

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för äldreboende i Sörberge

Del av Böle 1:50 m.fl.

Timrå kommun

Ett samråd för detaljplanen har pågått 2024-06-17 - 2024-07-07 (med förlängd svarstid till 2024-07-31 pga. semestertider). Under samrådstiden har ett antal synpunkter på planförslaget inkommit. Yttrandena har föranlett ändringar i plankarta och planbeskrivning samt nya bilagor.

De synpunkter som har inkommit gäller bland annat buller, höjdbestämmelse, gallring av skog, minskade rekreativsmöjligheter, insyn, osäkerhet avseende inmätta fastighetsgränser och plangränser, störningar från framtida markarbeten och byggnationer, hänsyn till totalförsvaret och farligt gods som transporteras längs järnvägen samt ökad trafik i området.

Denna samrådsredogörelse innehåller samtliga yttranden samt kommunens svar och ställningstaganden.

## Inkomna yttranden under samråd

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. MittSverige Vatten & Avfall
5. Medelpads räddningstjänstförbund MRF
6. E.on Energidistribution AB
7. Skanova AB
8. Kultur- och tekniknämnden
9. Miljö- och byggnadsnämnden
10. Böle 1:187 (innehåller flera yttranden)
11. Böle 1:141
12. Böle 1:186
13. Böle 1:161 och 1:163

## Synpunkter från statliga myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

#### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

#### 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 Riksintressen 3 kap. MB och 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.

#### Riksintresse

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för kommunikationer befintlig järnväg samt framtida järnväg. Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Trafikverket och anser att påverkan från framtida järnväg med avseende på risk och buller behöver förtydligas i planhandlingen.

*Svar: Efter samrådet har kommunen tagit fram en riskanalys enligt handledning och gjort ändringar i plankarta och planbeskrivning för att säkra att risk från järnvägen är godtagbar. Planförslaget bedöms som lämpligt för användningen efter dessa ändringar.*

#### Hälsa säkerhet

**Buller:** Länsstyrelsen anser att det är oklart om bullerberäkningarna (från 2022-03-15) utgår från där detaljplanen som närmast medger att byggnad får uppföras eller om det endast är en möjlig placering som ligger längre ifrån som har utretts. Det som detaljplanen medger är det som behöver utredas.

Bullerutredningen tar heller inte hänsyn till riksintressekorridor för framtida järnväg, enbart befintlig järnväg. Länsstyrelsen anser att bullerutredningen bör kompletteras.

*Svar: Gränsen för var bebyggelsen får börja har flyttats till granskningen och stämmer nu bättre överens med bullerutredningens placering av byggnaden. Placeringen av gränsen för bostadsmarken baseras på framtida järnväg samt länsstyrelsens handledning om riskhantering vid transportleder för farligt gods. Bestämmelser för att säkra bullernivåer bedöms inte behövas i plankartan, men användningen SKYDD läggs till för att möjliggöra uppförande av buller- och vibrationsskydd mot järnvägen. Även byggnadshöjden har sänkts.*

**Farligt gods:** I planbeskrivningen uppges att en ny järnväg kan hamna så nära som 50 meter från bebyggelse, vilket påverkar behovet av riskhantering. Med hänsyn till riksintresset för framtida järnväg, anser Länsstyrelsen att det är viktigt att kommunen säkerställer att en framtida järnväg (och därigenom transporter av farligt gods) inte påverkar den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet

*Svar: Kommunen har efter samrådet gjort en riskanalys utifrån riksintressekorridoren för framtida järnväg och gjort erforderliga ändringar i planbeskrivning och plankarta för att planen inte ska påverka eller påverkas av farligt gods-leden.*

**Magnetfält:** Norr om planområdet löper en kraftledningsgata. I norra delen av planområdet reglerar kommunen prickmark, dvs att marken inte får förses med byggnad. Det framgår inte om motivet är behov av skyddsavstånd till ledningarna och vilket skyddsavstånd som i så fall är aktuellt. Länsstyrelsen anser att kommunen bör lyfta frågan i planbeskrivningen samt vid behov reglera tillräckliga avstånd på plankartan.

*Svar: Detaljplanen har justerats så att inga byggnader där människor varaktigt vistas kan uppföras inom en nivå på 0,4μT från kraftledningen. Gränsen är satt utifrån kommunens översiktsplan ÖP2035.*

**Översvämning:** Av planhandlingen framkommer att det finns viss risk för översvämning vid skyfall. Förslag på hantering och åtgärder gällande höjdsättning och regnbäddar framgår av dagvattenutredning och av planbeskrivningen. Däremot saknas reglering på plankarta. Länsstyrelsen anser att kommunen kan behöva överväga om det finns behov av reglering på plankartan för att säkerställa att platsen är lämplig för det planen medger.

*Svar: Ytor för hantering av dagvatten samt hårdgörandegrad pekas ut i plankartan.*

#### Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

**Klimatanpassning:** Planen tar höjd för förändrat klimat och lyfter betydelsen av en korrekt dimensionerad dagvattenhantering för att förebygga översvämningar och bevarandet av träd för att motverka effekterna av värmeböljor. Länsstyrelsen delar uppfattningen att detta är de viktigaste frågorna för området och den tilltänkta verksamheten. Kommunen kan överväga behov av ytterligare reglering på plankartan.

*Svar: Ytor för hantering av dagvatten samt hårdgörandegrad pekas ut i plankartan.*

**Naturmiljövärden:** Planområdet består av skog och av planbeskrivningen framgår att en översiktlig naturvärdesinventering ska tas fram inför granskning. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte bedöma påverkan på befintliga naturvärden och vill påtala att det är kommunens ansvar att ta hänsyn till fridlysta arter. Om fridlysta arter skadas eller försvinner i samband med en åtgärd kan det handla om artskyddsbrott.

*Svar: En naturvärdesinventering har tagits fram efter samrådet och resultatet redovisas i planbeskrivningen. Tre naturvärdesträd pekas ut och kommunen bedömer det som möjligt att skydda två av dessa.*

**Totalförsvaret:** Totalförsvaret är ett allmänt intresse som ska vägas in vid planläggning. En särskilt viktig aspekt vid planering av vård och bostäder är att resonera kring skydd av civilbefolkning. Detta genom att beakta eventuellt behov av utomhusvarning, skyddsrum och utrymning. Behovet bör diskuteras utifrån ett helhetsperspektiv där befintlig byggnation samt det nya bostadsområdet Solhöjden ingår. Det finns i dagsläget inga krav

på utbyggnad av skyddsrum eller varningssystem, men på sikt kan det komma i takt med uppbyggnad av totalförsvaret.

