. Vi adderar även två u-områden för att skydda befintliga ledningsrätter då prickmarken utgår. Detta för att skapa möjligheter för förtätning av bostäder i Söråkers centrum.

Kommunen bedömer att den föreslagna planändringen ryms inom uppdraget för en planändring då den återställer den ursprungliga markanvändningen för stadsplan S118. Området för ändringen har tidigare reglerats från bostäder till allmänt ändamål, därför anser kommunen att en ändring som åter tillåter bostäder är i enlighet med den ursprungliga planens syfte.

Planändringen utgår från detaljplan S149 och stora delar av planen är därför i stort sett densamma. Det ursprungliga innehållet i planbeskrivningen behåller sitt utseende i typsnitt Courier New (Courier New), förslag på ändring av planbestämmelser markeras med röd ruta i planbeskrivningen och skrivs i typsnitt Times New Roman.

Symbol för tydliggörande av ändring:



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 ÄPL.

DIGITALISERING AV BESTÄMMELSER

Planförslaget utgår från gällande detaljplan då detta är en planändring. För att det ska bli enkelt att tolka planen och dess ändringar görs en digitalisering av den gamla detaljplanen. Användningsområden och egenskapsbestämmelser som ingår i planen men ej omfattas av planändringen förblir oförändrade i digitaliseringen och behåller sina befintliga formuleringar.

Teckenförklaring planbeskrivning:

Rubriker från befintlig detaljplan S149

Text från befintlig detaljplan S149

Ny rubrik/nytt avsnitt

*Ändring av detaljplan S149

Ny text

*Ändring av detaljplan S149

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR / TILLKOMMER

Gäller inom området för detaljplaneändringen, fastighet Söråker 30:40.

Utgår

A - Allmänt ändamål

Punktprickning - Mark får icke bebyggas

II - Högsta våningsantal 2 våningar

Tillkommer

B - Bostäder

h_1 - Högsta nockhöjd är 24 meter.

e_2 - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

b_1 - Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig

p_1 - Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns

a_1 - Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförening avhjälpes.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

