

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Böle 1:150 m.fl. Timrå kommun

Granskning av ett detaljplaneförslag pågick 2025-09-16 – 2025-10-06. Samråd av detaljplaneförslaget pågick 2024-06-07 – 2024-07-07.

Ett flertal yttranden har inkommit under både samrådstiden och granskningstiden. Dessa har föranlett ändringar i plankarta, planbeskrivning och bilagor. Inkomna synpunkter från samrådet finns sammanfattade i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens ställningstaganden. Inkomna synpunkter från granskningen sammanfattas i detta granskningsutlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden och beskrivning av ej tillgodosedda synpunkter.

Planområdet är beläget i centrala Sörberge väster om Bölevägen och söder om järnvägen. Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för bostäder, t.ex. småhus, flerbostadshus, radhus eller äldreboende.

Planförslaget hanteras enligt standardförfarande då planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan, inte är av stort allmänt intresse och inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter från närboende under granskningen rör bland annat närhet till bebyggelse, buller och vibrationer från järnvägen, trafiksituationen och naturvärden i skogsområdet. Yttranden från företag, bolag och statliga myndigheter rör bland annat buller och vibrationer från järnvägen, E-område samt belastning på VA-nätet.

Inkomna yttranden

1. **Länsstyrelsen**
2. **Lantmäteriet**
3. **Trafikverket**
4. **Kultur- och tekniknämnden**
5. **Miljö- och byggnadsnämnden**
6. **Medelpads räddningstjänstförbund MRF**
7. **E.ON Energidistribution AB**
8. **MittSverige Vatten och Avfall AB / Timrå Vatten AB**
9. **Böle 1:187**
10. **Böle 1:263 och 1:261**



Yttranden från statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen Västernorrland

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör Hälsa säkerhet, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa säkerhet

Buller och vibrationer

Det förefaller fortfarande finnas oklarheter när det kommer till korridoren för ny järnväg och dess förväntade störning. Länsstyrelsen anser att detta behöver tydliggöras i planen inför ett antagande. Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Trafikverket.

Upplysningar

Artskydd

Miljöbalken gäller parallellt med PBL. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat naturvärdena på platsen. Underlaget i ett detaljplaneärende bör vara så pass utförligt att det går att bedöma om planen kan genomföras utan att komma i konflikt med artskyddsförordningen.

Sedan samrådet har kommunen tagit fram en naturvärdesinventering (2024-09-25) som underlag till detaljplanen.

Länsstyrelsen kan utifrån befintligt underlag dock inte bedöma om det finns fåglar eller andra fridlysta arter som påverkas på så sätt att planen skulle behöva anpassas.

Genom att redan tidigt arbeta aktivt med att identifiera och bedöma miljöeffekter för arter och att utifrån det anpassa verksamheten eller åtgärden minskar risken för att konflikter med artskyddsbestämmelserna ska uppkomma.

Invasiva arter

De invasiva arterna videkornell och parksallad har påträffats inom området. Även om dessa inte finns upptagna på varken EU-lista eller den nationella listan över invasiva arter, så bör dessa högriskarter hanteras så spridning undviks.

Svar: Bullerutredningen utgår från prognosticerad trafikökning fram till 2040. Kommunen har efter granskningen beställt en komplettering till bullerutredningen för att säkerställa att bebyggelse kan uppföras så att risker från buller och vibrationer från framtida järnväg ryms inom riktlinjerna. Text läggs till planbeskrivningen om detta och en bilaga tillkommer.

Utöver den naturvärdesinventering som utförts har även kommunens ekolog varit på plats för en initial bedömning. Då skogen är relativt ung, visar tydliga tecken på mänsklig påverkan och är rensad på död ved, samt att inga kända observationer av hotade fågelarter gjorts på området så bedömer kommunen att platsen utretts tillräckligt. Inför kommande detaljplaneprocesser tar vi gärna del av vad länsstyrelsen behöver för att kunna bedöma påverkan på naturvärden. Vi förlitar oss på att våra konsulter besvarar rätt frågor, men om det är något som fattas behöver vi kunna be om det i framtiden.

