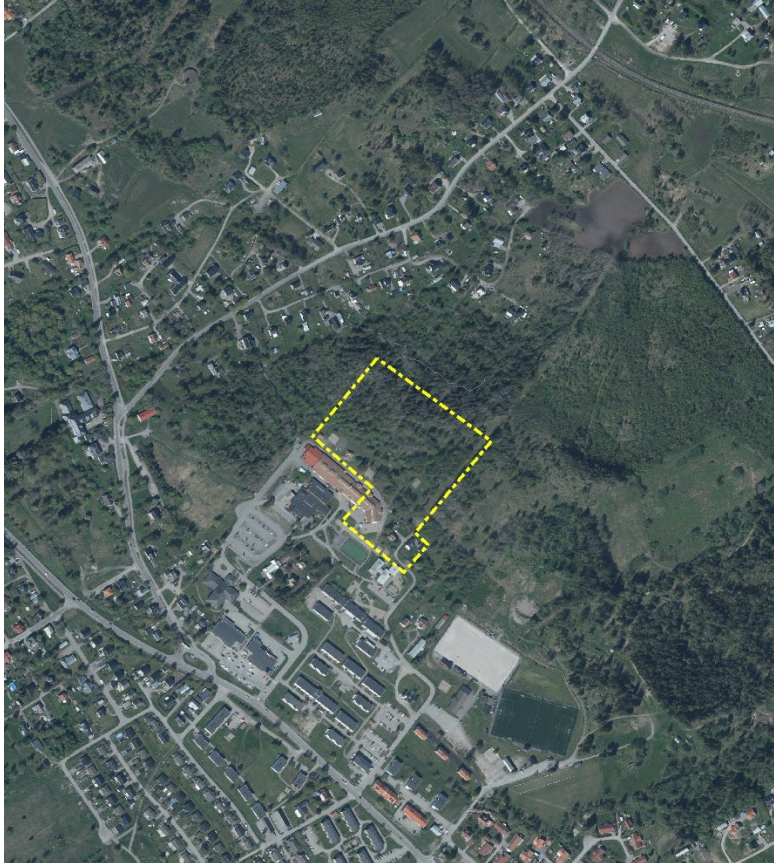


ANTAGANDE



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Söråker 15:1 m.fl.
Förskola i Söråker

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2023-08-09

Kontakt: Elisabeth Pettersson, 060 16 34 02, elisabeth.pettersson@timra.se

1. INLEDNING	3
Vad är en detaljplan?.....	3
Planhandlingar	4
Planens syfte	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken	7
Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Omgivningsbeskrivning och nuvarande användning	9
Samhällservice och kommersiell service.....	9
Väg- och gatutrafik	9
Järnvägstrafik	9
Buller	9
Ledningar	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	11
Markmiljö	12
Risker.....	13
Naturvärden	13
Kulturmiljövärden och arkeologi	14
3. PLANFÖRSLAG	15
Markanvändning	15
Upphävande av Strandskydd	16
Trafik och parkering.....	18
Geoteknik och grundläggning	18
Vatten och avlopp.....	18
Dagvatten	19
Elförsörjning	19
Elektronisk kommunikation	19
Avfallshantering	19

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20
Stads- och landskapsbild	20
Naturområden och Naturvärden	20
Väg- och gatutrafik	20
Flyg.....	20
Buller	20
Klimat.....	21
Vatten, avlopp och dagvatten	21
Barnperspektiv och Sociala konsekvenser	21
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
Organisatoriska Frågor	22
Ekonomiska Frågor.....	22
Fastighetsrättsliga Frågor	22
Teknisk försörjning	23
6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	24
Ändringar i plankartan.....	24
Ändringar i planbeskrivningen.....	24
Ändringar i Bilagor:.....	25
7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	25
Ändringar i plankartan.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ändringar i planbeskrivningen.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	26
Ej tillgodosedda Synpunkter från privatpersoner:	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ej tillgodosedda Synpunkter från myndigheter, organisationer, företag	Fel! Bokmärket är inte definierat.
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26
Planförfattare	26

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 detaljplanprocessen 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

