

ANTAGANDE

2026-02-03



PLANBESKRIVNING

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

Upprättad av Tillväxt Timrå 2026-01-15

Ytterligare information kan lämnas av:

Planarkitekt Elisabeth Pettersson, e-post: elisabeth.pettersson@timra.se tel 060 16 34 02

1. INLEDNING.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Planhandlingar.....	3
Planens syfte	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken	6
Omgivningsbeskrivning	7
Infrastruktur	7
Riksintressen	7
Naturvärden.....	8
Ledningar.....	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	9
Hälsa, säkerhet och risker	9
Kulturmiljövärden och arkeologi	10
3. PLANFÖRSLAG	11
Markanvändning	11
Gator och trafik	12
Vatten och avlopp.....	12
Grundläggning	13
Buller och störningar.....	13
El och elektronisk kommunikation	13
Avfallshantering	14
Klimatanpassning	14
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Stads- och landskapsbild	15
Väg- och gatutrafik	15
Sociala konsekvenser	15
Påverkan på gällande detaljplaner	15
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	16
Organisatoriska frågor.....	16
Ekonomiska frågor.....	16
Fastighetsbildning.....	16
Ledningsrätter och servitut	16
6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	17
7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING.....	18
8. KVARVARANDE SYNPUNKTER	18
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

1. INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark och vatten får användas och hur eventuell bebyggelse ska utformas inom ett område. Detaljplaner upprättas enligt Plan- och bygglagen (PBL) och processen fungerar som en lämplighetsprövning. Kommunen fattar beslut om planens innehåll och utformning, där en avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen.

Planprocessen

Det här planförslaget hanteras enligt **standardförfarande**, eftersom det är förenlig med översiktsplanen, inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Såhär ser detaljplaneprocessen vid standardförfarande ut:



Samråd – kommunen informerar om planen och samlar information, synpunkter och önskemål från myndigheter, sakägare och andra som kan påverkas. Yttranden redovisas i en samrådsredogörelse.

Granskning – myndigheter, sakägare och berörda parter får en sista möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Sakägare underrättas innan granskningen. En sammanfattning av synpunkterna och hur kommunen tagit ställning till dem redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande: Kommunstyrelsen beslutar om att anta detaljplanen.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tidigast tre veckor efter planens antagande.

Planhandlingar

Granskningshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Samrådsredogörelse

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Undersökning av risker kopplade till farligt gods-led
- Undersökning av totalförsvarets intressen i samhällsplanering
- Bilaga 1 – PM Geoteknik
- Bilaga 2 – Översiktlig markundersökning
- Bilaga 3 – Rapport Dagvattenutredning
- Bilaga 4 – Rapport Trafikanalys Solhöjden
- Bilaga 5 – Trafikbullerutredning
- Bilaga 6 – Solstudie
- Bilaga 7 - Naturvärdesinventering Sörberge 2024
- Bilaga 8 - Uppdatering av bullerutredning för äldreboende i Sörberge

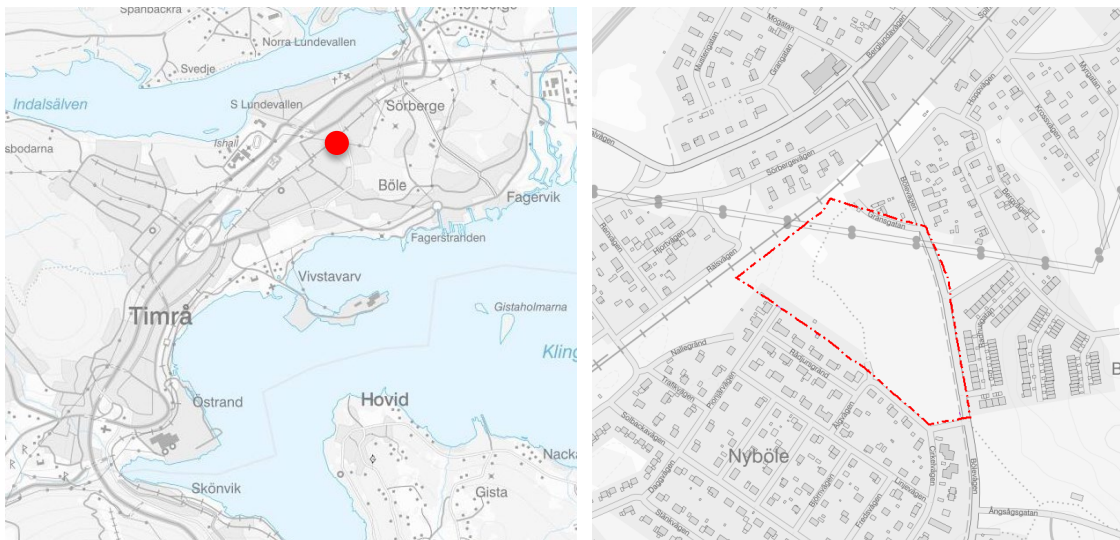
Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att uppföra bostäder i centrala Sörberge. Planen möjliggör för t.ex. småhus, flerbostadshus, äldreboende, plusbostäder eller trygghetsboende med tillhörande anläggningar och bidrar till en naturlig förtätning av Sörberge tätort i anslutning till det nya bostadsområdet Solhöjden.