*Svar: MSB:s handledning för totalförsvarets civila intressen i samhällsplanering har tagits i beaktande. Text läggs till planbeskrivningen men utifrån ämnets natur så redovisas inte hela checklistan i planhandlingarna.*

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## 2. Lantmäteriet

### DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

#### Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

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](mailto: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.

*Svar: Kommunen har efter samrådet mätt in vissa av de gränspunkter som finns i osäkra lägen, men alla gick inte att hitta. Ett nytt DRK-avtal har tecknats sedan samrådet.*

*En text om eventuella kostnader vid inlösen av allmän plats på privata fastigheter läggs till planbeskrivningen. Den remsa bostadsmark som innan fanns i planens västra del tas bort då de osäkra gränserna gör att det inte nödvändigtvis löser problemet med att delar av privata fastigheter är allmän plats.*

### Allmän kvartersmark samt kombinationen allmän + enskild kvartersmark

Det förefaller som att användningen D kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark samt de konsekvenser och de effekter för genomförandet som det för med sig. I planen används en kombination av allmän kvartersmark och enskild kvartersmark, bestämmelsen DB - Vård, Bostäder.

Till allmän kvartersmark hör inlösenregler och enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. I detta fall är det redan kommunen som äger marken, men om marken skulle säljas till en exploatör skulle detta förhållande kunna uppstå.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

*Svar: Ändringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen för att ta hänsyn till detta. Bestämmelsen D (vård) tas bort då ett äldreboende kan uppföras inom användningen B.*

### Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpfiktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

*Svar: Planbeskrivningens text kompletteras med informationen.*

## DELAR AV PLANEN SOM SKULLE KUNNA FÖRBÄTTRAS

### Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 5 en redovisning av befintliga detaljplaner som gränsar till planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

*Svar: Planbeskrivningens text har kompletterats med en förklaring om påverkan på gällande planer.*

## 3. Trafikverket

### Bullerutredning

Bullerutredningen tar inte hänsyn till riksintressekorridoren för framtida Ådalsbanan, enbart befintlig järnväg. Precis som planbeskrivningen beskriver hur framtida järnväg kan hamna så nära som 50 meter från planerad bebyggelse är det viktigt att planera och arbeta proaktivt för en framtida järnväg. Eftersom bullerutredningen inte har med framtida järnväg i sina beräkningar vet vi inte hur bullernivåerna ser ut vid eventuell nybyggnad av Ådalsbanan. Trafikverket anser att bullerutredningen ska kompletteras där beräkningarna utgår från närmsta möjliga avstånd ny järnväg kan byggas, 35 meter från planområdet.

*Svar: Efter samrådet har gränsen för var bebyggelse får finnas flyttats längre från järnvägen och nockhöjden har sänkts. Det nya förslaget stämmer bättre överens med utredningen. Texten om buller i planbeskrivningen har justerats och yta där det finns möjlighet att uppföra buller- och vibrationsskydd har pekats ut i plankartan.*

## Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

### 4. *MittSverige Vatten & Avfall / Timrå Vatten AB*

#### Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas till området. Troligtvis kommer ingen uppdimensionering av befintlig anläggning att krävas men är osäkert då vi ej har uppgift om antal PE/flöde i denna plan och det är på gång andra exploateringar i området.

#### Spillvattenavledning

Spillvattenanslutning kan beredas till området. Att det finns kapaciteten i befintligt nät/reningsverk måste säkerställas. Uppdimensionering av befintlig spillvattenanläggning kan bli aktuell då det är flera planer/exploateringar som är på gång i området.

#### Övrigt

Det finns befintliga VA- ledningar genom området som hamnar i konflikt med planen. Dessa måste skyddas i planen med u-område/prickmark.

Alternativt omläggning av dessa ledningar vilket bekostas av exploitören. Om uppdimensionering av befintligt VA-anläggning krävs så måste finansiering lösas.

Timrå Vatten AB vill förtydliga att åtgärder för att begränsa effekten av skyfall inte ingår i VA-huvudmannens uppdrag.

*Svar: Kommunen förde dialog med MSVA om dessa ledningar i början av planprocessen och fick då beskedet att ledningarna kan flyttas vid behov (och bekostas av exploitören). Även ökade flöden diskuterades vid detta möte. Eftersom ledningsflytt kan bli aktuell anser inte kommunen att ytterligare u-områden som kan begränsa framtida planering är lämpligt. Text om eventuella kostnader vid ledningsflytt förtydligas i planbeskrivningen.*

#### Dagvatten

Timrå kommun har i sin VA-policy gjort ett antal prioriteringar avseende dagvatten:

- I nya bebyggelseområden och vid förtätning/omvandling ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom området, primärt inom den egna fastigheten där dagvattnet uppstår, och i andra hand fördröjas innan avledning så att dagvattenbelastningen från området inte ökar till följd av exploateringen.
- Dagvatten ska i grunden ses som en resurs som kan bidra till värdefull grundvattenbildning och som kan användas till andra ändamål som bevattning.
- I största möjliga utsträckning utformas lokala lösningar så att de nyttjar och efterliknar naturliga system med ytlig avledning till recipient, och upptag och fördröjning genom växtlighet.

- Tillförseln av föroreningar till dagvattensystemet ska begränsas så långt som möjligt och vid behov bör rening ske så nära föroreningskällan som möjligt. Den som ger upphov till det förorenade vattnet ska bekosta reningen av det.

Den framtagna dagvattenutredningen (Tyréns 2022-02-22) har på ett genomtänkt sätt utgått ifrån dessa principer och tagit fram ett förslag till dagvattenhantering inom området. Förslaget presenteras i en systemskiss (figur 11) och innehåller såväl åtgärder för fördröjning och infiltration, som rening av dagvatten vid källan. Om föreslagna åtgärder genomförs, kan exploateringen av området genomföras flödesneutralt (dvs det blir samma flöden som måste avledas från området vid ett 10-års regn i framtiden, som idag) och dagvattnet behöver inte heller någon ytterligare rening innan utsläpp i Klingerfjärden.

TVAB ställer sig alltså mycket positivt till den föreslagna dagvattenhanteringen, men anser att plankartan måste kompletteras med planbestämmelser för att säkerställa genomförandet av de föreslagna dagvattenåtgärderna. Timrå Vatten anser att:

Utöver största byggnadsarea behöver även markens hårdgörandegrad regleras, eftersom systemlösningen bygger på att infiltrationen är god på alla de ytor som inte utgörs av byggnad eller parkering.

De ytor som är markerade som möjliga placeringar av torrdamm/sänka, ska i plankartan skyddas som teknisk anläggning dagvatten.

Det behöver även finnas en planbestämmelse om att en minst 5 m<sup>2</sup> yta per 100 m<sup>2</sup> parkering ska avsättas i anslutning till varje parkeringsyta, för dagvattenrening.