Antagandehandlingen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

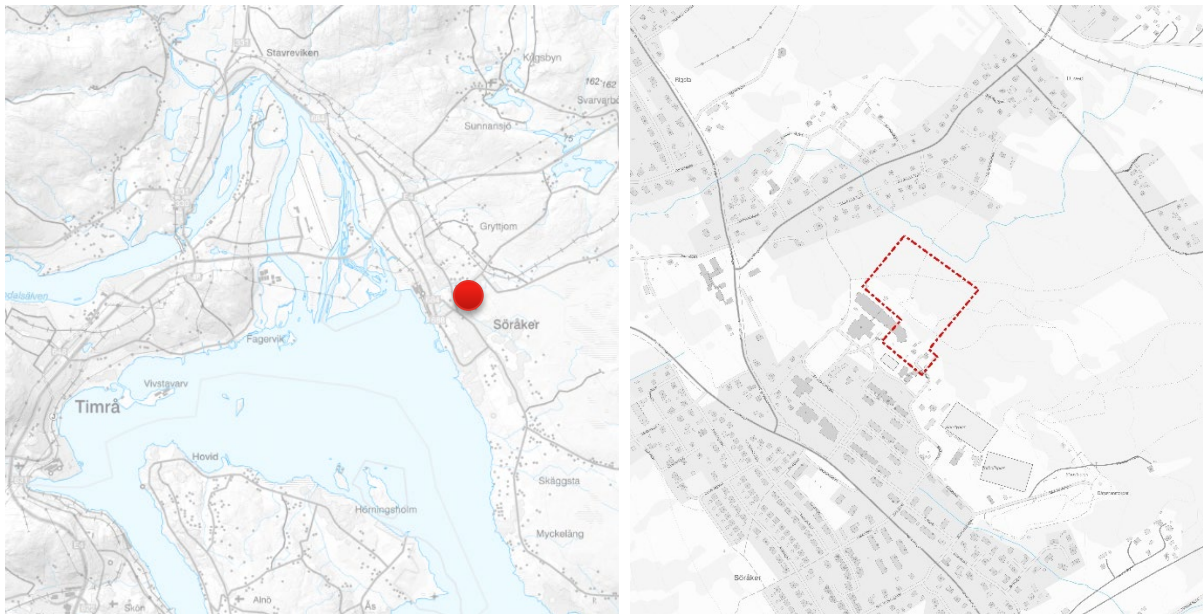
Bilagor till planbeskrivningen:

- Bilaga 1a. Miljötekniska markundersökningar inför etablering av förskola (rev.)
- Bilaga 1b. Miljötekniska markundersökningar inför etablering av förskola – inkl. bilagor (rev.)
- Bilaga 1c. Markundersökningar miljö – Statistikberäkningar och riskbedömning
- Bilaga 2. PM - Naturmiljöbedömning – Ny förskola på fastigheten Söråker 15:1
- Bilaga 3. Rapport – Alternativa placeringar av förskola i Söråker
- Bilaga 4a. Trafikmätning – Bäckgatan 9 Söråker maj 2018
- Bilaga 4b. Trafikmätning – ICA Söråker Folketshusvägen nov 2017
- Bilaga 5. PM Geoteknik och markmiljö Förskola Söråker
- Bilaga 6. MUR Förskola Söråker
 - Bilaga 6a. MUR Förskola Söråker
 - Bilaga 6b. MUR Förskola Söråker – Laborationsprotokoll
 - Bilaga 6c. MUR Förskola Söråker – Provtagningsplan Miljö
 - Bilaga 6d. MUR Förskola Söråker - Analyssammanställning
 - Bilaga 6e. MUR Förskola Söråker - Analysrapporter
 - Bilaga 6f. MUR Förskola Söråker – G-10-1-001 Plan geotekniska undersökningar
 - Bilaga 6g. MUR Förskola Söråker – G-10-3-001 Sektioner Geotekniska undersökningar
 - Bilaga 6h. MUR Förskola Söråker - G-10-3-002 Sektioner Geotekniska undersökningar
- Bilaga 7. Förskola Söråker – VA-dimensionering
- Bilaga 8. Dagvattenutredning Förskola Söråker

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för skolverksamhet i anslutning till befintlig skola i centrala Söråker. Inom planområdet kan verksamheter som bland annat skola, förskola eller fritidshem bedrivs. Anläggningar och byggnader som anknyter till skolverksamhet som idrottshall, matsal, lekplats etc. kan också finnas inom området.