Plandata

Planområde

Planområdet ligger i centrala Sörberge omgivet av småhus- och radhusbebyggelse. Området utgörs av drygt 6,5 hektar varav det mesta är skog. Området avgränsas av Bölevägen i öst, Cirkelvägen i sydväst och järnvägen i nordväst.



Planområdets lokalisering och utbredning

Markägoförhållanden

Planområdet är i kommunens ägo och består av del av fastigheterna Böle 1:150 samt Böle 1:169.

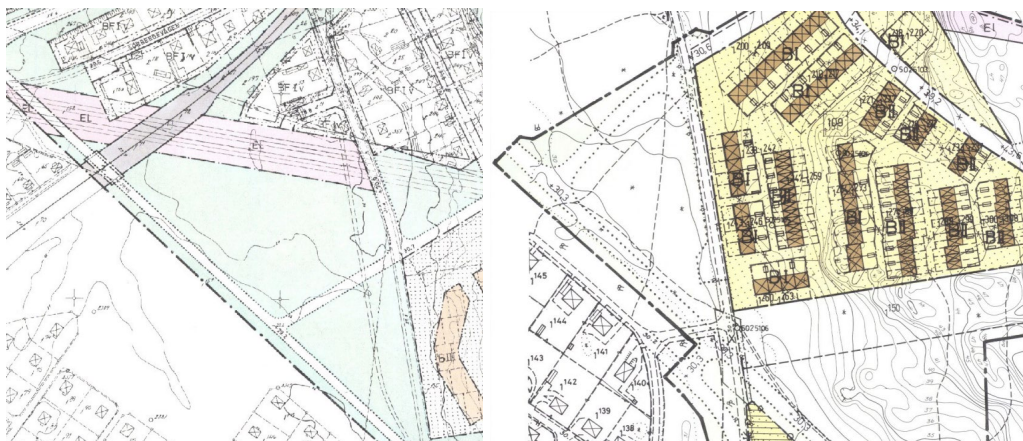
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Timrå kommuns Översiktsplan ÖP2035 (antagen 2018, aktualiserad 2024) är en del av planområdet utpekad som utvecklingsområde för bostäder. Kommunen bedömer att planuppdraget går i linje med översiktsplanens syften, då planen skapar möjligheter för bostäder och utveckling av tätorten.

Detaljplaner

För planområdets norra del gäller stadsplan S116 (1971) och i söder gäller stadsplan S131 (1980). I väster ligger stadsplan S124 (1974). Planområdet angränsar även till detaljplan D211(2023) för Solhöjden och detaljplan D128 (1992) i söder. Planområdet är reglerat som park och väg.



Stadsplan S116 och stadsplan S131 gäller för planområdet



Stadsplan S124, stadsplan S128 och detaljplan D211 finns utanför planområdet

Planuppdrag

Planuppdraget kommer från kommunstyrelsens beslut om planprioritering 2020-01-27 §69.

Mellankommunala frågor

Inga mellankommunala frågor är aktuella.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning har utförts enligt **miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3, 5 §§** för att bedöma om planens genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär en förändring av landskapsbilden från skog till ianspråktagen mark för bostäder. Skogens värde som rekreationsområde minskar i och med att delar kommer att röjas, men detta vägs upp av att andra naturområden finns i närområdet och att nya rekreationsvärden tillskapas i samband med det planerade bostadsområdet ”Solhöjden” på en angränsande fastighet.

Planen angränsar till riksintresse för järnväg samt framtida järnväg. Hänsyn har tagits till säkerhetsavstånd. Säkerhetsavstånd till elledningar ovan mark har också vägts in. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker och störningar för omgivningen.

Planförslaget går i linje med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala, regionala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden av erkänd skyddsstatus nationellt. Planen bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att den kan medföra betydande påverkan på miljö, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel reglerar grundläggande hushållningsbestämmelser för att mark- och vattenområden ska användas till de ändamål de bäst är lämpade till med hänsyn till egenskaper, läge och föreliggande behov. I detta kapitel inryms också riksintressen vilka generellt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värde eller möjligheten att använda dem för avsett ändamål. Planförslaget bedöms förenligt med 3 och 4 kap miljöbalken. Riksintresse för framtida järnväg samt riksintresse för befintlig järnväg passerar planområdet. Hänsyn har tagits till detta i planprocessen.

Gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) har iakttagits i detaljplanen. Planen medför inte överskridande av MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten eller omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Mätningar av luftföroreningar i omgivningsluften görs regelbundet i Timrå kommun. Planförslaget innebär viss ökning av trafik i området i form av personal, besökande och leveranser men ökningen förväntas inte vara av sådan omfattning att det kan innebära risk för att överskrida miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Det finns inga vattenförekomster inom planområdet. Recipient för dagvatten från planområdet är Klingerfjärden. Den bedöms ha måttlig ekologisk status och mål om att uppnå god ekologisk status till år 2027 samt ej god kemisk status. Klingerfjärden påverkas av bl.a. enskilda avlopp, jord- och skogsbruk samt luftföroreningar. Den klassas som betydligt påverkad av punktkällor som reningsverk, industrier samt förorenade områden. De föroreningar som riskerar att via grundvatten transporteras ut i Klingerfjärden från området kan med lämplig fördröjning av dagvatten minimera riskerna. Inga vattenförekomster förväntas påverkas nämnvärt av planförslaget förutsatt att lämplig fördröjning av dagvatten anordnas.