1. PLANENS SYFTE OCH OMFATTNING

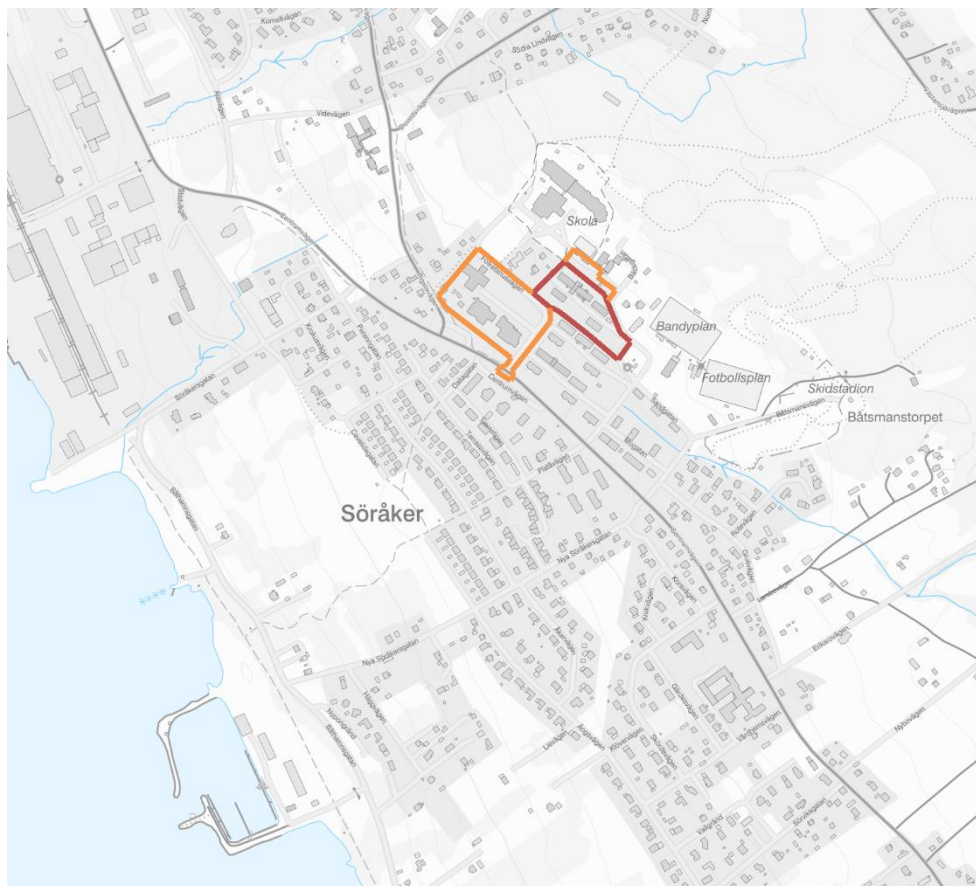
Ändring av detaljplan S149

Planförslagets huvudsyfte är att återskapa mark för bostadsändamål i centrala Söråker. Detta görs genom att ändra användningsbestämmelse på redan bebyggd mark för att möjliggöra för bostäder där förskoleverksamhet tidigare förekommit. Markens utnyttjandegrad höjs genom en vertikal förtätning som tillåter högre bebyggelse i centrum strategiskt placerat för att undvika skymd sikt för befintliga bostäder. I kommunens översiktsplan är den föreslagna markanvändningen tätortsområde där bl.a. förtätning av bebyggelse ska eftersträvas. Därför bedöms förslaget ha stöd i kommunens översiktsplan. Innan den tidigare ändringen trädde i kraft tillät detaljplanen bostadsbebyggelse på berörd fastighet vilket ytterligare styrker markens lämplighet för ändamålet. Skälet till den tidigare ändringen finns inte längre kvar då förskolan som den tidigare ändringen skapade möjlighet för nu flyttats, och områdets tidigare användning som bostäder får därför skäl att åter träda i kraft.

Planens västra område är planlagt för *Centrumbebyggelse* och är idag utbyggt med matbutik, gym, vårdcentral, parkering m.m. Detta område föreslås förbli oförändrat i och med planändringen.



Figur 2. Planändringens placering i förhållande till Timrå centrum, Midlanda, Söråker m.fl.



Figur 3. Planområdets placering i Söråker. Detaljplaneändringens område markerat med rött och oförändrat planområde markerat med orange.

Planområdet ligger i Söråker centrum. Planändringen berör fastigheten Söråker 30:40 på Bäckgatan vilket bedöms vara en strategisk placering för bostäder på grund av dess omfattande utbud av service. Platsen bedöms även vara lämplig för en tätare och högre bebyggelse i förhållande till stadsbilden.

Planändringen bedöms kunna bidra till naturlig utveckling av Söråkers centrum och skapa förutsättningar för att möta upp det förväntade behovet av fler bostäder i området med hänsyn till de planerade industrietableringarna i Torsboda.

Planuppdraget som gavs 2024-06-11 (KS/2024:151 § 171 Beslut om ändring av detaljplan S149 för Söråkers Centrum, Söråker 30:40 m.fl.) och innebär en återställning av ändamålet för fastigheten Söråker 30:40 från allmänt ändamål tillbaka till bostäder likt planens ursprungliga reglering av markanvändningen. Se plankarta.

2. PLANHANDLINGAR

Ändring av detaljplan S149

Detaljplaneändringen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Markteknisk undersökningsrapport
- Projekterings PM Geoteknik
- Fältprovtagning av jord och grundvatten
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 GÄLLANDE PLAN

Ändring av detaljplan S149

För planområdet gäller detaljplan S149, lagakraftvunnen 1988.

Planområdet är beläget i Söråkers centrum mellan Centrumvägen och Söråkers Folkets Hus. Planområdets areal är ca 3,8 ha och hela området är planlagt tidigare i stadsplan S 118 (73-07-12)

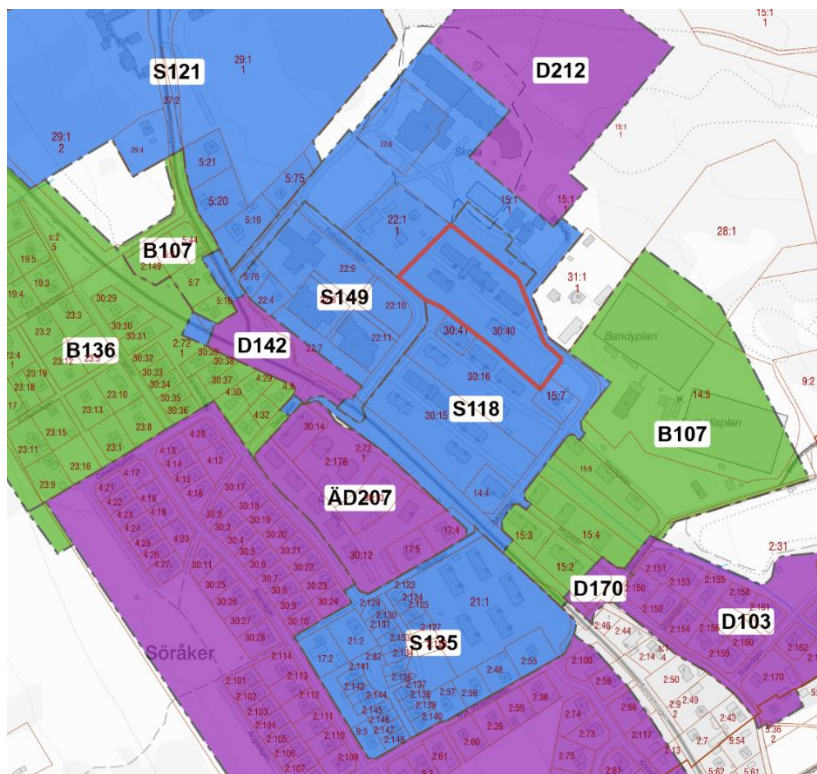
Planuppdraget 2024-06-1 är planområdets andra detaljplaneändring.