PLANDATA



Planområdets lokalisering och avgränsning i centrala Söråker.

Lokalisering

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Söråker, i anslutning till befintlig skola. Planområdet är ca 3,9 hektar till ytan och ligger ungefär 13 km från Timrå/Vivsta centrum längs Centrumvägen och E4:an.

Markägoförhållanden

Marken inom detaljplaneområdet ägs av kommunen.

Två bostadsfastigheter, Söråker 22:3 1 och Söråker 1:8 1 har under planprocessen förvärvats av kommunen och avses överföras till Söråker 15:1 genom fastighetsreglering.

Den mark inom planområdet som tidigare ingått i fastigheterna Söråker S:1 och Söråker S:2 har genom fastighetsreglering överförts till Söråker 15:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

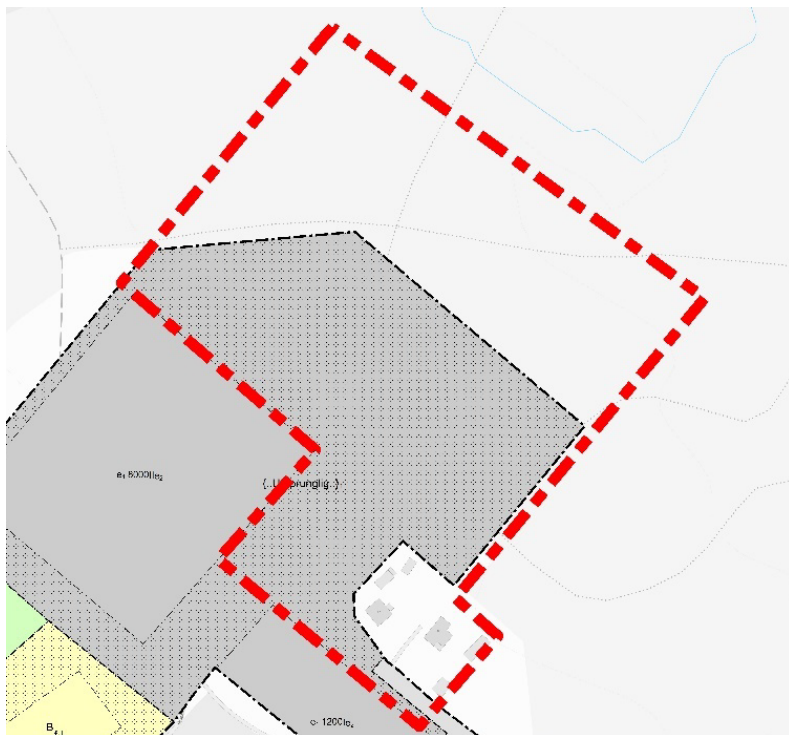
Översiktsplan

Inriktningen för kommunens markanvändning presenteras i ÖP 2035 och tydliggör att förtätning, främst i form av service, handel och bostäder, ska eftersträvas i tätorterna. Marken inom planområdet ingår i tätortsområden respektive grönområden i kommunens gällande översiktsplan, ÖP2035.

Kommunen bedömer att planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet är delvis beläget inom gällande stadsplan för Söråkers Centrum (22-HÄS-1133), antagen 1972. Gällande stadsplan upphävs inom planområdet i samband med att detta planförslag vinner laga kraft. Markanvändningen för den del av gällande stadsplan som upphävs är A – ”Område för allmänt ändamål”, en bestämmelse som inte används längre. Marken där gällande detaljplan upphävs är även prickad – ”Mark som icke får bebyggas”.



Del av befintlig stadsplan, 22-HÄS-1133.

Planuppdrag

Kommunfullmäktige beslutade 2016-11-28 § 176 att en detaljplan ska upprättas för att skapa förutsättningar för en ny förskola i Söråker.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planen bedöms, efter undersökning av påverkansfaktorer, inte innebära konsekvenser som medför betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Föreslagen markanvändning bedöms inte vara av sådan karaktär eller omfattning att den kan antas innebära risker eller störningar för omgivningen. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms heller inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget har ingen direkt påverkan på områden med nationellt erkänd skyddsstatus.