Miljö kvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

Närliggande vattenområde ingår inte i Naturvårdsverkets författarsamling över fisk- och musselvatten (NFS 2002:6) som ska skyddas.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Planförslaget innebär viss ökning av trafik i området i form av personal, besökande och leveranser men ökningen förväntas inte vara av sådan omfattning att det kan innebära risk för att överskrida miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

Omgivningsbeskrivning

Planområdet ligger i centrala Sörberge och avgränsas av Bölevägen i öster och Cirkelvägen i sydväst. Området omges av småhus- och radhusbebyggelse. Järnväg för gods- och persontåg passerar områdets nordvästra del. Planområdet är täckt av skog och marken består av sand och sandig morän. Ett större område med blandad bebyggelse, Solhöjden, är under utveckling i angränsning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet, men området är omgivet av småhus- och radhusbebyggelse. I områdets norra del finns ett område som är röjt för kraftledningar ovan mark.

Samhälls- och kommersiellservice

Längs Berglundavägen finns bl.a. mataffär (drygt 300 m norr om planområdet), bensinmack, restauranger och florist. Böle skola ligger ca 400 m bort längs Bölevägen i sydlig riktning.

Timrås arenaområde ligger mindre än 1 km väster om planområdet. Där finns hockeyarena, simhall, fotbollsplan, sporthall, elljusspår och utomhusgym. I anslutning till arenaområdet finns även Timrå gymnasieskola. Timrås brandstation ligger längs Berglundavägen, ca 2 km bilväg från planområdet.

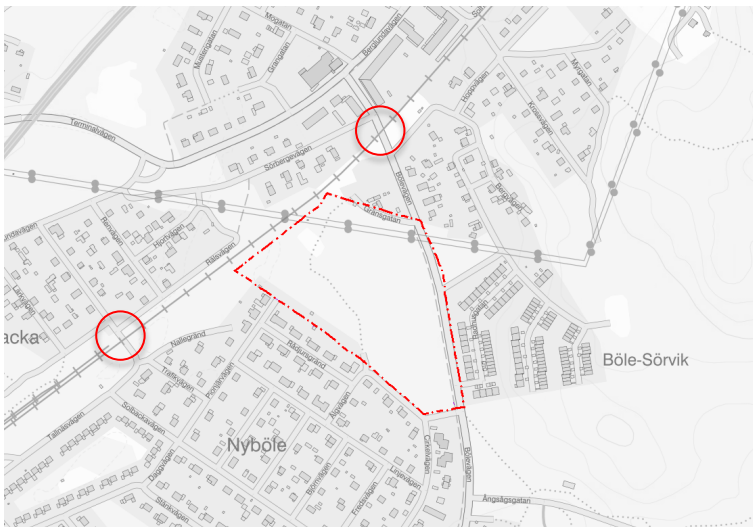
Infrastruktur

Väg- och gatutrafik

Planområdet avgränsas av Bölevägen i öster och Cirkelvägen i sydväst.

Järnvägstrafik

Befintlig järnväg, Ådalsbanan, passerar norr om planområdet. Två bomreglerade plankorsningar finns i närheten av planområdet (ca 100 resp 250 m från planområdesgränsen) där Bölevägen respektive Solbackavägen korsar järnvägen.



Planområde (streckad linje) och järnvägsövergångar (röda cirklar)

Kollektivtrafik

Busstrafik passerar området med busshållplatser längs Bölevägen, Berglundavägen och Tallnäsavägen. De närmaste befintliga busshållplatserna ligger 300-500 m från planområdet.

Riksintressen

Riksintresse befintlig järnväg

Riksintresse för befintlig järnväg Ådalsbanan avgränsar planområdet i nordväst.

Riksintresse framtida järnväg

Korridor för riksintresset framtida järnväg mellan Sundsvall och Härnösand löper delvis över planens norra del. Området är ca 150 m brett och överlappar riksintresse för befintlig järnväg.

Naturvärden

En naturvärdesinventering utfördes efter samrådet med syfte att beskriva naturmiljön och identifiera skyddsvärda naturvårdsobjekt inom området. Skogsområdet består mestadels av medelålders homogen tät barrskog med i huvudsak tallar och en del gran och med inslag av lövträd. En bred zon mot bebyggelsen i den södra delen av området är tydligt påverkad av trädgårdsavfall och främmande arter. Det finns ett nätverk av stigar i skogsområdet.



Bild från Naturvärdesinventering, Sweco

Större delen av området bedöms som naturvärdesbiotop av klass 4 (visst naturvärde). Biotopen är äldre tallskog (ca 100 år) med inslag av lövträd och låg påverkansgrad, men bristen på död ved sänker värdet. Inga värdearter påträffades inom inventeringsområdet, men tre naturvärdesträd noterades – en äldre vartbjörk med sprängticka (T1) och två grova ca 200-åriga tallar (T2, T3).