Timrå kommun bör beakta de rekommendationer om höjdsättning som Tyréns framför i dagvattenutredningen.

*Svar: Plats för hantering av dagvatten pekats ut i plankartan. Även bestämmelse för hårdgörandegrad tillkommer.*

## 5. Medelpads räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inget att erinra över de redovisade handlingarna i ärendet.

Räddningstjänsten har tagit del av de redovisade handlingarna i ärendet och vill lämna följande synpunkter kopplat till detaljplan för vård och bostäder:

1. I samrådshandlingen nämner man att man uppfyller dom 30 meter på bebyggelsefritt område som Trafikverket och Länsstyrelsen hänvisar till. I deras publikation nämns också att området från 30 meter upp till 150 meter är riskhanteringsområdet där man bör göra någon form av riskbedömning. Räddningstjänsten delar uppfattning att det kanske är så mycket att diskutera om det är 120 meter till befintlig järnvägen.

Skulle dock den framtida järnvägen hamna så pass nära som 50 meter från äldreboendet och bostäder, så borde man i alla fall undersöka möjligheterna till riskreducerande åtgärder på fastigheten, till exempel att ventilationsintag och utrymning inte ska ske åt det väderstrecket där vi har järnvägen, ifall det skulle bli en olycka med ett utsläpp av giftig gas eller liknande. Detta känns som lämpliga åtgärder man borde fundera på i ett förebyggande syfte för att minimera risker för de som kommer bo och sova i dessa verksamheter.

Därför anser räddningstjänsten att man bör undersöka lite mer om det går att göra några riskreducerande åtgärder om det blir ett worst case med framtida järnvägen så pass nära bebyggelsen som 50 meter. I övrigt har räddningstjänsten inga andra synpunkter att lämna i ärendet.

*Svar: Kommunen har efter samrådet fört dialog med MRF och utfört en kvalitativ riskanalys kopplat till transportleder för farligt gods. Även plankarta och planbeskrivning har ändrats för att ta hänsyn till risker kopplade till järnvägen.*

## 6. E.on Energidistribution AB

Utmed planområdets östra gräns har E.ON markförlagda mellanspänningskablar som går längs med Bölevägen. Utanför planområdets norra del har E.ON 40kV och 130 kV regionnätsslutfledningar, se bifogad karta. Vilket bör framgå i planbeskrivningen.

### Markkablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida:  
[www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

*Svar: Information läggs till planbeskrivningen.*

### Transformatorstation

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.

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 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.

Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och byggnadsdel eller upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

*Svar: Ett område som uppfyller dessa krav tillskapas för transformatorstation.*

### **Luftledning**

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1.

Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. För att veta vad som gäller och kunna arbeta säkert, gå gärna in på länken till Elsäkerhets- och Arbetsmiljöverkets handbok "Arbete vid risk för elektrisk fara" <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/publikationer/handbocker/arbete-vidrisk-for-elektrisk-fara/>

I god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, måste kontakt tas med Henrik Blomberg, konsult från ONE Nordic, 070-524 46 42, henrik.blomberg@one-nordic.se för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA), se även bifogat dokument "Arbete nära friledning".

*Svar: Dessa frågor hör främst till bygglovskedet, men förtydligande text läggs till planbeskrivningen om detta.*

### **Magnetfält**

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.

Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Ansvariga myndigheter rekommenderar dock en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, såtillvida detta kan göras till rimliga kostnader:

- sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas
- undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
- sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer

I myndigheternas gemensamma broschyr ”Magnetfält och hälsorisker”, som kan läsas eller laddas ned på [www.stralsakerhetsmyndigheten.se](http://www.stralsakerhetsmyndigheten.se), finns mer information.

E.ON för en öppen och saklig dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON följer kontinuerligt pågående forskning inom området och strävar efter en kunskapshöjning beträffande magnetiska fält.

E.ON beaktar berörda myndigheters rekommendation och miljöbalkens regler om försiktighet och tar människors oro på allvar. E.ON mäter, beräknar och redovisar vid behov magnetfältsnivåer kring våra anläggningar, E.ON har beställt en beräkning och återkommer när denna är färdigställd.

*Svar: Säkerhetsavstånd till kraftledningar säkerställs för att bostäder inte ska hamna inom område där magnetfältsnivå överstiger 0,4 uT, den nivå kommunen satt i sin översiktsplan för byggnader där människor varaktigt vistas.*

## Övrigt

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Svar: ett förtydligande om detta läggs till planbeskrivningen*

## Arbete nära 40kV-130kV friledning

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas, vilket i detta fall bland annat innebär följande:

- Avståndet mellan brännbart upplag och närmsta faslina får ej understiga 30 meter (40-130 kV).
- För explosiv vara gäller 50 meter för 50kV. För 130 kV gäller minst 100 meter.

- Ingen uppställning av maskiner, fordon, bodar etc. under eller i omedelbar närhet av ledningen. Ej heller tillfälliga grus eller jordupplag.
- Kranarbete är förbjudet under eller strax bredvid kraftledningen. Stationära kranar får ej placeras så att kranarmen/vajern kan komma i närheten av ledningen.
- Vid övrigt arbete under ledningen gäller minimiavstånd i vertikal led mellan faslina och maskin 4 meter vid 1 - 130 kV. I sidled gäller 4 meter vid 40 kV
- Måste man av något skäl arbeta på gränsen till dessa avstånd eller att spärrbara maskiner inte används ska ledningsbevakning beställas via E.ONs kundsupport 0771-22 24 24. Kostnaden för detta kommer att påföras Er eller er entreprenör.
- Innan arbete vid regionnätledning ska kontakt tas med Henrik Blomberg på ONE Nordic AB, tfn 070-524 46 42 för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA).
- Belysningsmaster, flaggstänger etc. får inte placeras så nära kraftledningen att dessa kan komma i kontakt med strömförande linor vid fall. Om exempelvis en 12 meter hög belysningsmast monteras får denna inte placeras närmre strömförande lina än 14 meter, horisontellt mått.
- Marknivån får inte förändras under eller invid våra ledningar.
- För montage av staket, el- och teleledningar, metalliska rör etc. gäller speciella restriktioner.

Detta dokument är lämpligt att medsända anbudsförfrågan vid upphandling av entreprenaden

*Svar: Text om att eventuella kostnader för ledningsflytt bekostas av exploitör läggs till planbeskrivningen. Avstånd på minst 30 m från faslina till närmsta byggnadsdel fastställs med E-område. Hur arbeten ska utföras i området är en fråga för exploateringskedet men text läggs till planbeskrivningen om detta.*

## **7. Skanova AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Svar: text om kostnader i samband med ledningsflytt läggs till planbeskrivningen.*

## **8. Kultur- och tekniknämnden, Timrå kommun**

*Inget att erinra.*

## 9. Miljö- och byggnadsnämnden

Trafikbullerutredningen har utrett ett äldreboende som har två våningar medan planen föreslår en nockhöjd på 16 meter som möjliggör 3-4 våningar. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att det är en brist att trafikbullerutredningen inte utreder de förutsättningar som den föreslagna detaljplanen innebär. Bullerutredningen bör omfatta minst de våningsplan som planen möjliggör.