Detaljplaneförslaget är framtaget med hänsyn till platsens förutsättningar och de krav som gäller för känslig markanvändning. Genomförande av detaljplanen bedöms inte, utifrån de kriterier som analyserats, medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Mellankommunala frågor

Planförslaget berörs inte av några mellankommunala frågor.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalkens tredje kapitel reglerar grundläggande hushållningsbestämmelser för att mark- och vattenområden ska användas till de ändamål de bästa 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 det avsedda ändamålet.

Riksintresse för kommunikationer – Flygplats

Planförslaget ligger drygt 3 km från Sundsvall-Timrå flygplats och i utkanten av flygplatsens influensområde för flyghinder. Planförslaget innebär ingen ökad risk för att flyghinder ska uppkomma och planen bedöms inte påverka riksintresset då bestämmelser i detaljplanen reglerar byggnaders höjd.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 5 KAP MILJÖBALKEN

I en detaljplan ska gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas och planförslaget ska inte medföra att någon MKN överskrids. Det finns MKN för:

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns idag normer för: kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, benso(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel. Mätningar av luftföroreningar görs regelbundet i Timrå kommun.

Planförslaget innebär att planområdet prövas som mark för skoländamål. Viss ökad trafik till området kan förekomma i form av transporter samt hämtning/lämning och kan leda till en ökning av luftföroreningar. Då skolskjuts och transporter redan förekommer anslutet till befintlig skolverksamhet bedöms ökningen dock som liten.

Baserat på återkommande mätningar i Timrås centrum antas luftkvaliteten inom planområdet vara god. Avståndet till potentiella luftföroreningskällor (massabruk, väg E4, centrumtrafik mm) är sådant att ingen eller ringa risk föreligger för att överskrida rådande gränsvärden för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för överträdelse av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomster finns i fyra typer: sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Det finns också sjöar och vattendrag som inte klassats som vattenförekomster, vilka kallas övrigt vatten.

Planområdet ingår i ett avrinningsområde för ytvatten som rinner mot slutrecipienten Klingerfjärden(VISS). Huvudavrinningsområdet sträcker sig mellan Gådeån och Indalsälven och planområdet tillhör delavrinningsområde mot Klingerfjärden (SMHI).

Klingerfjärden uppnådde vid senaste bedömningen (förvaltningscykel 3, 2017-2021) måttlig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status till 2027. Vattenförekomsten är redan påverkad av både

punktkällor som övergödning från jord- och skogsbruk, industrier och avlopp samt diffusa källor som luftföroreningar. Klingerfjärden uppnår ej god kemisk status i dagsläget.

Planområdet befinner sig inom fastigheten Söråker 15:1 som är ansluten till kommunalt VA. Det finns utöver möjlighet att ansluta till dagvattennät även förutsättningar för fördröjning av dagvatten inom fastigheten och i närområdet. Ytavrinning från planområdet antas huvudsakligen ske i enlighet med terrängens lutning mot sydväst och Klingerfjärden samt mot bäcken norr om planområdet.

De verksamheter och åtgärder som planförslaget kan medföra förväntas inte medföra nämnvärt ökad negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

Närliggande vattenområden ingår inte i Naturvårdsverkets författarsamling över fisk- och musselvatten (NFS 2002:6) som ska skyddas. Planförslaget bedöms inte bidra till ökad risk för överträdelse av miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Mindre kommuner (under 100 000 invånare) ska eftersträva att begränsa buller och följa tillhörande miljö kvalitetsnormer. Målsättningsnormen innebär en strävan efter att omgivningsbuller inte ska medföra skadlig effekt på människors hälsa.

Området är beläget i anslutning till befintlig skolverksamhet och på sådant avstånd från större vägar och transportleder att trafikbuller inte bedöms påverka verksamheter inom planområdet nämnvärt. Planförslaget kan innebära ökad bullernivå dagtid från transporter och skolskjuts, samt eventuella ljud som kommer med skolverksamheter (ljud från lek, idrott, röster etc.). Befintlig järnväg ligger drygt 500 m från planområdesgränsen och buller från järnvägen bedöms inte påverka föreslagna verksamheter nämnvärt.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för överträdelse av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

OMGIVNINGSBESKRIVNING OCH NUVARANDE ANVÄNDNING

Planområdet är ca 3,9 ha stort, beläget bakom befintlig skola i centrala Söråker och marken är till största delen täckt av blandskog som övergår i lövskog, främst gråal, i områdets norra och nordöstra del. En liten bäck, Rigstabäcken, passerar i planområdets norra del. Skogsstyrelsen pekar ut området norr om planen som sumpskog.