*Karta med område för naturvärdesinventeringen samt noterade naturvärdesträd samt
Bilder på naturvärdesträd T1, T2, T3*

Inom området påträffades även de invasiva arterna vildkornell (mycket hög risk för invasivitet) och parksallat (hög risk för invasivitet) bland trädgårdsavfall mot fastigheterna i väster. Inga tidigare kända naturvärden finns dokumenterade i eller i nära anslutning till planområdet. Igelkott har tidigare observerats i och runt området.

Ledningar

Ledningar för vatten och spillvatten går genom området. Fiber- och elnät finns i närområdet och fjärrvärmeledningar finns dragna längs Bölevägen. Planområdet är inte anslutet till befintlig dagvattenanläggning, men en dagvattenledning skär genom planområdets västra del i nordsydlig riktning och ansluter till ledning längs Cirkelvägen. Längs sträckningen går även spillvattenledning. Vattnet i ledningarna leds med självfall. En dricksvattenledning går genom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts för planen. Planområdet utgörs av naturlig skogsmark och lutar svagt åt nordväst (marknivåerna varierar mellan +30 m och +31,5 m (RH2000) med en maximal höjdskillnad på 1,5 m inom undersökningsområdet. Jorden består mestadels av djupa lager sand ovan silt, men i områdets södra delar ligger silten något ytligare.

Hydrologiska förhållanden

En dagvattenutredning med skyfallskartering har utförts för planområdet. Grundvattenytan i området noterades till 9,75 m under markytan i grundvattenrör. Grundvattenytans nivå varierar under året och bedöms vara som högst vid snösmältning och/eller mycket nederbörd. Utifrån markens höga genomsläpplighet och avstånd till grundvattenyta bedöms infiltrationsmöjligheterna som goda, men i samband med exploatering kan anläggningar för hantering av dagvatten behöva tillskapas då hårdgjorda ytor ökar risken för översvämning vid skyfall.

Hälsa, säkerhet och risker

Buller

En trafikbullerutredning har utförts för planområdet. Utredningen utgår från känslig markanvändning. Det som främst påverkar bullernivåerna inom området är befintlig väg- och järnvägstrafik. Även en kompletterande buller- och vibrationsutredning har utförts under planprocessen.

Förorenade områden

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet. Samtliga uppmätta halter är under det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och under mindre än ringa risk (MRR). Historiska flygfoton visar att området inte varit bebyggt innan.

Farligt gods

Ådalsbanan trafikeras av både person- och godståg och ligger ca 150 m från byggbar mark för bostäder inom planområdet. Den av Trafikverket utpekade korridoren för riksintresset framtida järnväg mellan Sundsvall och Härnösand överlappar riksintresse för befintlig järnväg och löper delvis över fastigheten Böle 1:150 norr om planområdet. Riksintressets gräns (framtida järnväg) är som närmast drygt 80 m från mark som får bebyggas (82-86 m beroende på byggnadstyp). Del av planområdet ligger inom riksintresse för framtida järnväg och är reglerat som natur, skydd eller park och får ej bebyggas. Tung trafik färdas även längs E4:an som ligger ca 500 m från planområdet.

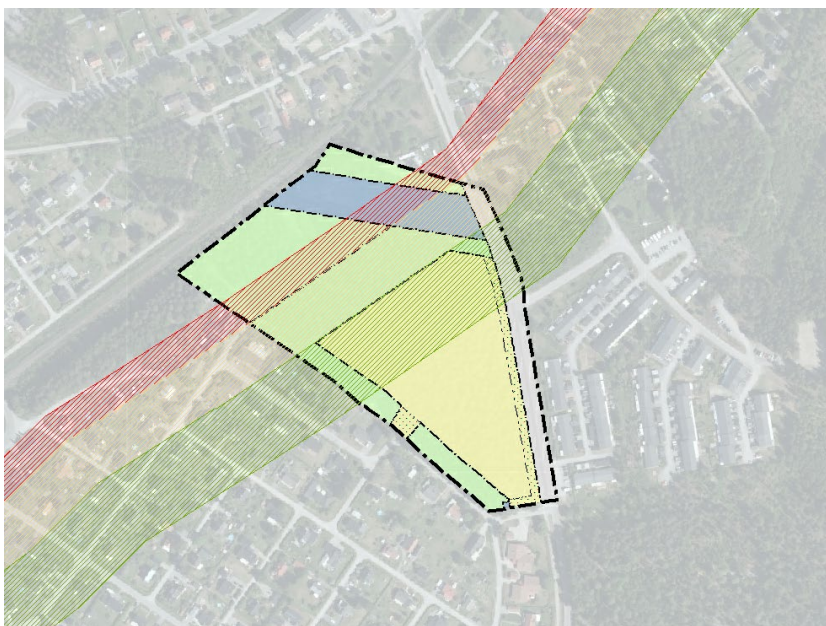


Illustration av riskzoner kopplat till känslig markanvändning och farligt gods längs riksintresse för framtida järnväg

Riskanalys har utförts enligt Länsstyrelsens handledning *Riskhantering vid transportleder för farligt gods* och kommunen bedömer att planförslaget varken utgör eller påverkas av någon betydande risk. Dialog har även förts med Medelpads räddningstjänstförbund (MRF) för att säkra att tillräcklig hänsyn tagits till bl.a. utrymning, ventilation mm.