Planbeskrivningen bör kompletteras med beskrivning om hur säkerhetsavstånd till kraftledningarna som går norr om planområdet beaktats. Enligt översiktsplanen ska:

- Nya kraftledningar ska lokaliseras på sådana avstånd från befintlig eller planerad bebyggelse så att magnetfältsnivån 0,4 uT (mikrotesla) inte riskerar att överskridas vid bostad eller andra byggnader där människor varaktigt vistas. |
- Nya bostäder eller andra byggnader där människor varaktigt vistas ska lokaliseras på sådant avstånd från befintliga kraftledningar så att magnetfältsnivån 0,4 uT (mikrotesla) inte riskerar att överskridas.

*Svar: Nockhöjden sänks både utifrån buller och för att bebyggelsen ska passa bättre in i området. Byggbart område förflyttas längre från järnvägen (avstånd utifrån länsstyrelsens vägledning för transportleder för farligt gods). Granskningsförslaget stämmer då också bättre överens med bullerutredningens parametrar.*

*Säkerhetsavstånd till kraftledningar säkerställs för att bostäder inte ska hamna inom område där magnetfältsnivå överstiger 0,4 uT.*

## Synpunkter från privatpersoner

### 10. Böle 1:141

Jag, med min familj, är boende på Cirkelvägen sedan 25 år. Att ta bort mer skog och bygga på den platsen som ni avser, anser vi bli till det sämre för oss som bor här. Dels så ökar bullernivån, som redan har blivit högre från järnvägen sedan det gallrades bort träd. Vi har tidigare inte känt av det men nu skallrar det i vårt hus när tåg passerar. Sedan så anser vi att träden ur miljösynpunkt borde få stå kvar samt för bevaringen av det djurliv som finns. Och till sist så anser vi att en byggnation där kommer att påverka huspriserna i området negativt. Detta är 3 skäl till att **inte** bygga där och ta bort ännu mer skog än vad som redan är gjort.

### 11. Böle 1:186

Vi, boende och fastighetsägare av BÖLE 1:186, Rådjursgränd 4, Sörberge, uttrycker vår starka oro och motstånd mot det planerade byggandet av ett äldreomsorgscenter på BÖLE 1:150, som är precis utanför vår tomt.

Vi baserar vår oro på följande punkter:

**1. Bevarande av natur- och rekreationsområde:** Skogen som planeras att röjas har länge varit ett viktigt rekreationsområde för oss boende. Den erbjuder en unik möjlighet till avkoppling och naturupplevelser som inte kan ersättas av andra naturområden längre bort. Dess förlust skulle kraftigt försämra vår livskvalitet och möjlighet till rekreation. Detta vägs *inte* upp av planen "Solhöjden", vilket påstås i er "Undersökning av betydande miljöpåverkan". Tvärtom betyder även Solhöjden att ytterligare ett rekreationsområde, skogen där Solhöjden byggs, också försvinner.

**2. Miljöpåverkan:** Förändringen av landskapsbilden från skog till bebyggd mark kan leda till betydande miljökonsekvenser, inklusive försämrad dagvattenhantering och ökad risk för översvämningar och föroreningar. Klimatförändringar medför ökade risker för extremväder och översvämningar idag och i framtiden. Den befintliga skogen fungerar därför som en naturlig barriär och fördröjningszon för dagvatten, vilket hjälper till att minimera översvänningsrisker. Att ta bort denna barriär kan ha negativa konsekvenser för hela området och öka risken för översvämningar som påverkar både våra fastigheter och infrastrukturen i området. Ni har simulerat översvänningsrisk vid hundraårsregn, men har inte i ett ord belyst den ökade översvänningsrisken på grund av klimatförändringar ihop med förtätning, där mängden nederbörd kommer öka. Det är därför högst tveksamt om simulering av hundraårsregn, baserat på historiska data, är tillräcklig för att säkerställa att tätorter är väl förberedda för framtida nederbörd.

**3. Hälsa och välbefinnande:** Avverkning av skog kommer att leda till ökade bullernivåer, vilket negativt påverkar vår hälsa och välbefinnande. Skogen utgör en dämpande vägg mot buller från väg och järnvägen. Ni noterar också själva att planförslaget kommer

resultera i viss ökning av trafik i området. Även om det inte riskerar att överskrida miljö kvalitetsnormer eller omgivningsbuller, innebär det trots allt en tydlig försämring för närboende.

**4. Påverkan av närhet till planerade byggnader:** De planerade husen kommer att ligga mycket nära vår fastighet, utan skyddande skog, vilket allvarligt påverkar vår integritet och livskvalitet. Den nedhuggna skogen kommer skapa insyn som ytterligare försämrar boendemiljön för oss närliggande fastighetsägare.

**5. Påverkan på fastighetsvärden:** Bygandet av äldreomsorgscentret och förlusten av skogsmark kommer sannolikt att sänka värdet på våra fastigheter och göra området mindre attraktivt. Minskad integritet, ökad buller och trafik, samt förlorad tillgång till naturliga rekreationsområden bidrar alla till en försämrad boendemiljö och därmed ett lägre fastighetsvärde. Vi ber kommunen att ta hänsyn till våra farhågor och att ompröva planerna för att bevara vårt rekreationsområde och säkerställa en fortsatt trygg och hälsosam miljö för oss boende.

## 12. Böle 1:187

### Yttrande 2024-06-13

Synpunkter lämnas till brev dat. 2024-06-13 ang Detaljplan för vård av bostäder i Sörberge. Lämnar tidigare skrivelse från 2022-02-08 med diarienumr KS/2021:524 som inskickad skrivelse med synpunkter 2024-06-30 gällande detaljplan för vård och bostäder i Sörberge där möjlighet finns att tycka till om detaljplansförslaget fram till 7/7 -24.

Vill även att detta diarieförs.