Planområdet är skilt från centrumverksamheter i Söråker av den befintliga skolan och avskiljs från bostadsområdet längs Duvedsvägen av skogsmark.

Skogen bakom befintlig skolverksamhet nyttjas både som skolområde och som rekreationsområde för allmänheten. Marken är till stor del upptrampad med flera stigar genom området. De som främst nyttjar området för rekreation, utöver den befintliga skolverksamheten, är närboende. Planområdet är en del av ett större område av skogsmark och ligger nära rekreationsområde med bland annat vindskydd, grillplats samt skid- och motionsspår som utgår från Söråkers IP.

En del av planområdet utgörs av den befintliga skolbyggnaden och skolområde. Även två bostadsfastigheter (Söråker 22:3 1 och Söråker 1:8 1) som under planprocessen förvärvats av kommunen ingår i planområdet. Marken inom bostadsfastigheterna avses fastighetsregleras till att ingå i Söråker 15:1

SAMHÄLLSERVICE OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ansluter till befintlig skolverksamhet i centrala Söråker, och finns inom gångavstånd från bland annat folketshus, mataffär, busshållplats, idrottsanläggningar, motionsspår och vårdcentral.

Planområdet är beläget ca 12 km från Timrå/Vivsta tätort (via E4 och Rigstavägen).

VÄG- OCH GATUTRAFIK

Planområdet ligger mindre än 400 m från Centrumvägen(sydväst) och runt 300 m från Rigstavägen(väst).

Trafikverket arbetar med att ta fram en vägplan för Centrumvägen (del av väg 684) genom centrala Söråker. Vägplanens syfte är att öka tillgänglighet och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter och förväntas medföra upprustning av vägen samt ny gång- och cykelväg. Byggnation bedöms påbörjas tidigast under 2026.

Planområdet har ingen infartsväg i dagsläget, men närmast är Bäckgatan samt Folketshusvägen på respektive sidor om befintlig skola.

JÄRNVÄGSTRAFIK

Befintlig järnväg, Ådalsbanan, passerar drygt 500 m nordöst om planområdesgränsen och utpekad korridor för framtida järnväg löper runt 3 km norr om planområdet.

BULLER

Bullernivåerna i området är relativt låga och påverkas främst av befintlig skolverksamhet och trafik till och från skolan (transporter, hämtning/lämning). Befintlig järnväg löper på sådant avstånd från

området att buller inte bedöms vara störande för verksamheter inom den föreslagna markanvändningen. Avstånd till de mer trafikerade vägarna i området, Centrumvägen och Riggstavägen, är också sådant att trafikbuller inte bedöms vara ett problem.

Trafikmätningar (se bilaga 4a och 4b) har utförts under arbetet med lokalisering av lämplig mark för skoländamål (2017-2018) för Bäckgatan respektive Folketshusvägen. Årsdygnstrafiken uppmättes till 266 fordon för Bäckgatan 9 respektive 1099 för ICA Söråker vid Folketshusvägen.

LEDNINGAR

Starkströmsledning med ledningsrätt (aktnr. 2262-81/48.1) går genom planområdet. En starkströmsledning löper inom ledningsrätten, några meter från fasad på befintlig skola. Längs en delsträcka av ledningsrätten innanför planområdets östra gräns har det tidigare löpt en luftledning som inte längre finns.

Befintlig skola inom fastighet Söråker 15:1 är ansluten till el och VA.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jordlager- och grundvattenförhållanden för planområdet har kartlagts i en geoteknisk markundersökning för att bedöma markens geotekniska lämplighet för skoländamål med avseende på risk för ras, skred och erosion. Även en översiktlig markradonundersökning samt kompletterande markmiljöanalys med avseende på olja (aromater, alifater och BTEX) samt PAH gjordes i samband med detta (se Markmiljö, Föreningar). Undersökningen genomfördes under april 2023 mellan samråd och granskning.