Det är vår bedömning att det som beskrivs på boverkets kunskapsbank finns med i bilagan, men vi tar gärna emot mer detaljerad feedback på vad som saknas för att kommande detaljplaner ska bli så bra som möjligt.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

KONSEKVENSNED OSÄKRA FASTIGHETSGRÄNSER – Under rubriken ”fastighetsbildning” på s. 16, framgår att det finns fastighetsgränser med hög lägesosäkerhet, vilket innebär att enskilda fastigheter i framtiden kan kräva att kommunen löser in allmänt plastark vid planområdets utkant. Det som även behöver läggas till som en konsekvens av en osäker fastighetsgräns i detta fall, är att kommunen även har en rättighet (enligt 6 kap. 13 § PBL) att lösa in den allmänna platsen även utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

RAPPORTERA IN INMÄTNINGAR OCH FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET – Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet, men de aktuella gränspunkterna är inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I [HMK Handbok Digital Grundkarta 2021](#), avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske.

Se till så att alla inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet.

Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

GRUNDKARTA – Inom planområdet finns flera ledningsrätter. För tydlighetens skull bör rättigheterna även redovisas i grundkartan, för att kunna bedöma vilka konsekvenser planförslaget medför.

Svar: Beskrivning av kommunens respektive fastighetsägares rättigheter gällande inlösen av allmän plats-mark förtydligas.

Ledningsrätter läggs till grundkartan.



3. Trafikverket

Planområdet ligger nära både befintlig Ådalsbana (ca 150 m) och riksintresset för framtida järnväg (så nära som 82 m från byggbar mark). Trafikverket har tidigare påtalat bullerproblematik, och kommunen har justerat byggrätt och nockhöjd, men bullerutredningen utgår fortfarande från dagens trafikförhållanden. Det planerade jvg-projektet (korridoren) kan innebära ökad trafikintensitet och hastighet, vilket förändrar störningen.

Planen tillåter flera typer av bostadsbebyggelse (äldreboende, villor, radhus, flerbostadshus) men bullerutredningen är gjord utifrån ett tvåvånings äldreboende. Det är oklart om riktvärden kan uppfyllas för andra byggnadstyper, särskilt mer exponerade byggnader. Uteplatser föreslås på innergård för att klara riktvärden, men detta är inte reglerat i planen. Innebär risk för bullerutsatta lägen vid bygglovsprövning. Det saknas bindande planbestämmelser som garanterar att bullerskydd verkligen uppförs om det behövs, vilket utredningen behöver visa.

Trafikverket anser även att vibrationer ska beaktas vid exploateringen. Vibrationer från järnväg är särskilt relevanta för känslig bebyggelse som äldreboende. Skydd mot vibrationer kräver byggnadstekniska lösningar och rätt grundläggning. Det kan inte lösas i efterhand. Planen nämner inte vibrationsutredning eller markens känslighet, vilket behöver beskrivas.

Svar: Bullerutredningen utgår från prognosticerad trafikökning fram till 2040. Yta för att tillskapa buller och vibrationskydd finns i detaljplanen. Kommunen har efter granskningen beställt en komplettering till bullerutredningen för att säkerställa att bebyggelse kan uppföras så att risker från buller och vibrationer från framtida järnväg ryms inom riktlinjerna. Text läggs till planbeskrivningen om detta och en bilaga tillkommer.



Yttranden från kommunala nämnder och bolag samt företag

4. Kultur- och tekniknämnden

Ingen erinran.

5. Miljö- och byggnadsnämnden

Bestämmelser för kvartersmarken

Inför granskning har bestämmelserna justerats till att bara reglera bostäder och tar bort vårdinslaget. Ändringen innebär att det inte blir lika tydligt för vilka åtgärder som tillåts inom detaljplanen. Bostäder är givet, dock begränsas möjligheterna till alternativa lösningar när bestämmelsen för vårdinslaget tas bort. Det är inte lika tydligt om äldreboende får plats inom bestämmelsen.

Specifika planbestämmelser

En planbestämmelse b1 – Ventilationen ska utföras med friskluftsintag riktat bort från järnvägen föreslås med syftet att bostäder inte ska påverkas av farliga utsläpp vid händelse av olyckor längs järnvägen. Bestämmelsen kommer ha betydelse på utformning av kommande planlösning och för tekniska egenskapskrav. Ventilationen projekteras som många andra aspekter efter att bygglov har beviljats och till den tekniska prövningen, det finns risk för ytterligare otydligheter och riskerar att låsa upp processerna.