Spåret är relativt rakt i närområdet vilket minskar risken för kraftiga urspårningar i planområdets riktning. Planområdet lutar svagt ner mot järnvägen i nordväst, vilket även minskar risken för att material och utsläpp från olyckor el. dyl. rör sig i riktning mot planområdet.

Totalförsvarets civila intressen i samhällsplaneringen

Hänsyn har tagits till totalförsvarets civila delar i enlighet med MSB:s vägledning *Totalförsvarets intressen i samhällsplaneringen*. Planförslaget bedöms inte vara ett hinder för totalförsvarets civila intressen, men åtgärder som skyddsrum och utomhuslarm kan behöva byggas i närområdet i samband med exploatering. Detta gäller särskilt om samhällsviktiga verksamheter som t.ex. äldreboende ska finnas inom planområdet.

Radon

Jorden består av finsand och ingen risk för höga radonvärden föreligger.

Kulturmiljövärden och arkeologi

Inga utpekade kulturmiljövärden eller arkeologiska fynd finns inom eller i närheten av planområdet.

3. PLANFÖRSLAG

Markanvändning



Plankarta över planförslaget

Bostäder (B)

För ett område på drygt 2,5 ha föreslås markanvändningen **B** – bostäder (gul) med syfte att skapa förutsättningar för uppförande av ett äldreboende, men planen möjliggör även för andra typer av bostäder som t.ex. villor, radhus eller flerbostadshus med tillhörande anläggningar.

En högsta nockhöjd h_1 – högsta nockhöjd är angivet i meter om 9 m föreslås och möjliggör för byggnader om 2-3 våningar.

En största byggnadsarea e_1 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet på 40 % föreslås för användningen bostäder.

u_1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt begränsning av markens utnyttjande genom en prickmarksbestämmelse – marken får inte förses med byggnad skyddar befintliga och framtida ledningar i marken längs Bölevägen. Prickmark finns även för att säkra att alternativa infarter kan anordnas i söder, öster och väster.

En bestämmelse b_1 – Ventilationen ska utföras med friskluftsintag riktat bort från järnvägen föreslås för att bostäder inte ska påverkas av farliga utsläpp vid händelse av olyckor längs järnvägen.

För att säkerställa markens naturliga förmåga att fördröja och infiltrera dagvatten finns en bestämmelse b_2 – Minst 50,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

För att säkra byggnaders avstånd till fastighetsgräns föreslås fyra placeringsbestämmelser:

- p_1 – Flerbostadshus får ej placeras närmare än 6,0 m från fastighetsgräns
- p_2 – Fristående en- och tvåbostadshus får ej placeras närmare än 4,0 m från fastighetsgräns
- p_3 – En- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns inom användningsområdet
- p_4 – Fristående komplementbyggnader får ej placeras närmare än 2,0 m från fastighetsgräns

Tekniska anläggningar (E)

Ett område på 0,7 ha för **E – Tekniska anläggningar** (blågrå) finns i planområdets norra del för befintliga starkströmsledningarna ovan mark. Områdets bredd utgår från kommunens riktlinjer för magnetfält. För byggnader där människor varaktigt vistas får inte magnetfältsnivån överskrida $0,4\mu\text{T}$. Dessutom har ett säkerhetsavstånd på minst 30 m mellan fasledning och närmaste byggnadsdel iakttagits.

En yta på 6x6 m med användningen E tillskapas även för transformatorstation i planområdets södra del. Byggnader får inte uppföras inom 5 m från transformatorstation, detta säkras med avståndsbestämmelser inom bostadsmarken, prickmark samt naturmark.

Natur och Skydd (NATUR SKYDD₁)

Användningarna **NATUR SKYDD₁** – natur, skydd mot buller och vibrationer (grön) finns på ca 2,6 ha av planområdet och säkerställer gröna buffertzoner mot järnväg. Inom användningen kan vid behov buller- och vibrationsskydd uppföras i form av plank, vallar eller liknande.

Park (PARK)

För 2,2 ha av planområdet föreslås användningen **PARK** (grön). Detta för att säkerställa avstånd mellan planområdets bostadsmark till villaområdet i sydväst samt för att skapa flexibilitet för utemiljö för framtida exploatering.

På parkmarken föreslås en bestämmelse **Dagvatten₁** – Anläggning för lokal hantering av dagvatten får anordnas för att säkerställa att dagvatten kan hanteras på ett tillfredställande sätt inom planområdet. Dagvattenanläggningar kan vid behov tillskapas även på mark för bostäder.

En bestämmelse **Träd₁** – Naturvärdesträd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk föreslås för en del av parkmarken mot villaområdet för att skydda två specifika utpekade naturvärdesträd i planens södra del.