Topografi

Området kan översiktligt beskrivas som kuperat och sluttande med ca 4% i riktning ned mot befintlig skola. I delar av planområdet, främst västerut, finns planare mark. Marknivåer inom det kartlagda området skiljer ca 5 m mellan uppmätta +64,4 m och +69,8 m. Planområdet skiljer sig något från det i rapporten analyserade området, då en del av planområdet befinner sig inom befintligt skolområde. Höjdskillnaden från planområdesgränsen på befintligt skolområde (ca +60m) till den högsta punkten närmare bäcken i nord-nordöst (ca +70m) är ca 10 m.

Geologi

Jorden består av ett tunt skikt mulljord över friktionsjord (bestående av sand, finsand, grus och varierat innehåll av silt) på berg. I områdets norra del har grusig, sandig, siltig morän påträffats under undermulljorden och i öster har lera hittats mellan 0,6 och 1,1 m under marken. Bergytans djup bedöms variera över området mellan 0,3 och 3,5 m under markytan och minskar över lag mot norr och öster. I en lågpunkt noterades där berg påträffades 5,1 m under befintlig markyta. Viss osäkerhet finns alltså kring bergets läge under markytan.

Området bedöms utifrån lutning och jordlager inte som känsligt för stabilitetsproblem, sättningar eller skred förutsatt att man utskiftar eventuell lera samt löst lagrad och organisk jord inför grundläggning etc. Markens geotekniska beskaffenhet bedöms som lämplig för uppförande av byggnader inom den föreslagna markanvändningen, men schaktning/fyllning och/eller bergspräckning krävs sannolikt för att skapa plana ytor.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Avrinningsområde

Ytavrinning från området sker mot slutrecipienten Klingerfjärden(MKN Kustvattenförekomster) och ingår i ett större huvudavrinningsområde mellan Gådeån och Indalsälven(SMHI).

Klingerfjärden uppnådde vid senaste bedömningen (förvaltningscykel 3, 2017-2021) måttlig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status till 2027. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Grundvattenförhållanden

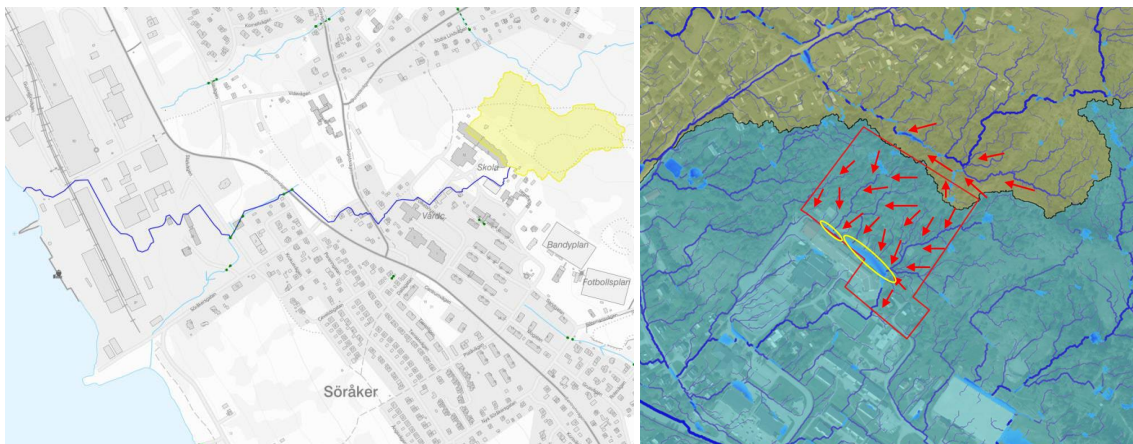
Mätning i filterförsatt grundvattenrör har genomförts i samband med den geotekniska markundersökningen (bilaga 6a). Avläsning vid installationen var torr. Grundvattennivån var i den senare mätningen (2023-05-30) motsvarande 1 m under markytan. Ytterligare undersökningar kan komma att behövas i samband med exploatering.