Ändring av detaljplan S149



Figur 4. Detaljplaneändringens område markerat med rött och oförändrat planområde markerat med orange.

Planen angränsar till planerna S118 och D142, området för ändringen angränsar enbart till S118. S118 är huvudsakligen planlagt för Allmänt ändamål och Bostäder.



Figur 5. Detaljplaneändringens område markerat med rött.

3.2 STADSBILD

Söråker centrum består av en bebyggelse på ca 2-3 våningar med ett fåtal högre undantag på 6 våningar söder om Centrumvägen. Området har en blandad karaktär av kommersiell verksamhet, service och bostäder inom centrum. Bostadsbebyggelsen består i huvudsak av villatomter söder om Centrumvägen och lägenhetshus från 1900-talets senare hälft norr om Centrumvägen.

I enlighet med ursprungsplanen byggdes fem tidstypiska hyreshus i två våningar i området för detaljplaneändringen. Dessa reglerades till användningsbestämmelsen A - Allmänt Ändamål under 80-talet för att etablera skola och förskola på fastigheten.

De tre norra hyreshusen placerade närmast skogen byggdes samman för förskoleverksamhet. De två nedre hyreshusen belägna närmre Centrumvägen förblev fristående, där ett av dem bevarats i till synes originalskick medan den andra genomgått vissa ändringar.

3.3 NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Ändring av detaljplan S149

Planområdet är idag bebyggt i enlighet med tidigare detaljplan och används för matbutik, gym, vårdcentral m.m. i planområdets västra del och förskola i områdets östra del som under 2025 skall flyttas till fastigheten Söråker 15:1 i Söråker Centrum. Obebyggd mark består i huvudsak av gräsmatta och hårdgjorda ytor i sydvästsluttning.

3.4 MARKFÖRHÅLLANDEN

Ändring av detaljplan S149

Söråker är ett havsnära område med fast mark med medelhög genomsläpplighet i jämn sydvästlig sluttning. Jorddjupet har stora variationer mellan 0-50 meter i Söråker som helhet men planområdet har ett jorddjup mellan 0-3 meter ner till berg. Jordarten i området är morän, ca 200 meter öster om planområdet finns områden med postglacial sand. Området har historiskt till stor del använts som jordbruksmark.

Söråker har inga spår av tidigare jordskred eller raviner, området har heller inga kartlagda inträffade skred, ras eller övriga jordrörelser enligt SGI:s kartverktyg "Vägledning ras, skred och erosion - kartlager". I området som helhet finns inga aktsamhetsområden för förutsättningar för skred i finkornig jordart, en analys av SGU som även tagit hänsyn till lutning. Mellan Klingerfjärden och Söråkers Strandpromenad finns utpekade områden med förutsättningar för skred i finkornig jordart, dessa områden ligger ungefär 1 km från planområdet.

Det finns ingen risk i området för att skogsbruk eller skogsstyrelsens exploatering skulle orsaka erosion, ras eller slamströmmar enligt information från skogsstyrelsen via SGI:s kartverktyg. Området har däremot tidigare varit täckt av salt- eller brackvatten och har därför förutsättning för kvicklera. I närheten av planområdet, ca 100 meter österut, finns utpekade områden med finkorniga jordarter med förutsättning för kvicklera. Detta skall tas hänsyn till i ett projekterande stadie.

Enligt SMHI påverkas inte området av beräknade scenarier för framtida medelvattenstånd. Området påverkas inte heller av MSB:s översvämningskarterade vattendrag för beräknat högsta flöde klimatanpassat flöde för slutet av seklet.