Bestämmelsen om träd, beskriv vilka naturvärdesträd som avses med bestämmelsen? Nu tolkas bestämmelsen gälla för hela ytan. Platsangivelse om berörda träd eller närmare beskriva så att det blir tydligt vilka träd som är tänkt att omfattas av bestämmelsen.

Buller En trafikbullerutredning har utförts med prognosår 2040 och använts som underlag för planförslaget. Utredningen utgår från ett exempelprojekt med vårdboende i två våningar som inte längre är aktuellt. Byggnadens placering och höjd i exemplet överensstämmer i stort med förutsättningarna i det aktuella planförslaget. För att undvika oklarheter bör planbeskrivningen tydligare redovisa att de beräknade bullernivåerna inte enbart gäller för det tidigare projektet, utan är representativa för den typ av bebyggelse och den placering som planen medger.

Gällande framtida järnvägskorridor framgår att möjlighet finns att uppföra buller- och vibrationsskydd om dragningen skulle ske närmare planområdet. För att undvika missförstånd anser nämnden att planbeskrivningen bör klargöra att nuvarande bullerutredning enbart avser befintlig järnväg och att kompletterande utredning kommer att krävas vid en eventuell ny järnvägsdragning.

Korridoren för eventuell framtida järnväg innebär en osäkerhet för planförutsättningarna då det är oklart om, när och i vilken sträckning denna korridor kommer att ta i anspråk och vilken betydelse det får i bullerhänseende för planen. Även om en yta avsatts för eventuella framtida buller- och vibrationsåtgärder, i den händelse att järnvägen hamnar närmre boendet, är det i nuläget inte möjligt att bedöma vilka åtgärder som kan komma att bli nödvändiga eller om några åtgärder alls blir nödvändiga. Planbeskrivningen bör därför tydligare lyfta fram denna osäkerhet så att förutsättningarna för planområdet inte framstår som mer bestämda än de faktiskt är.



Svar: Kommunen har beställt en komplettering till bullerutredningen för att säkerställa att bebyggelse kan uppföras inom riktlinjer för buller och vibrationer. Handlingarna kompletteras med text i planbeskrivningen och ny bilaga.

Naturvärdesträden ritas in i plankartan.

6. Medelpads räddningstjänstförbund MRF

Ingen erinran.

7. E.ON Energilösningar AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast "Teknisk anläggning" vid beteckningen "E". E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E1 -Transformatorstation".

Placeringen av E-området önskas justeras till en mer central plats av planområdet, i kvartersmark. Storleken på E1-området önskas även justeras till ett 8x8 meter stort område.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Denna markanvändningsbegränsning bör framgå av planen. Vi föreslår att det i planbestämmelserna anges att "Minst 5 m avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag".

Vi önskar ta del av plankartan innan planen vinner laga kraft, denna skickas med fördel till pbl@eon.se.

Svar: Plankartan justeras för att tillmötesgå E.ON:s önskemål.

8. MittSverige Vatten och Avfall AB / Timrå Vatten AB

Timrå Vatten AB vi komplettera tidigare remissvar:

Timrå Vatten AB är nöjda med hanteringen av dagvatten i planen. Ytor finns avsatta för dagvattenhantering och planbestämmelser om hårdgörandegrad av kvartersmark vilket är bra.

Yttrande:

Timrå Vatten AB vill förtydliga att det går fler befintliga VA-ledningar genom den tänkta detaljplanen än vad som nämns i planbeskrivningen. Dessa måste skyddas så Timrå Vatten AB kan fortsätta att leverera VA-tjänster utanför och till nya detaljplanen.

Under genomförandefrågor i planbeskrivningen står det att: ”u-område finns i planen för att säkra mark för befintliga och framtida ledningar under mark”. Timrå Vatten AB kan ej se i plankartan att det är så, utan flera u-områden måste läggas till för befintliga ledningar och som möjliggör flytt av VA-ledningar inom nya detaljplan. Förslag på flytt av ledningar och u-områden se bifogad ritning.