Dagvatten

Planområdet ligger inom fastigheten Söråker 15:1 som är ansluten till kommunalt VA-nät och planen ligger delvis inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Det kan finnas möjlighet att ta hand om viss mängd dagvatten via det kommunala VA-nätet, samt förutsättningar för att fördröja dagvatten inom fastigheten och i närområdet. Dagvatten ska i den mån det är möjligt fördröjas inom planområdet.

En dagvattenutredning (inkl. dagvattenhantering, avrinningsanalys, beräkning av flöden, föroreningstransport, fördröjningsvolymerna samt förslag på dagvattenåtgärder. Bilaga 8) har genomförts mellan samråd och granskning.

Markens genomsläpplighet inom området bedöms, enligt SGU:s kartor, vara medelhög och därför eventuellt lämplig för dagvatteninfiltration. Då jordlagrens djup varierar kraftigt över området och grundvatten uppmätts relativt nära markytan är det dock osäkert vilka volymer som kan infiltreras. Bäckens ovan planområdet fungerar som ett avskärande dike norrifrån, men avrinning kan också ske mot planområdet från två tillrinningsområden öster och nordöst om planområdet. Ytavrinning från planområdet sker, enligt ytavrinningsanalys, till största del söderut, öster om befintlig skola och ner mot Klingerfjärden.



1. Avrinning från planområdet. 2. Flödesriktningar (röda pilar) och lågpunkter (gula ringar) vid skyfall. Ytavrinningsanalys, Sweco.

Fördröjningsvolymen, baserat på en exploateringsgrad på 40%, bedöms för ett 10-årsregn vara ca 114 m³. Åtgärder för fördröjning av dagvatten kommer att behövas för planens genomförande.

MARKMILJÖ

Föroreningar

Marken inom planområdet bedöms inte, utifrån den markmiljöanalys (bilagor 1a och 5) som gjorts, vara förorenad. Historiska foton från 1960 och framåt visar att planområdet varit obebyggt, med undantag av byggnader som tillkommit i anslutning till befintlig skolverksamhet och byggnader på bostadsfastigheterna Söråker 1:8 och Söråker 22:3 och inga kända källor till förorening finns.

Översiktlig markradonundersökning samt kompletterande markmiljöanalys med avseende på olja (aromater, alifater och BTEX) samt PAH gjordes i samband med geoteknisk markundersökning under april 2023, mellan samråd och granskning. Utförda markprover visar inte på några förhöjda halter av föroreningar som skulle kunna göra marken olämplig för föreslagen markanvändning. Halter av markradon är mellan 0,0 och 0,1 kBq/m³ och ligger inom spannet för lågradonmark (0-10 kBq/m³).

Metaller

I samband med den miljötekniska markundersökning som utförts för området (bilaga 1a-1c) har yttlig jordprovtagning utförts. Den visar att det vid enstaka provpunkter finns halter av Arsenik och Barium som ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Det område som provtagits och analyserats är dock större än planområdet och innefattar ett delområde (2021b) som inte ingår i planområdet. Slutsatserna stämmer därför inte och det finns utöver denna rapport ett kompletterande dokument (bilaga 1c) där beräkningar redovisas för de för planen relevanta provpunkterna. Kompletterande redovisning av beräkningar av representativa halter och platsspecifika värden för planområdet är beställda och kommer att bifogas till granskningshandlingarna.

Uträkning av representativa halter (enl. UCLM 95) för området (bild nedan) visar att området underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), undantaget Barium.



Provpunkter inom detaljplaneområdet (bilaga 1a,1b), WSP

Inga enskilda halter av arsenik har uppmätts över riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) och den representativa halten för Arsenik understiger riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Den representativa halten av Barium(335 mg/kg) för området(se bilden ovan) överstiger generella riktvärden för både KM(200 mg/kg) och MKM(300 mg/kg). Detta beror sannolikt inte på markförorening utan på naturligt höga halter av barium. För att undersöka om området är lämpligt för skoländamål och känslig markanvändning har platsspecifika, ”hälsobaserade” riktvärden tagits fram. Den representativa halten för området(335 mg/kg) understiger det beräknade platsspecifika riktvärdet för KM (440 mg/kg). Området bedöms därför vara lämpligt för den föreslagna markanvändningen.