Hade önskat att det gjorts ett ordentligt utskick om detaljplansförslaget som man ska tycka till om till alla fastigheter som är närmast berörda av detta, nu får man anta att det är samma förslag som tidigare då man inte fått någon annan information och det inte heller går att se via er hemsida (får bara fram en otydlig skiss som ser ut som den förra utan någon information i text). Hoppas ni tänker till ordentligt för skogen kan aldrig ersättas och hoppas ni enbart bygger ett hus på höjden mot gångvägen mitt emot infarten till radhusgatan på så liten yta som möjligt och gör resten av skogen fin och trivsam för alla boende runt omkring genom att städa skogen samt behålla de finaste träden och behålla dessa gamla intrampade skogsstigar många av oss har gått på i ett helt liv, gör en liten park mitt i skogen med bänkar i trä och kanske lite klätterställningar o dyl i rep och trä för barnen. Låt fastigheterna på Rådjursgränd närmast skogen få ha kvar ordentligt med skog för att slippa insyn och ljud från bygget samt tåg, bilar mm. Vi hoppas och tror på att ni gör ert bästa för era invånare i detta område tills motsatsen bevisats.

### Yttrande 2024-07-11

Har haft kontakt med Elisabeth Pettersson via mejl. I mejl dat 2024-07-08 så fick jag möjlighet att inkomma med fler synpunkter även efter 7/7.

Detta är ett tillägg till tidigare insända synpunkter 2024-06-30 samt 2022-02-08. Även ett brev (svarskuvert) kommer till er med vanlig post där jag försökt att förklara hur jag menar med anteckningar på karta och hör till detta mejl. Vill även att detta mejl diarieförs.

I brevet som kommer har jag försökt förklara andra förslag på placering av boendet.

1. Vinkla om byggnaden som går mot vårt hus mot gångvägen i stället.
2. Dra ner hela byggnaden mer mot gångbanan eller gör ett avlångt hus i stället längst gångbanan (Bölevägen).
3. Ta bort 2:a byggnaden som går mot vårt hus och gör en högre byggnad (4 vån) av den andra som är mot Bölevägen/järnvägen. **KLART BÄST FÖR ALLA DÅ INGEN FÅR INSYN MOT SIN FASTIGHET.**
4. Gör 2-3 mindre högre byggnader mot gångvägen/Bölevägen, äldreboende samt 65+-hus och kanske en låg gemensam matsal el dyl emellan byggnaderna.

Med dessa alternativ kan minst halva skogen bevaras och fastigheterna mot skogen får ha sin frihet kvar och slipper insyn samt promenadväg bakom fastigheterna. Anledningen till att man köpt en fastighet med skog bakom är ju att man vill ha skog och de flesta har hund eller katt. Kan en större del skog vara kvar mot fastigheterna på Rådjursgränd samt ev Cirkelvägen kan även de stor breda stigarna som finns en bit in i skogen vara kvar och alla boende i närmaste området får ha sin promenadväg kvar. För oss som bor närmast skogen är detta väldigt viktigt för finns ingen skog kommer med all säkerhet det bli så att alla (och det är många) kommer gå bakom våra tomter både med och utan hund. För vår del på Rådjursgränd 2 blir det väldigt illa då vi redan har väg på två sidor av tomten och redan mycket insyn. Vi får verkligen hoppas att det inte blir någon typ av infart till boendet bakom vårt hus för vi kan inte ha bilar åkandes runt tre sidor av huset. På framsidan åker kommunbilar till en fastighet längre bort på gatan dygnet

runt, dom kör väldigt fort och det dammar och ryker väldigt från vägarna så vi får bilar och altan smutsigt hela tiden.

Att placera en byggnad endast 20 meter från vår tomtgräns är för vår del helt otänkbart. Tänk själv att ha en byggnad där folk tittar rakt ner på er tomt för jämnan. Dessutom har vi fyra stora fönster i vardagsrummet på baksidan av huset så vi får full insyn i huset både från äldreboendet samt de som promenerar bakom och under hela byggtiden. MINST 100 meter om det inte går att få det ännu längre bort och endast enplans-byggnad som går mot vårt hus, samt massor av planterade träd emellan är vad vi skulle kunna tänka oss stå ut med. Vi hoppas och ber att ni verkligen tänker till och även funderar över andra alternativ än det som finns i "samråd 17/6-7/7 2024". Får verkligen hoppas att vi slipper all insyn på tomten på vår baksida genom att ni flyttar bakåt byggnaden, bevarar mer skog och planerar ordentligt så det inte blir promenadvägar längst vår tomtgräns samt boendets tomtgräns som är i anslutning till vårt hus. Hittar ni någon annan på denna gata som inte har något emot all denna insyn mm så kanske ni kan vinkla bygget mot dem i stället för vi vill verkligen inte ha det. Hade hoppats på att få bo kvar vår tid ut i denna fastighet som

vi renoverat och jobbat med under en livstid och inte som nu ständigt känna sig orolig och måsta fundera på ev att flytta.

Ännu en anledning att vi vill flytta bygget längre bort och ha skog kvar är skiftarbete och sömn. Kommer bli fruktansvärt att leva i närheten av bygget om det kommer för nära både när det gäller buller, damm, insyn mm.

Även när bygget är klart kommer det bli mer ljud pga ökad biltrafik samt transporter, även gräsklippning och snöröjning, tänk själv att försöka sova då. Flyttas bygget längre bort och mer skog blir kvar dämpas mycket av detta.

Under tiden bygget av Solhöjden och äldreboendet pågår kommer vi få ökad trafik framför vår fastighet också då alla tar en genväg för att komma förbi allt byggande.

Har även en fundering på det ni skriver om bullermätning. Ni verkar ha tagit med ökad tågtrafik i beräkning men ser inte att ni tagit med ökad flygtrafik pga Torsboda. Gäller då både vanligt flyg samt försvaret och Nato.

När det gäller trafik på framförallt Bölevägen så är den redan en besvärlig väg att ta sig fram på.

I stort sett varje gång så är tågboommarna nere och det bildas lång kö på båda sidor, kommer man från Ica så kan man inte alltid köra in och ställa sig i kö pga redan för lång köbildning.

Tillkommer det busstrafik blir det ännu besvärligare.

Har ni med i beräkningen att många skolbarn passerar detta område vid gångvägen samt över järnvägen och ingen gångtunnel under järnvägen finns. En dröm vore att järnvägen inte gick genom Sörberge i framtiden eller att det kunde gå under jord.

När det gäller miljö,utsläpp och buller undrar jag om ni även räknat med alla typer av flygtrafik nu och framöver.

Det är mer än tillräckligt med ljud att bo här redan idag. Försvinner skogen som dämpar en del av ljudet blir det fruktansvärt. Redan idag hör vi tåget mycket väl, dessutom tutar tåget högt varje gång det åker igenom området och detta dygnet runt, tänk sedan när tågtrafiken ökat.