En översiktlig geoteknisk undersökning inför ändring av detaljplanen har genomförts av Sweco i oktober 2024 på uppdrag av Timrå kommun. Denna har undersökt möjligheten för en byggnadshöjd på 40 m, tillika 12 våningar, vilket ger god marginal till planförslagets nockhöjd höjd på 24 m. Ur geoteknisk synvinkel bedöms marken inom det undersökta området vara lämplig för den ökade exploateringsgraden samt den högre byggnadshöjden inom föreslagen detaljplan.

Grundvatten rekommenderas att sänkas till 0,5 m under planerad schaktbotten innan utfyllnad och packningsarbeten påbörjas. I detta skede ska permanenta schaktslänter ställas 1:2,5 eller flackare. Vid anläggning av temporära slänter skall ”schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord” beaktas.

Vid förekomst av siltig jord kan marken antas vara flytbenägen vid vattenmättade förhållanden och känslig för störningar. Detta skall beaktas under schaktarbete och packningsarbeten samt öppna ytor skall skyddas mot nederbörd och snösmältning etc. I byggskedet ska geoteknisk sakkunnig person utföra schaktbottenbesiktning innan fyllnadsarbeten påbörjas för att verifiera gjorda antagningar om jordartsförekomst. I samband med jord- och bergschaktning, samt packning av fyllning uppkommer markvibrationer som kan påverka närliggande anläggningar.

Temporära slänter skall erosionssäkras under byggskedet. Permanenta slänter skall erosionssäkras vid färdigställande.

Utredningen behandlar endast rekommendationer och synpunkter i samband med upprättande av detaljplan. Handlingen får ej användas som bygghandling, projekteringsunderlag eller förfrågningsunderlag och skall kompletteras i ett projekterings/ bygghandlingsskede.

Se bilaga *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik Bäckgatan* samt *Projekterings PM Geoteknik Bäckgatan*.

Provtagning av jord utfördes i området 2024-08-08 och provtagning av grundvatten 2024-08-19 av Sweco. Analyserade jordprover visar halter som överskrider Naturvårdsverkets (2024) riktvärden för barium och arsenik. Grundvattenproverna visar höga halter av bensen, benso(a)pyren, arsenik och kvicksilver.

Riktvärdet för KM är justerat till en nivå som motsvarar naturliga bakgrundshalter. För arsenik finns stora regionala variationer och det valda värdet motsvarar 90-percentilen i SGU:s regionala mätningar. Det hälsoriskbaserade värdet är ca 1/25-del av bakgrundsvärdet och styrs av intag av dricksvatten och växter. Då dricksvattnet kommer att vara kommunalt bedöms hälsoriskerna från bensen, benso(a)pyren, kvicksilver och arsenik i grundvattnet försvinna, då grundvattnet i området ej skall brukas. Om vidare undersökningar utförs i samband med framtida exploatering kan utredningar kring biotillgänglighet, lakbarhet och upptag i växter vara relevanta parametrar att undersöka.

För MKM styrs riktvärdet av hälsoeffekter, med dominerande exponeringsväg intag av jord. Vid anläggning av öppna ytor blir det därför viktigt att förhindra att personer kommer i kontakt med förorenad mark. Vid etablering av öppna ytor blir det därför viktigt att se till att förorenad mark inte finns exponerad vid ytan. Även här är viktiga parametrar biotillgänglighet och lakbarhet.

Bariummineraler binds hårt till lermineral eller absorberas av hydroxider och oxider och är därför inte särskilt rörligt i mark. Styrande för riktvärdet för KM och MKM är skydd av markmiljö.

För både arsenik och barium beaktas inte avgången av "fri fas" i naturvårdsverkets riktlinjer. Risken för gasbildning av dessa ämnen är därför mycket låg och bedöms inte kunna påverka inomhusluft i bostäder. Den låga risken för gasbildning i kombination med att all jord i dagen skall vara sanerad från föroreningar (regleras i planen av bestämmelse a1 - Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening avhjälpes) gör att kommunen bedömer att föroreningarna från arsenik och barium efter kravställda åtgärder inte ska utgöra risk för boende.

Se bilaga *Fältprovtagning jord och grundvatten - PM Soråker Centrum*.

3.5 KOMMERSIELL SERVICE

Området försörjs genom befintlig service i Söråkers centrum.

Närområdet erbjuder kollektivtrafik, matbutik, gym, idrottsplats, skola, förskola, vårdcentral, Folkets hus, lekplats, elljusspår, strandpromenad, badplats m.m. inom gångavstånd från området för detaljplaneändringen. Detta stärker områdets relevans som bostadsområde.



Ändring av detaljplan S149

3.6 VÄGAR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns utbyggt inom hela området.

Uppvärmning, fjärrvärme finns utbyggt inom hela området.