Timrå Vatten AB tycker svaret angående ledningsflytt i samrådsredogörelsen är konstigt. Där står det: ”Eftersom ledningsflytt kan bli aktuell anser inte kommunen att ytterligare u-områden som kan begränsa framtida planering är lämpligt”. Timrå Vatten AB har tidigare sagt att ledningsflytt är möjlig och det innebär att vi måste ha ett nya u-område inom detaljplanen dit vi kan flytta ledningarna. Nu är det bara redovisat ett u-område som eventuellt kan möjliggöra flytt av en vattenledning (u-område längs med Bölevägen). U-områden är dessutom borttagna i den senaste plankartan.

Alla ledningar behöver mätas in så u-områden hamnar rätt i kartan. Angående anslutning av vatten och spillvatten har vi i tidigare samråd sagt att anslutning är möjlig, men att kapacitet i befintligt Va-anläggning måste säkerhetsställas och det kan innebära att Va-anläggningen behövas dimensioneras upp. Vi ej vet hur mycket denna detaljplan kommer belasta Va-anläggningen (antal PE?) samt att det är flera andra planer på gång i området. Nu i planbeskrivningen står det bara ”Fastigheten kan anslutas till kommunalt VA-nät.” vilket kan bli fel/missvisande.

Kostnader för ledningsflytt, dagvattenanläggning och eventuell uppdimensionering av befintlig Va-anläggning mm bör tas fram så man vet vad det innebär för kostnader att genomföra planen.

Svar: Då u-områden begränsar bebyggelse på ett sätt som inte går att ändra utom genom en ny detaljplanprocess – vilket är kostsamt och tidskrävande – bedömer kommunen det inte som lämpligt att tillföra fler u-områden. Ledningsfrågor bör hanteras i samband med exploatering för att ledningsrätter ska kunna tillskapas på platser anpassade efter planerad bebyggelse. En skrivning finns redan i planbeskrivningen om att ledningsflytt bekostas av exploitören. u-området längs Bölevägen kvarstår. Planområdet är i kommunens ägo och eventuell uppdimensionering etc. av VA planeras i samband med framtida exploatering. Siffror för beräknat antal bostäder skickas till msva separat via e-post.

Yttranden från privatpersoner

9. Böle 1:187

Vi ber er läsa detta med medkänsla för de boende i närområdet samt djur och natur.

Fridlys hela skogen inom området.

Låt skogen vara kvar för all framtid och bli ett arv för kommande generationer.

Denna skog är områdets "själ" för alla människor samt tama och vilda djur.

I skogen fyller vi på med ny energi och lugnar vårt sinne.

I skogen upphör tiden att existera där kan man vara "här och nu".

Skogen ger oss syre och tar upp föroreningar.

Städa upp skogen från fallna träd, sly och trädgårdsavfall och låt den vara en plats för återhämtning och avkoppling.

Den del av skogen som har "öppen" yta mot järnvägen skulle vara en bra plats för parkbänkar i trä samt klätterställningar o dyl i trä som smälter in i naturen.

Den övriga skogen bör få vara en plats för promenader.

Gör denna skog fridlyst och till den vackraste platsen i Sörberge. Vård och bostäder finns det mängder av andra platser till men skogen får vi aldrig tillbaka.

Om ni inte förstår denna skogs värde och ändå tänker bygga hänvisar vi till föregående inlämnade synpunkter samt ett nytt tillägg.

Nytt tillägg: Ej någon bebyggelse närmare än 100 meter från vår tomtgräns samt endast enplansbyggnader. Ej någon väg el in/ut-fart i anslutning till vår tomt den kan vara vid nuvarande sopstation som ändå ska tas bort.

Skulle marken säljas hoppas vi att ni ställer stora krav på köparen samt hänvisar till inlämnade synpunkter från boende i området och gör detta till ett krav för köparen.

Vi hoppas och ber om det bästa för denna skog och alla vilda djurs överlevnad.

10. Böle 1:263 och 1:261

Synpunkter på detaljplan för äldreboende i Sörberge.

Sammanfattning: Som skäl vill vi anföra och lämna förslag på trafiklösning med utfart till Bölevägen i anslutning till kommunens matargata in till radhusområdet.