Buller från flygplan hörs ordentligt redan nu och som det verkar kommer flygtrafiken öka. Ökar flygtrafiken blir det även fler plan som cirkulerar ovanför i väntan på att få tillstånd att landa. Till detta har nu tillkommit mycket flyg som har med försvaret att göra, både plan och helikopter som ofta flyger här ovanför, vi har ju en förläggning på Åstön som kommer påverka en del både i luften och på vägarna. Tillkommer det även busstrafik blir det ännu mer ljud.

En sista fundering vi har är varför inte en muntlig besked gäller lika väl som ett skriftligt då vi av Orvar Kempe blev lovad att det aldrig skulle byggas bakom vårt hus och han sa

att det behövde vi inte en ha papper på för det kommer aldrig hända. Hade vi vetat detta hade vi aldrig flyttat hit.

Vi tror och hoppas att ni har medkänsla för vår situation och gör ert allra bästa för att det ska bli så bra som möjligt med tanke på att vi fick sämsta tänkbara lösning enligt era tidigare planer och det känns väldigt orättvist att endast vi ska bli värst drabbad. Ni får gärna hålla oss uppdaterad med vad som händer framöver via mejl samt utskick via posten.

Tack på förhand

### Yttrande/tillägg till synpunkter 2024-07-12

Ett försök till att förklara vad vi menar (se 7st bilagor). Tillägg till synpunkter för vård och bostäder i Sörberge skickades in 2024-07-11, sent inskickat men godkänt av Elisabeth Pettersson (via mejlkontakt). Synpunkter har även skickats in 2024-06-30 och 2022-02-08.

Olika förslag

1. Ta bort delarna markerat med X som kommer på tok för nära vår fastighet. Vinkla om dem mot gångbanan (Bölevägen) och gör parkering i slutet av gångbanan (mot Cirkelvägen) samt delen av cirkelvägen mot hemmet om det skulle behövas.  
En del av skogen mot villorna (Rådjursgränd) kan då få vara kvar samt den gamla stora intrampade breda stigen som finns i detta skogsparti, detta kan då fortsätta vara en naturlig promenad för människor både med och utan hundar samt att katterna i området får sin skogsbit kvar och slipper bli överkörda på vägarna.
2. Dra ner/ut hela bygget mot gångbron (Bölevägen) som ritningen ser ut nu eller gör ett enda avlångt hus.
3. Ta bort del B helt och gör 4 våningar av del A och parkering längst gångbanan mot Cirkelvägen då dessa vägar ändå är mer trafikerade. Rensa upp i skogen som blir kvar så alla boende i området kan vistas där och se till att spara de gamla stora stigarna.  
Detta förslag är det helt klart bästa för alla. Gör ni så här så kommer ingen att få insyn eller bli störd av boendet för inget hus ligger då så pass nära. Dessutom skulle det bli mer rättvist då ingen blir extremt mycket drabbad.
4. 2-3 högre byggnader mot gångvägen

Fördelar med skogen

Skogen behövs vara kvar mer än ni kan ana, tar ni bort den så tar ni bort områdets ”själ”. Skogen tar även bort mycket buller och luftföroreningar. Katterna kan vistas i skogen istället för att bli överkörda. Skogen ger svalka för människor och djur när det är varmt. Det finns ett rikt djurliv av vilda djur i denna skog. Barn cyklar och leker i skogen. Hundägare kan fortsätta rasta sina hundar i skogen istället för att rasta dem runt tomterna i närheten då dom inte hinner gå en promenad.

(yttrandet innefattar även skisser på de olika förslagen)

### Mejl 2022-02-08

Vill lämna synpunkter samt nya förslag angående planerna på att bygga äldrecenter i Sörberge. Vill att detta mejl diarieförs och tas upp på möte i kommunen där det ska planeras och beslutas om äldrecenter i Sörberge.

Vill att alla inom kommunen som är med och planerar samt beslutar om detta får varsin kopia av detta mejl. Önskvärt om även andra myndigheter mm som kan vara berörda av planeringen och beslutet får ta del av detta mejl.

Har önskemål om att detta tas upp på ett möte innan fler beslut fattas samt innan skog avverkas.

Vill ha återkoppling om vad ni kom fram till efter att ni läst våra synpunkter samt förslag. Med anledning av att vår fastighet (Rådjursgränd 2) är den som påverkas i högre grad än de andra i området vill vi att ni funderar på om det finns en bättre lösning angående placeringen av äldrecentret (se förslag).

I nuvarande förslag som presenterats får vi en del av byggnaden (som även ser ut att ha en uteplats mot oss) direkt mot baksidan av vår tomt. Bygget är dessutom 2 våningar högt vilket ger extra mycket insyn direkt på vårt hus/tomt.

Det är på baksidan vi vistas, solar, äter ute mm. Vi har även vardagsrum med fyra stora fönster mot baksidan och kommer få insyn året runt.

Hade äldrecentret funnits innan villan byggdes hade den troligtvis sett annorlunda ut för ingen vill ju sitta i ett skyltfönster när man vistas i sitt vardagsrum, man borde kunna få gå omkring i morgonrock el dyl utan bli iakttagen, det var i alla fall en av anledningarna till att vi köpte ett hus

med skog på baksidan. På framsidan huset har vi ingen möjlighet att vistas då det ligger mycket nära vägen och även där känns det som ett skyltfönster.

Utanför vår tomt på baksidan är det väldigt öppet inte så många träd i närheten som det finns vid de andra fastigheterna på Rådjurgränd och dom är mindre berörd av detta än oss.

Om ni bygger där ni nu planerat och har staket runt om som kommer väldigt nära vår baksida så kommer det att bli en promenadväg samt en väg för hundpromenader eftersom detta i nuläget sker i skogens stigar. Detta skulle innebära total insyn även från en mängd av människor som går, springer och cyklar förbi vår tomts baksida hela tiden.

När vi köpte huset så sa Orvar Kempe som 1991 jobbade på Timrå Kommun att det aldrig någonsin kunde byggas någonting bakom vårt hus eftersom det var ett grönområde och i och med att han muntligen LOVADE detta så köpte vi huset och vi känner oss nu mer eller mindre lurade. Vi har bott här sedan 1991 och hade hoppas på att få bo här vår tid ut

men ändras inte placeringen av äldreboendet så känner vi oss tvingade att flytta. Vi anser även att husets värde kommer att sjunka med tanke på äldreboendet för en skog är mycket mer attraktivt.

Pga skiftarbete även nattetid så kommer bygget att påverka vår fastighet väldigt mycket men om det finns mer skog kvar bakom huset så skulle det i alla fall dämpa ljudet lite. Tänk själv att höra på allt detta oväsen dygnet runt för den som är hemma på dagarna och den som jobbar natt inte får sova under ca 4 års tid. Man undrar ju varför en enda fastighet ska behöva påverkas så mycket mer än alla andra, ska det byggas kan man kanske se till att det blir på mer jämlika villkor i området, ska endast en fastighet påverkas så kanske ersättning borde erbjudas.