Skyddsrum, planområdet ingår ej i skyddsrumsort.

Vägar och trafik

Området trafikförsörjs från Bäckgatan.



Ändring av detaljplan S149

Området som berörs av planändringen nås via Bäckgatan som är kopplad till Centrumvägen. Det finns idag ingen koppling för biltrafik mellan Folketshusvägen och Bäckgatan, men gångstråk finns som kopplar samman de två gatorna.

Kollektivtrafiken i området är buss 611 och buss 635 med busshållplats ca 300 m sydväst om planområdet.

Parkeringar anordnas inom den egna fastigheten.

3.7 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändring av detaljplan S149

Planändringen berör fastigheten Söråker 30:40 som ägs av det kommunala bolaget Timråbo. Planändringen omfattar hela fastigheten Söråker 30:40 och berör inga andra fastigheter.

3.8 PLANENS ENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget är en detaljplaneändring och markanvändningen kommer i stort att vara densamma. Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer nämnvärt och anses därmed vara i enlighet med miljöbalken.

Ändring av detaljplan S149

4. PLANFÖRSLAG

Ändring av detaljplan S149

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder på Timråbos fastighet Söråker 30:40 där det tidigare varit en förskola. Planförslaget innebär en ändring från användningen A - *Allmänt Ändamål* till B - *Bostäder* i enlighet med den ursprungliga planens syfte. Prickmarken i området utgår för att istället reglera markens utnyttjandegrad med hjälp av bestämmelse för störst byggnadsarea per fastighet i kombination med avståndsbestämmelse till fastighetsgräns. En högre bebyggelse med max 24 m nockhöjd föreslås i det berörda området i linje med gällande översiktsplan som eftersträvar en högre byggnadshöjd och förtätning i Söråker Centrum. U-områden tillkommer för att skydda befintliga ledningsrätter då prickmark utgår. För att säkerställa att dagvatten ej påverkas av ändringen föreslås bestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet tillkomma och en bestämmelse om sanering tillkommer för att säkra en god och lämplig bostadsmiljö.

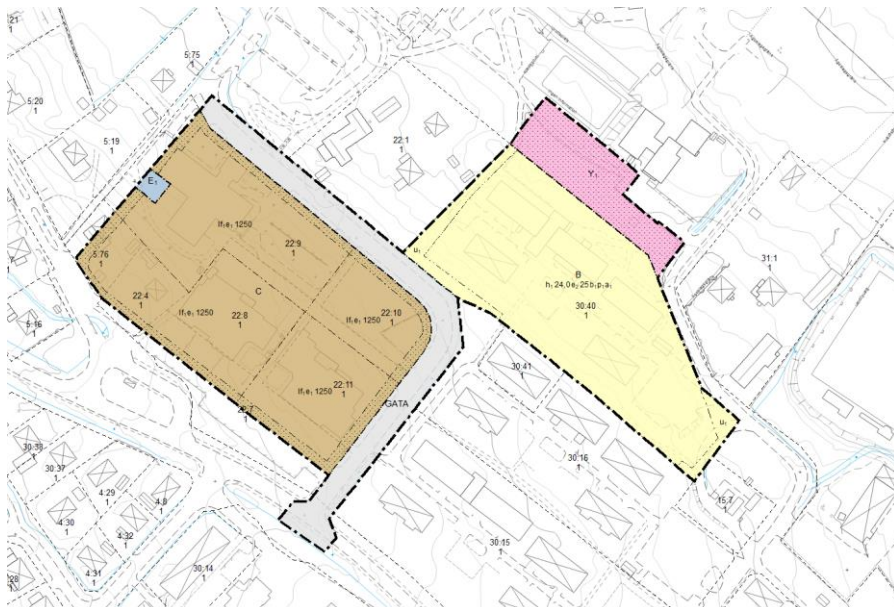
Förslaget bedöms vara i enlighet med långsiktig god hushållning med kommunens mark för en god ekonomisk tillväxt, effektiv konkurrens och utveckling av kommunens bostadsbestånd i linje med PBL 2 kap §3.

Planområdets västra del föreslås förbli oförändrat i och med denna ändring.