Gata (GATA)

Användningen **GATA** (grå) föreslås för det avsnitt av Bölevägen som ligger inom planområdet och där markanvändningen i gällande detaljplan är utpekad som parkmark som korsar vägen i närheten av Radhusgatans södra del. Även bredden på användningsområdet justeras för att inrymma befintlig väg.

Gator och trafik

Gemensam utfart från planområdet kan med fördel anordnas mot Bölevägen. Alternativa vägar till och från planområdet för eventuell utrymning och tunga transporter är viktigt ur ett riskhanteringsperspektiv. Därför finns alternativ till infart i planens sydvästra del mot det närliggande villaområdet samt mot söder. Dessa alternativ rekommenderas inte som huvudinfart till området.

Parkering

Parkering för boende, personal, transporter och besökande ordnas inom respektive fastighet i samband med exploatering. Plats för större fordon (t.ex. varutransporter, vård och avfallshantering) att parkera och vända bör anordnas inom respektive fastighet där behov finns.

Kollektivtrafik

Möjlighet finns att tillskapa busshållplatser i nära anslutning till planområdet. Förändringar i kollektivtrafiken kommer förmodligen att ske i samband med utveckling av bostadsområdet Solhöjden i anslutning till planområdet. Idag stannar bussar på gångavstånd till området.

Vatten och avlopp

Planen befinner sig inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt delvis inom verksamhetsområde för dagvatten. Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten är dragna genom området. Ledningarna kan enligt ledningsägare (MSVA) flyttas vid behov.

Vatten

Fastigheten kan anslutas till kommunalt VA-nät.

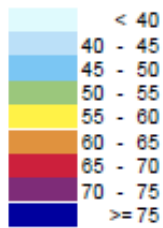
Avlopp

Fastigheten kan anslutas till kommunalt spillvattennät.

Beräknad vibrationsnivå vid bostadshus underskrider Trafikverkets riktvärde på 0,4 mm/s för komfortvibrationer.

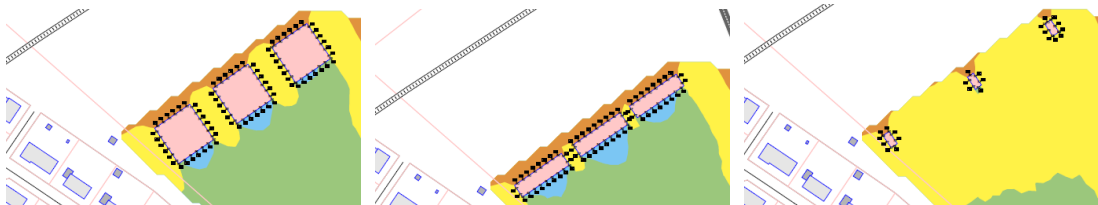
Förutsatt att åtgärder vidtas, t.ex. utformande av byggnader eller bullerskydd mot järnvägen, kan godtagbara bullernivåer. Utredningens utgångspunkt var ett tidigare exploateringsförslag men byggnadens placering och höjd stämmer överens med utredningens exempel.

Ekvivalent ljudnivå i dB(A)



Väg- och tågtrafik, Prognos 2040
för väg och framtida prognos för
järnväg. Järnväg flyttad söderut.

Färglagda fält redovisar
beräknad ekvivalent ljudnivå på
höjden 1.5 m över mark i beräk-
ningspunkter med 5 m grid.



Bilder från Bilaga 8, ekvivalent ljudnivå vid fasad för tre exempel på nybyggnation.

El och elektronisk kommunikation

Fastigheten kan anslutas till befintligt elnät och fibernät.

Avfallshantering

Större verksamheter uppförs med miljöstation/soprum och lastkaj eller liknande samt yta där föravfallshanteringsfordon kan vända. Den befintliga miljöstationen i planområdet södra del bör bevaras eller ersättas inom planområdet eller i närområdet.

Klimatanpassning

Simulering av översvämningsrisk vid hundraårsregn har utförts i samband med dagvattenutredning och visar att viss risk föreligger för översvämning inom området. Föreslagna åtgärder inkluderar höjdsättning, avledning, filtrering och fördröjning.

För att främja en god utemiljö för boende i området bör träd bevaras i den mån det är möjligt. Träd bidrar till både naturlig skuggning och välbefinnande. Natur- och parkmark finns reglerad i plankartan för att säkerställa gröna buffertzoner.

Då ökande temperaturer och extremväder blir mer vanligt i samband med klimatförändringar så är det lämpligt att större exploateringar som t.ex. äldreboenden och flerbostadshus utformas med både inomhustemperaturer och utemiljöer i åtanke.

Bestämmelser om hårdgörandegrad, ytor för dagvatten samt ytor med natur- och parkmark säkrar dagvattenhantering, bullermiljö och skuggning för byggnader och utemiljöer.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stads- och landskapsbild

Planförslaget bidrar till utvecklingen och förtätningen av Sörberge tätort. Tillsammans med det planerade bostadsområdet Solhöjden och upprustningen av bl.a. Berglundavägen syftar planen till att bidra till Sörberges utveckling mot en mer levande och varierad stadsdel med ett tydligt centrum. Skogen på planområdet kommer delvis att röjas för att skapa utrymme för huskroppar och parkering. Förlusten av rekreatiomsområdet bedöms vägas upp av platsens potential för förtätning av tätorten. Skog finns på gångavstånd från planområdet. De träd som finns mellan bostadsmarken inom planen och järnvägen lämnas. För att främja god utemiljö, skuggning och bullerskydd bör träd sparas i den mån det är möjligt.