### NYA FÖRSLAG TILL PLACERING AV ÄLDRECENTER

Här kommer några alternativ som skulle ge lite bättre förutsättningar för oss och övriga på Rådjursgränd.

1. Att ni behåller formen på bygget som det ser ut nu men drar ner hela bygget mot gångvägen och järnvägen så långt det går. Ni kanske skulle kunna köpa in ödetomten som ligger i slutet på gångvägen närmast järnvägen och tex göra personalparkering där. Det påverkar inte Radhusen och inte heller villorna på andra sidan gångvägen utan är ett förslag som skulle vara mer jämlikt fördelat. Där är skogen bredare och påverkar då inte de boende i lika stor utsträckning. Det skulle bli betydligt mer skog (kanske tom skogsstigar) kvar bakom tomterna. De som promenerar och rastar hundar skulle kunna fortsätta gå i skogen. Det skulle också innebära att skogen bakom cirkelvägen får vara kvar och det skulle även gynna Radhusgatan som går rakt över vägen där för att rasta sina hundar och nu speciellt med tanke på att även den underbara skogen på Böleberget försvinner. Får vi större skog kvar bakom våra tomter samt lite skog och stigar kvar närmare sopstationen blir det i alla fall lite "plåster på såren" för att vi mister vår skog och får ett bygge vi inte vill ha.

2. Dra ut hela bygget längst gångvägen och mot järnvägen (som ovan) men behåll bara ena delen av byggnaden (den närmast gångvägen) och gör i stället en byggnad med fyra våningar. Då får vi ännu mer skog kvar och ni får fler tacksamma invånare i kommunen.

3. Dra ner hela bygget mot gångvägen och järnvägen (som ovan) men gör en avlång byggnad nära gångvägen vilket också skulle göra så vi får ha mer skog kvar.

4. Att ni flyttar äldrecentret till annat område. Har mycket svårt att förstå att någon som bor på äldrecenter skulle gå och handla mat eller åka buss. Antar att man får mat på detta boende som dom får på andra boenden samt att det även pratas om restaurang. Kan inte tro att någon på ett äldrecenter tar bussen dom åker färdtjänst.

5. Bygg äldreboende vid dagis/skola/gymnasiet och spara pengar genom gemensamt vaktmästeri/städ/kontor/leveranser/mat mm

6. Nedanför Tallnäs "kohagen" är det fint om dom har uteplats mot havet.

7. För att slippa flytta på företagarna i gamla badhuset kan ni ju bygga ett höghus som äldreboende där både nya och gamla företag kan få hyra in sig på bottenplan.

8. Vart som helst utom i ett villaområde borde det ju gå att bygga ett äldrecenter. Med tanke på att det redan finns äldreboende i Tallnäs samt boende på Cirkelvägen så har väl vi fått så det räcker i detta område.

### ÖNSKEMÅL

Att ni innanför staketet på äldrecentret (mot villorna) planterar en ordentlig tät och hög björkskog för att ytterligare ta bort insyn.

Att ni städar upp och rensar bort sly mm i den skog som blir kvar, om det blir skog kvar blir det en vacker inramning i villaområdet.

Önskar att ni inte har gångväg innanför äldrecentrets staket då det blir ytterligare insyn.

Om placeringe blir längre bort enligt vår önskan och det skulle bli skog kvar även mot sopstationen skulle även den stora stigen genom skogen vid hörnet av vår tomt (garaget) mot gångvägen bli kvar och då minskar promenaderna bakom tomten.

### FUNDERING

Hur har ni tänkt er angående miljö och trafik ? Som det redan är nu är det långa bilköer vid järnvägen eftersom bommarna är nere väldigt ofta. Hur långa bilköer blir det med ytterligare trafik från boendet som tex varubilar, matleveranser, färdtjänster mm och även trafik från personal och besökande ska åka över järnvägen ? Hur ska det bli när det blir ökat trafik under bygget ? Borde järnvägen dras i en tunnel under vägen ? Borde det finnas en gångtunnel för gående under järnvägen ? Hur påverkar den ökade trafiken alla skolbarn och fritidsbarn som ska till och ifrån Böle skola ?

Lite information om skogen:

Skogen används av oss människor för promenader och är en plats där själen får vila. I skogen kan man få lite svalka under sommarens hetaste dagar. Barn leker och cyklar i skogen. Många hundägare går sina promenader där. Katterna har en lekplats i stället för att tvingas ut i trafiken och skadas eller störa grannarna på deras tomter. I skogen har vi många rådjur och när man matar dom på vintern får man komma dom riktigt nära, vi som har fönster mot skogen har en vacker levande tavla att titta på, men på kvällen tar dom gärna en promenad på vägen framför huset också. Vi har älgar, rävar, hackspettar och småfåglar mfl. Man kan ju undra var dom nu ska bo när all skog tas bort och risken finns att dom blir väldigt rädda och flyr över motorvägar och mot flygfält eller järnvägar för ingen tänker väl hjälpa dom med flytten. Att ta bort dessa två skogar blir en stor sorg för många människor och djur, det gör ett direkt ingrepp på själen.

Hoppas att ni nu tänker till för skogen kan aldrig ersättas under vår levnadstid. Om ni har tillräckligt med medkänsla för oss boende i detta område så hittar ni säkert en annan plats att bygga på där det inte är ett villaområde.

Hoppas på ett positivt besked.

### 13. *Böle 1:261 och 1:263*

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

Vidare motsätter vi oss bostäder med en högsta höjd av 16 meters höjd, vilket markant avviker från områdets nuvarande en- och tvåvåningsbyggnader. En maximal gräns på 9 meters höjd skulle kunna smälta in i omgivande bebyggelse.

#### Trafik

Förslaget att göra utfart från området mot Cirkelväven/Bölevägen anser vi ge en alltför stor trafikpåverkan då utfarten från Solhöjden ligger endast 100 meter från denna.

Kommunen bör titta på hela trafiksituationen på Bölevägen och ta hänsyn till att trafiken kommer att öka markant på Bölevägen när man betänker att Solhöjden kommer att befolkas med ca 1000 personer och nu är det tänkt att ett vårdboende samt bostäder som också kommer att generera trafik i form av lastbilar med matleveranser och tvätt, hjälpmedel, medicinska produkter, färdtjänst, ambulans, personal, besökare samt vanligt boende. Ett helhetsgrepp är nödvändigt om hela påverkan på Bölevägen. Ökad trafikmängd kommer också att ge en olagenhet för dem på Radhusgatan som har sina hus och uteplatser langs 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. Att ytterligare öka trafikmängden och dessutom inrätta busstrafik på Bölevägen 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 matargatan in mot radhusområdet. På så sätt avlastas trafikintensiteten vid Cirkelvägen/Bölevägen och infarten till Solhöjden då en del av områdets trafik kommer att ledas upp mot Berglundavägen för att sedan gå vidare förbi ishallen och ut på E4.