4.2 PLANOMRÅDESAVGRÄNSNING

Ändring av detaljplan S149

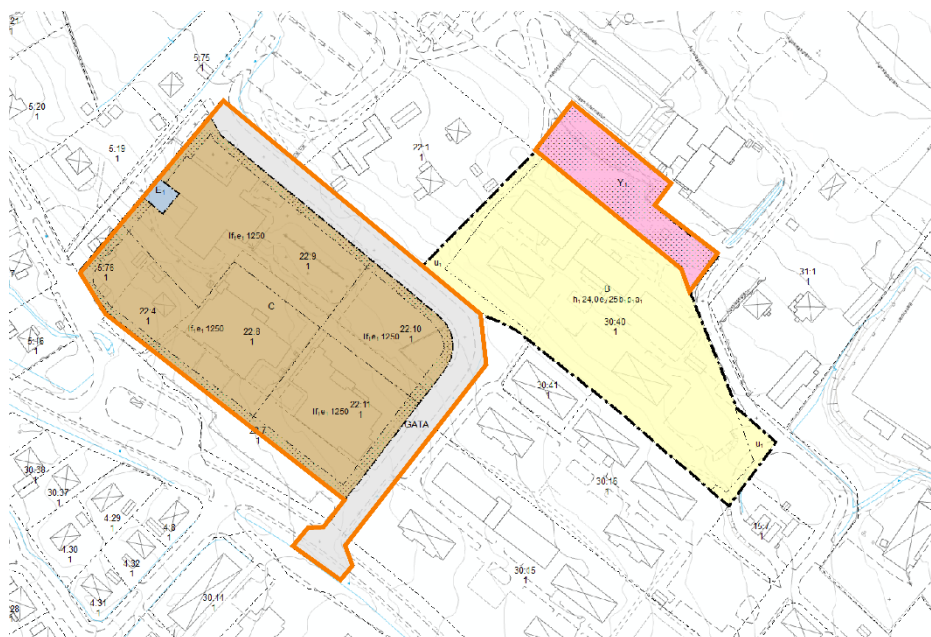
Området för planändringen avgränsas till fastighetsgränsen för Söråker 30:40 (se gult område i karta nedan). Övriga delar av detaljplan S149 påverkas ej av ändringen (se karta under 3.1 *Gällande plan*).



4.2 ANVÄNDNINGSSOMRÅDEN OCH EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Oförändrat planområde markeras med orange och detaljplaneändringens område markeras med rött. Orange område regleras av befintliga bestämmelser, rött område regleras med tillkommande bestämmelser i och med planändringen.

Befintliga bestämmelser



§1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

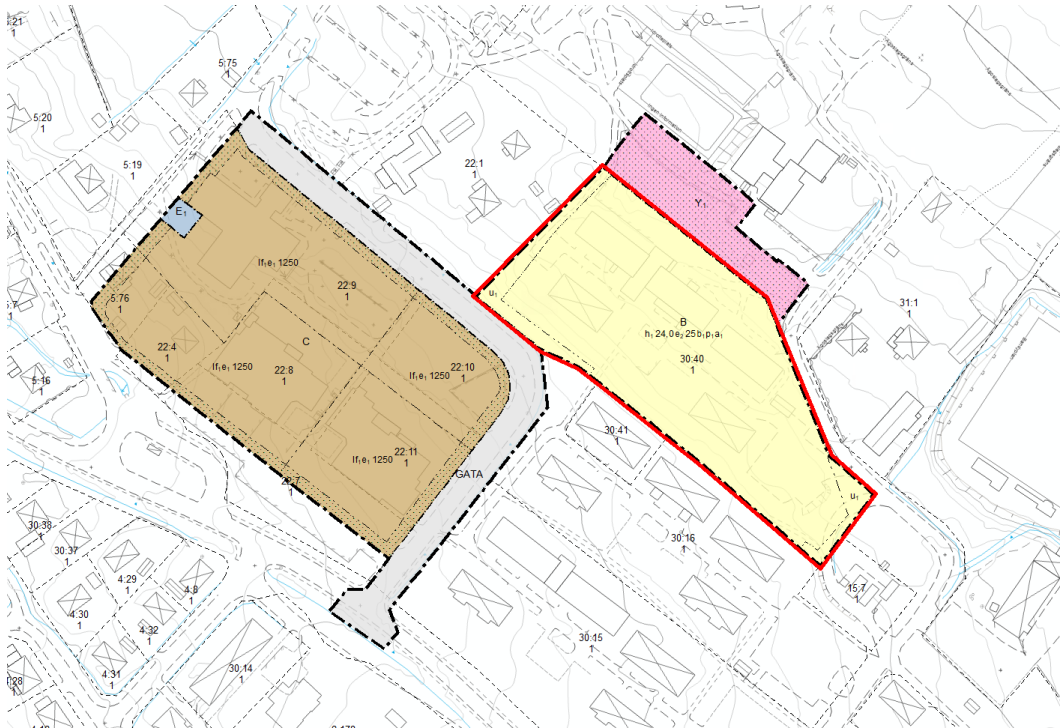
Med punktprickning betecknad mark får icke
bebyggas.