Väg- och gatutrafik

I samband med trafikutredning och analys av det angränsande området Solhöjden gjordes en analys av hur ett eventuellt äldreomsorgscenter på Böle 1:150 kan påverka trafikflödet. Planförslaget förväntas ge upphov till runt 50 ytterligare fordonsrörelser per dygn längs Bölevägen (i det fall ett äldreomsorgscenter uppförs enligt exempel. Det mest sannolika är dock att ett mindre äldreboende byggs då det ursprungliga projektet lagts ner), vilket är drygt 2% av den beräknade trafikmängden och ca 9% av den totala ökningen längs vägen efter båda detaljplanernas genomförande.

Den trafikökning som kan komma att uppstå till följd av exploatering av planområdet bedöms inte påverka trafikmängden i sådan utsträckning att några åtgärder behöver vidtas.

Sociala konsekvenser

Planen tar en del av ett skogsparti i anspråk och möjliggör anläggning av byggnader för vård- och bostadsändamål på en fastighet inom Sörberge tätort. I skogen finns stigar som i dagsläget används för rekreation. Marken inom planområdet kommer sannolikt att ianspråktagas och skog att röjas. Markområdets centrala läge, med bland annat närhet till Sörberge centrum och tillgång till kollektivtrafik, bedöms som lämpligt för förtätning, då det finns gott om skog och rekreativsmöjligheter i närområdet.

Förtätningen är i linje med översiktsplanens syften och bidrar till att utveckla kommunens tätortsområden med boende, service och handel där det finns kollektivtrafik och teknisk försörjning.

Demografin skiftar mot en äldre befolkning och förväntas fortsätta i den riktningen i många år. Fler och mer tillgänglighetsanpassade bostäder behöver tillskapas för att tillgodose det ökade behovet. Då Timrå kommun dessutom planerar för en stor industrietablering i Torsboda är det viktigt att bostäder tillskapas, främst i anslutning till tätorterna. Detaljplanens genomförande bidrar till denna utveckling.

Påverkan på gällande detaljplaner

Om detta planförslag antas så upphör de idag gällande detaljplanerna inom det föreslagna planområdet men fortsätter i övrigt att gälla. Den föreslagna planen bedöms inte innebära hinder för genomförande av närliggande planer i området.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd för detaljplanen pågick 2024-06-17 - 2024-07-07 (förlängd svarstid till 2024-07-31) och granskning pågick 2025-09-16 - 2025-10-06. Planen bedöms kunna antas under q1 2026.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Planprocessen initierades av kommunen. Exploateringsavtal är inte aktuellt för detaljplanen i nuläget.

Ekonomiska frågor

Timrå kommun står för kostnad för detaljplaneprocessen.

Kostnader för dragnings eller flytt av ledningar kan komma att belasta kommunen eller eventuellt annan framtida exploatör. Hänsyn ska tas till befintliga ledningar och ledningsrätter vid byggnation och markarbeten för att inte skada ledningar, förorsaka olyckor eller hindra åtkomst för underhåll.

Fastighetsbildning

Planförslaget innehåller inga fastighetsrättsliga begränsningar. Inga fastighetsrättsliga åtgärder är aktuella i dagsläget.

Fastighetsgränser med hög lägesosäkerhet kan på sikt leda till att privata fastighetsägare, i det fall det visar sig att del av privat fastighet är allmän plats-mark, kan kräva att kommunen löser in allmän plats-mark på enskilda fastigheter i planområdets utkant. Kommunen ska i dessa fall tillmötesgå fastighetsägare. Kommunen har även rätt att lösa in allmän plats-mark.

Ledningsrätter och servitut

Fastighet Böle 1:150 belastas av flertalet ledningsrätter och servitut varav vissa ligger utanför planområdets gräns. Endast ledningsrätter och servitut som berör planområdet redovisas nedan.

Ledningsrätt:	Status och typ	Syfte	Till förmån för:
2262-79/13.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Starkström	Timrå elverk
2262-84/47.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Fjärrvärme	Timrå kommun, Adven Energilösningar
2262-85/35.2	Levande, Last, Ledningsrätt	Starkström	Sundsvall Granlo 3:173
2262-92/32.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Fjärrvärme	Adven Energilösningar
2262-99/36.1	Levande, Last, Ledningsrätt	Tele	Sydkraft Elnät Nord AB, Tele2 Sverige AB

Servitut:	Status och typ	Syfte	Till förmån för:
22-IM1-70/3095.1	Levande, Last, Avtalsservitut	Vattenledning	Vivsta 1:108
22-IM1-72/724.1	Levande, Last, Avtalsservitut	Avloppsledning	Timrå Kommun

u-område finns i planen för att säkra mark för befintliga och framtida ledningar under mark. Notera att detta inte är tillräckligt skydd för ledningar utan bara säkerställer att marken är tillgänglig för ledningar. Ledningsrätter kan komma att behöva tillskapas i kommande skeden.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras närmare än 3 meter från markkablar. Medgivande krävs även för anordnande av upplag eller ändring av marknivå som kan påverka reparation och underhåll. För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas.