En möjlig lösning kan vara att båda utfarterna finns tillgängliga, men huvudalternativet är en utfart i anslutning till matargatan in mot radhusområdet.

#### Punkthus med en höjd av 16 meter

Vi motsätter oss starkt att höghus med en höjd av 16 meter anläggs endast 30 till 40 meter från enplans radhus i ett område med bara en- och tvåvåningshus. Detta skulle ge en markant avvikande bild av området med stor negativ inverkan på de fastighetsägare som har sina fastigheter i närheten av Bölevägen.

I den solstudie som presenteras i planförslaget syns tydligt hur husen får skugga under stora delar av året mot den sida som fastigheterna har sina uteplatser. Detta är en mycket negativ inverkan för dessa fastigheter. Just behovet av solljus under den mörka årstiden har betonats i många forskningsrapporter.

Det är inte bara bristen på solljus som oroar, utan också den insyn från höghusen ini fastigheterna som blir besvärande.

Vid utarbetandet av detaljplanen för Solhöjden fanns inledningsvis förslag på hus med 16 meters höjd. Efter att vi närboende påtalat det olämpliga med detta så ändrades planen till hushöjd 9 meter dvs i harmoni med övrig bebyggelse. Vi hoppas och tror att samma kloka beslut kommer till stånd även i den här planen. Samma förutsättningar föreligger nu som då.

### Förslag

För att tillmötesgå våra synpunkter lämnar vi följande förslag.

1/ Utfarten från området anläggs längre upp på Bölevägen mot järnvägen förslagsvis i anslutning till matargatan in till radhusområdet, alternativt att båda utfarterna finns tillgängliga. På så sätt skulle de många olägenheter som vi skulle besväras av elimineras.

2/ Bostadshus med föreslagen maximal höjd 16 meter ändras till maximal höjd 9 meter för att möjliggöra fortsatt solljus på fastigheterna samt minimera besvärande insyn.

## Svar till privata fastighetsägare

*Hej och tack för era synpunkter!*

*Detaljplaneprocessen har stått stilla i väntan på olika beslut och ytterligare utredningar. Efter samrådet har flera saker ändrats i plankartan och planbeskrivningen för att tillmötesgå en del av synpunkterna.*

*Detaljplaneområdet har pekats ut som lämpligt för bostäder i översiktsplanen (antagen 2018), det ligger bra till, det finns bussförbindelser, samhällsservice, osv. Det är vår bedömning att området kommer till störst nytta genom att utvecklas, men alla perspektiv är viktiga för att göra det på ett så bra sätt som möjligt.*

*Området är delvis planlagt (detaljplan 1971) för en genomfartsväg som skulle passera bakom husen längs Rådjursgränd och Cirkelvägen, så skogsområdet är inte helt skyddat från t.ex. avverkning i dagsläget heller. Vägen i detaljplanen från -71 var tänkt som en förlängning av Terminalvägen som aldrig blev av, men marken är delvis reglerad som väg i gällande plan, så även om det nya förslaget inte går igenom så kan en del av området ändå teoretiskt röjas för en väg.*

*Planområdet kan utvecklas på olika sätt och det är svårt att bestämma nu vad som är lämpligt och säkert gällande infarter till området, de hanteras därför närmare i framtida bygglov. Den layout på byggnad som finns i planbeskrivningen är ett exempel som i dagsläget inte verkar bli av. Det mest troliga är att det blir ett mindre äldreboende och eventuellt någon annan typ av bostäder. Närboende kommer även att kontaktas och kunna tycka till när det är dags för framtida bygglov.*

*Lite allmän info och ändringar som gjorts efter samrådet:*

- *Kommunen har genomfört en naturvärdesinventering för att se om det finns värdefull natur på platsen. Utifrån inventeringen har vi valt att skydda två äldre träd i områdes södra del med en bestämmelse om att de inte får fällas om de inte är sjuka eller innebär en säkerhetsrisk. Texten i planbeskrivningen utökas med en beskrivning av naturen och på plankartan läggs områden med natur- och parkmark till för att säkra avstånd till bebyggelsen och spara så mycket av naturen som möjligt. Dessutom tillkommer en avståndsbestämmelse som gör att närmsta byggnadsdel från fastigheterna längs Rådjursgränd är minst 22-26 m (20 m park/grönområde och 2-6 m från fastighetsgräns inom planområdet beroende på typ av byggnad). Då bostadshusen längs rådjursgränd är runt 20 m från fastighetsgränsen så kommer ny bebyggelse att som allra närmast hamna över 40 m från de befintliga bostadshusen.*
- *Ändringar har gjorts i plankartan för att spara mer naturmark mot järnvägen och möjliggöra för bullerdämpande åtgärder.*
- *Den tillåtna nockhöjden sänks till 9 m, bland annat för att ny bebyggelse ska passa bättre in i området och inte skugga grannar.*

- *Användningen vård (D) tas bort ur planen, men boende med vårdinslag (t.ex. äldreboende) kan fortfarande byggas inom mark för bostäder (B). Inga mer vårdtunga verksamheter kan etableras inom ändringen.*
- *Planområdet har utvidgats och markanvändningen mot järnväg och villaområde ändras till Natur och Park för att behålla så mycket av skogen som möjligt. Det finns också beskrivet i planbeskrivningens text att skogen ska bevaras i den mån det är möjligt även inom bostadsmarken.*
- *Områden för dagvattenhantering pekas ut i plankartan för att säkra att dagvatten från skyfall kan tas omhand inom området och inte rinner över till grannar eller överbelastar dagvattennätet.*
- *Den som inte fått sina synpunkter tillgodosedda vid ett antagande av planen kommer att få information om hur man överklagar. Den som inte yttrat sig senast under granskningen kan förlora rätten att överklaga planen.*
- *Vi har fått in många värdefulla synpunkter och planen har omarbetats en hel del efter samrådet. Ni är välkomna att yttra er om det uppdaterade förslaget under granskningsskedet. Endast de frågor som kommunen råder över och som är inom planområdet kan ändras genom den här planen. Ändringar gällande järnvägen, vägar utanför planområdet, omkringliggande planer och framtida byggen kan inte hanteras i just den här planprocessen.*

Om ni har fler frågor får ni gärna höra av er till [elisabeth.pettersson@timra.se](mailto:elisabeth.pettersson@timra.se).

Samrådsredogörelsen är upprättad av

Elisabeth Pettersson  
Planarkitekt

2025-09-12