§3 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område
får bebyggelse uppföras med högst den
sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som
siffran anger.

§4 BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom
- a) På med romersk siffra betecknat område får
byggnad uppföras med högst det antal våningar
som siffran anger.
 - b) På med m betecknat område får markvåning
inredas.



Föreslagen användning i området är *B - Bostäder* (se 4.3).

Sex egenskapsbestämmelser föreslås inom det område som omfattas av planändringen.

h₁ - Högsta nockhöjd är 24 meter. Detta för att möjliggöra bostadshus i enlighet med planuppdragets intentioner.

e₂ - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta resulterar i en sammanlagd byggnadsarea för fastigheten Söråker 30:40 på ca 3000 kvadratmeter. Detta ger goda förutsättningar för att tillskapa 240 nya bostäder, beräknat på en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 80 m² BYA (byggnadsarea), fördelat på 8 våningar i enlighet med planuppdragets intentioner.

80 m² BYA x 240 st lägenheter = 19 200 m² BYA

19 200 m² BYA / 8 våningar = 2 400 m² BYA

140 - 240 bostäder i 6-8 våningar ryms enligt ovan inom 3000 m² BYA, dvs 25% av fastighetsstorleken, och är därför den föreslagna bestämmelsen för planändringen.

b₁ - Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig, bestämmelsen föreslås för att rådande dagvattennät i området ej ska överbelastas. Bestämmelsen säkerställer att andelen hårdgjorda ytor i området förblir oförändrade i relation till dagsläget och därför inte påverkar omkringliggande fastigheter och anläggningar med mer dagvatten efter exploateringen än före exploateringen.

p₁ - Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns föreslås för marginal till intilliggande fastigheter och god sikt för trafik.

a₁ - Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening avhjälpes. Fältprovtagning av jord visar halter som överskrider Naturvårdsverkets (2024) riktvärden för barium och arsenik. Höga halter av barium och arsenik kan ge upphov till negativa hälsoeffekter vid kontakt med och specifikt vid intag av jord. Vid anläggning av öppna ytor blir det därför viktigt att det inte förekommer föroreningar i marken. Förorenad mark ska föregås av sanering innan startbesked kan ges för nya byggnader. Bestämmelsen föreslås därför för att säkerställa en sund och lämplig boendemiljö i enlighet med PBL 4 kap. 14§ 4.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen tillkommer för att säkra befintliga ledningsrätter då prickmarken i området utgår.

4.3 BOSTADSÄNDAMÅL

Ändring av detaljplan S149

Planområdet avser möjliggöra bostadsbebyggelse för att möta det framtida behovet av bostäder i Söråker centrum. Detta görs genom att tillåta en högre byggnadshöjd, dvs en vertikal förtätning, så att fler bostäder möjliggörs på samma yta. Området bedöms lämpligt för bostadsändamål utifrån detaljplanens tidigare reglering av marken, dess strategiska placering samt stöd i översiktsplan (2018).

4.4 GESTALTAD LIVSMILJÖ

Ändring av detaljplan S149

Planförslaget bidrar till översiktsplanens (2018) vision för området med fler bostäder och en högre byggnadshöjd för att förtäta området och skapa underlag för ett levande centrum. Översiktsplanen pekar ut området som tätortsområde och planförslaget går i linje med detta. Planförslagets tillåtna höjd för byggnader är densamma som höjden på lägenhetshusen på Centrumvägen 21 och Centrumvägen 19 i centrala Söråker vilket stärker Söråkers profil. Den högre tillåtna byggnadshöjden i centrum bidrar inte enbart till en befolkningsförtätning utan bidrar även till en variation i livsmiljöns gestaltning i Söråker. Centrumplatsens identitet förstärks med en ökad stadsmässighet i kontrast till Söråkers villaområde.

Placeringen av byggnader i planområdet styrs genom bestämmelsen ”p1 - Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns” och storleken regleras genom bestämmelsen ”e2 - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet”. Detta säkerställer goda ljusförhållanden och känslan av öppenhet från skolans och idrottsplatsens perspektiv då 75% av ytan förblir obebyggd.

Med dessa bestämmelser säkerställer planläggningen att marken används med hänsyn till stads- och landskapsbilden samtidigt som dess flexibilitet tar hänsyn till framtida förändringar i enlighet med PBL 2 kap 6§.