6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Under samrådet inkom ett antal synpunkter på planförslaget. Yttrandena har föranlett ändringar i plankarta och planbeskrivning samt nya bilagor. Yttranden presenteras i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens svar och ställningstaganden.

De synpunkter som har inkommit gäller bland annat buller, höjdbestämmelse, gallring av skog, minskade rekreativmöjligheter, insyn, osäkerhet avseende inmätta fastighetsgränser och plangränser, störningar från framtida markarbeten och byggnationer, hänsyn till totalförsvaret och risk kopplad till farligt gods som transporteras längs järnvägen, skydd för ledningar samt ökad trafik i området. Naturvärdesinventering samt undersökning av risker kopplade till transporter längs farligt gods-led och undersökning av planens påverkan på totalförsvarets civila delar har utförts.

Ändringar i plankarta:

- Planområdesgränsen har ändrats för att bland annat säkra naturmark mot järnvägen
- Bestämmelser
 - o Alla områden för användningsbestämmelser har ändrat omfattning
 - o D (vård) har tagits bort då endast B (bostäder) lämpar sig bättre för ändamålet
 - o Den remsa med användningen B som gick längs planens västra gräns har tagits bort.
 - o Användningarna Natur, Park, Skydd, E (Teknisk anläggning) har lagts till planen
 - o Placeringsbestämmelser p₁₋₄ har tillkommit
 - o Prickmarksområden och u-område har ändrat omfattning
 - o Högsta nockhöjd har sänkts till 9 m
 - o En bestämmelse om att minst 50% av marken ska vara genomsläpplig har tillkommit
 - o En bestämmelse om att ventilation måste riktas bort från järnvägen har tillkommit
 - o Utpekad yta för möjlig dagvattenhantering har pekats ut i plankartan
- Planens namn har ändrats till ”Detaljplan för äldreboende i Sörberge”.

Ändringar i planbeskrivning:

- Utförligare beskrivningar och redaktionella ändringar har gjorts i alla delar av dokumentet
- Samtliga kartor på planförslaget har uppdaterats
- Information om naturvärdesinventering, risker från järnvägen samt totalförsvarets civila intressen har lagts till planbeskrivningen
- Förtydliganden om bl.a. planens påverkan på ledningar och befintliga planer samt kostnader vid t.ex. ledningsflytt har tillkommit
- Beskrivning av nya bestämmelser har tillkommit under rubriken Planförslag

Ändringar i bilagor:

- Naturvärdesinventering

7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats om planförslaget och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet och granskningsskedet. Inkomna synpunkter från granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden. Efter granskningen har ändringar gjorts i plankarta och planbeskrivning. Dessa beskrivs nedan.

Ändringar i plankarta:

- Position naturvärdesträd har specificerats
- Ledningsrätter har lagts till plankartan
- Ändring av område för transformatorstation

Ändringar i planbeskrivning:

- Detaljplanens namn har ändrats
- Text om planens syfte har redigerats
- Text om buller och vibrationer, inklusive bilder, har uppdaterats under både förutsättningar och planförslag.
- Förtydligande om fastighetsrättsliga frågor under genomförandefrågor
- Tidsplanen har uppdaterats
- Redaktionella ändringar och förtydliganden

Ändringar i bilagor:

- En kompletterande buller- och vibrationsutredning har lagts till bilagor

8. KVARVARANDE SYNPUNKTER

Kvarvarande synpunkter kvarstår från privata fastighetsägare. Dessa rör att man motsätter sig att det byggs inom planområdet då det upplevs kunna vara störande och påverka privatpersonernas möjlighet till rekreation negativt. De vill även att skogen ska vara kvar som skydd mot insyn och som område för djur och natur.

Kommunen har helt eller delvis tillmötesgått en del av de synpunkter som inkommit från närboende inför granskningen genom att bland annat sänka den tillåtna nockhöjden och säkra delar av området som naturmark med möjlighet att uppföra skydd mot buller.

Det planerade äldreboendeprojektet för planområdet avbröts efter ett beslut i kommunfullmäktige 2025-06-09 § 116. Kommunen bedömer ändå att det samhällsintresse som finns i att förbereda mark för bostäder i och nära Timrås tätorter är stort och därför kommer planprocessen för detaljplaneförslaget att fortgå. Det finns redan ett behov av fler äldreboendeplatser och andra typer av anpassade boenden i kommunen och för att möjliggöra de industrietableringar som planeras i bland annat Torsboda behöver kommunens bostadsbestånd öka under de närmsta åren.

Sakägare som yttrat sig och inte fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att bli underrättade om var granskningsutlåtandet finns, om planens antagande samt om hur man kan överklaga beslutet om att anta detaljplanen.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Elisabeth Pettersson, Timrå kommun.

Antagandehandling upprättad 2025-01-15

Elisabeth Pettersson

Planarkitekt

Douglas Helsing

Stadsarkitekt