TRAFIK

För närvarande finns inget förslag i detaljplanen hur infarten till området skall placeras utan den frågan får lösas i samband med framtida bygglov enligt Timrå kommun. Vi vill ändå framföra våra synpunkter som då kommer att ligga som grund vid bygglovsärende.



Hela trafiksituationen på Bölevägen måste man beakta och ta hänsyn till att trafiken kommer att öka markant på Bölevägen nu när bygget av Solhöjden kommit igång. Gatan in till området är färdigställd och man förstår nu bättre hur trafikflödet kommer att gestalta sig. Området är beräknat till att befolkas med ca 1000 personer och nu är det också tänkt att ett äldreboende samt även bostäder kommer att generera allehanda trafik.

Ett helhetsgrepp av hela påverkan på Bölevägen är därför nödvändigt. Ökad trafikmängd kommer att ge en olägenhet för dem på Radhusgatan som har sina hus och uteplatser längs med Bölevägen.

Vi som bott i dessa fastigheterna under många år vet hur trafiken hela tiden ökat och orsakar olägenheter som damm, avgaser och buller. Numera har också busslinjen dragits längs Bölevägen med busshållplats vid korsningen Bölevägen/Cirkelvägen. Vid södra delen finns också en väl fungerande återvinningsstation. Att ytterligare öka trafikmängden mot söder på Bölevägen via Böle skola skapar ännu mer besvär för oss som bor nära Bölevägen, för att inte tala om för skolbarnen som ska passera vägen.

Vårt förslag är att utfarten anläggs längre upp på Bölevägen mot järnvägen, lämpligen i anslutning till kommunens matargata in mot radhusområdet.

På så sätt avlastas trafikintensiteten vid södra delen av Bölevägen där infarten till Solhöjden endast ligger ca 100 meter därifrån. En del av områdets trafik kommer då att ledas upp mot Berglundavägen för att sedan gå vidare förbi ishallen och ut på E4.

Om infarten skulle placeras i södra delen av området vid busshållplats intill övergångsställe och utfart från Solhöjden skulle vid vissa tider på dygnet situationen liknas vid en trafikinfarkt.

FÖRSLAG

För att tillmötesgå våra synpunkter lämnar vi följande förslag.

Utfarten från området anläggs längre upp på Bölevägen mot järnvägen förslagsvis i anslutning till matargatan in till radhusområdet. På så sätt skulle de olägenheter som vi skulle besväras av elimineras.

Svar till privata fastighetsägare

Hej!

Tack för att ni lämnat synpunkter på detaljplanen. Vi har tagit del av era yttranden och de finns även diarieförda inför framtida planering och byggnationer. Vi hanterar inte exakt vad som ska byggas i detaljplaneprocessen, men vi tar med oss era inspel om bland annat trafiklösningar och rekreationsområde.

Kommunen har inga planer på att sälja marken i nuläget och det finns heller inga planer på att bygga ett äldreboende. Ett politiskt beslut togs i juni om att inte gå vidare med att bygga nytt äldreboende, utan istället bygga ut befintliga äldreboenden på andra platser. Detaljplanen är en förberedelse inför eventuell framtida utveckling av planområdet, men det finns inte längre något projekt eller någon tidsplan kopplat till detaljplanen.

Den här marken har ett strategiskt läge i centrala Sörberge, området är relativt plant, nära service och med goda kommunikationer. Kommunens bedömning är att det är en värdefull plats att utveckla på sikt även om det tidigare byggprojektet för äldreboende lagts ner. Ytan är utpekad i översiktsplanen för utveckling av bostäder och vi tror att planen kan bidra till en bra utveckling av Sörberge och att den omfattning av bebyggelse som föreslås inom området passar in i landskapsbilden.

Vi på kommunen håller med om att det behövs olika typer av gröna platser för friluft- och fritidsaktiviteter i alla delar av kommunen och när vi planerar har vi det i åtanke.

De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att få information via brev om antagande om detaljplanen (ifall den antas) och instruktioner för hur man gör om man vill överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Synpunkter som inte tillgodosetts kvarstår från privata fastighetsägare. Dessa kommer att få information via post om var de kan läsa granskningsutlåtandet.

Medverkande tjänstemän

Upprättad 2026-01-15

Elisabeth Pettersson

Douglas Helsing

Planarkitekt

Stadsarkitekt