4.5 TRAFIK

Ändring av detaljplan S149

Planområdet nås via Bäckgatan från Centrumvägen i Söråker. Planförslagets utbyggnad förväntas inte påverka befintlig väginfrastruktur utöver dess kapacitet. En trafikutredning har gjorts för området i samband med planeringsunderlag för arbetet med områdets fördjupade översiktsplan (granskning 2025) där bostadsutveckling på Bäckgatan ingått i underlagets trafikalstringsberäkningar. Utredningen visar på att den framräknade flödesmängden inte kommer skapa framkomlighetsproblem för bostadsutvecklingen vid Bäckgatan. Som komplement till detta har Trafikverkets trafikalstringsverktyg använts som stöd för kommunens bedömning.

5.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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.

5.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom *Flygplats-flyghinder influensområde: Sundsvall-Timrå* vilket är ett riksintresse för kommunikationer. Planförslaget påverkar däremot inte riksintresset då detaljplanen inte tillåter byggnader som överstiger gränsvärdet 45 m. Källa: *Trafikverket, Rapport Riksintresse för kommunikationer Sundsvall Timrå Flygplats, 2017-10-27, Version 1.0. Ärendenummer TRV 2017/41161. Publikationsnummer 2017:187*

5.3 KULTURARV

Inom planområdet finns inga fornlämnningar eller byggnadsminnen enligt Riksantikvarieämbetet.

5.4 VATTEN OCH LUFT

Området ligger inom Mittsverige Vatten & Avfalls verksamhetsområde för VA. Dagvattnet leds bort via dagvattenledning som ägs av Mittsverige Vatten. Området för planändringen består idag av ca 50% hårdgjord yta och genom bestämmelsen *b1 - Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig* säkerställer planändringen att omständigheterna för dagvatten inte förändras och därför inte påverkar omkringliggande fastigheter och anläggningar med mer dagvatten efter exploateringen än före exploateringen. Situationen för dagvatten bedöms därför inte påverkas av detaljplaneändringen.

Utomhusluften bedöms inte påverkas nämnvärt av detaljplaneändringen.

5.5 STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan därför behövs ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ändring av detaljplan S149

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Tidsplan

Samrådet genomfördes 2025-01-31 – 2025-02-21. Handlingen finns tillgänglig för granskning 2025-05-26 – 2025-06-23 och planen bedöms kunna antas under hösten 2025.

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.

Fastighetsbildning

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

Ledningsrätt

Planområdet berörs av följande ledningsrätter:

Akt	Rättighet	Syfte	Belastar	Till förmån för
22-HÄS-1272.2	Ledningsrätt	Vatten och avlopp	SÖRÅKER 30:40	Timrå kommun
2262-87/39.1	Ledningsrätt	Fjärrvärme	SÖRÅKER 30:40, SÖRÅKER 15:1	Timrå kommun

I enlighet med Ledningsrättslag (1973:1144) 1§ omfattar ledningsrätten, enligt vad som bestäms vid förrättningen, befogenheten att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. Området aktuellt för ändringen berör två ledningsrätter för vatten och avlopp respektive fjärrvärme. Dessa ska inte påverkas av detaljplaneändringen då vi adderar u-områden för att säkra ledningens skydd. I detaljplanen skapas två u-områden i detaljplanens ytterkant som täcker de ledningar med allmänna intressen men täcker inte ledningar för fjärrvärme till enskild byggnad, eller ledning dragen tvärs över fastigheten, detta för att värna detaljplanens flexibilitet och långsiktighet med hänsyn till eventuella förändringar för dragning av ledningsrätter.

7. ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Det som ändrats efter samråd är följande:

- Högsta tillåtnanockhöjd ändrades från 40 m till 24 m.
- Bestämmelse som ställer krav på sanering av förorenad mark för tillkom.
- De geologiska förutsättningarna för området i helhet beskrevs utförligare under rubriken 3.4 Markförhållanden.
- Text som berörde vikten av att erosionssäkra slänter adderades till rubrik 3.4 Markförhållanden.
- Gestaltning av livsmiljön beskrevs utförligare under rubrik 4.4 Gestaltad Livsmiljö.
- En bedömning har gjorts i uppskattad trafik planförslaget förväntas alstra och har adderats under rubriken 4.5 TRAFIK.
- Förekomsten av bensen, benso(a)pyren och kvicksilver i grundvattnet har förtydligats och vikten av kommunalt dricksvatten betonats.
- U-områden har adderats till plankartan för att säkra befintliga ledningsrätter.

8. ÄNDRING EFTER GRANSKNING

Inga ändringar har gjorts till planförslaget efter granskningen 2025-05-26 – 2025-06-23.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare för denna planändring är planarkitekt Julia Åberg, Timrå kommun. Stadsplan S118 upprättades av Alf Andersson och Iris Nilsson, planändringen S149 upprättades av Erik Vagn Christensen.

Julia Åberg
Planarkitekt

Douglas Helsing
Stadsarkitekt