RISKER

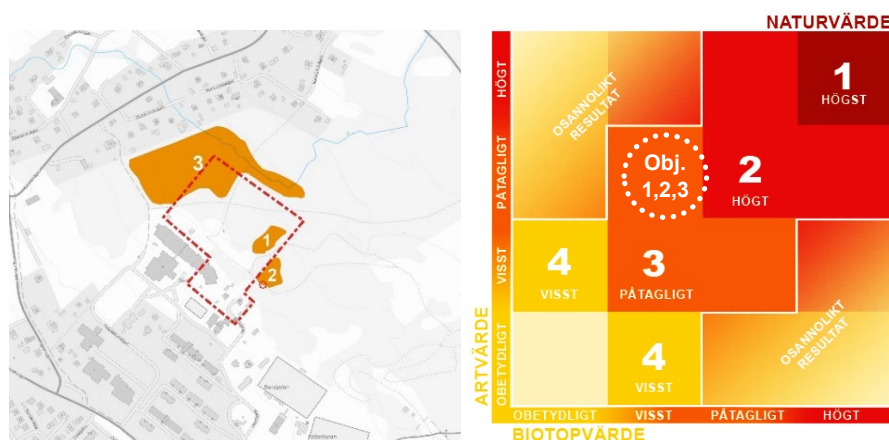
Planområdet ligger på sådant avstånd från leder för farligt gods(400 m till Centrumvägen, 500 m till järnväg resp. 3 km till utpekad korridor för framtida järnväg) att ingen risk föreligger för olyckor kopplade till transporter. Befintlig järnväg, Ådalsbanan, passerar drygt 500 m nordöst om planområdesgränsen och utpekad korridor för framtida järnväg löper runt 3 km norr om planområdet.

En geoteknisk markundersökning samt dagvattenundersökning har utförts för området och om rekommendationer för grundläggning, dagvattenhantering mm. följs innebär inte planförslaget några risker för människors hälsa eller säkerhet, olyckor, översvämning eller erosion.

NATURVÄRDEN

Naturmiljöbedömning (bilaga 2) med naturvärdesinventering har genomförts för planområdet, som till stor del bedöms hysa låga till obetydliga naturvärden. Undantagen är två naturvärdesobjekt i öst(objekt 1,2) samt ett större i norr(objekt 3). De tre objekten har påtagliga naturvärden, områdena själva är alltså inte nödvändigtvis av särskild betydelse, men naturtypernas biologiska mångfald och area ska bibehållas eller öka regionalt eller nationellt. Inga Natura 2000-områden eller områdesskydd enligt miljöbalken eller naturvårdsavtal finns inom planområdet.

Ett naturvårdsobjekt som är utpekad som ”äng och alskog vid Söråkers skola” finns registrerat hos länsstyrelsen. Objektet beskrivs hysa mycket höga naturvärden, dock visar den naturvärdesinventering som gjorts specifikt för planområdet på att detta inte stämmer. Kommunen bedömer utifrån den analys som gjorts och efter dialog med ekolog att utgå från den platsspecifika naturvärdesinventeringen.



Naturvärdesobjektens läge och utbredning samt bedömningsgrunder för naturvärdesinventering

Marken närmast den befintliga skolan nyttjas som lek område och planområdet är till stor del väl upptrampat. Den öppna ytan vid skolan övergår i stigar och blandskog och sedan lövskog mot norr.

Skogen är ung med varierande trädslag och flora på frisk och kalkrik mark. Några fågelarter har påträffats, men på grund av ogynnsamma förutsättningar för häckning – för ung skog och omfattande störningar – har igen fågelinventering bedömts nödvändig.



Bilderna visar delar av området nära befintlig skola resp. mellersta delen av området.

En starkt hotad art, Mnemosynefjärilen, har påträffats på visst avstånd från planområdet, men har aldrig noterats inom planområdet under den dryga tioårsperiod som inventeringar utförts för arten tre gånger per säsong på uppdrag av länsstyrelsen. De enstaka fjärilar som noterats vid gång- och cykelvägen väster om planområdet härstammar sannolikt från små lokala förekomster av fjärilen i villaområdet intill.

Marken inom planområdet bedöms sakna de förutsättningar som krävs för en varaktig population och fjärilens kärnområde finns på sådant avstånd från planområdet att risken för störningar på arten och dess livsmiljöer bedöms som ringa.

Naturvärdesobjekt 1 är en mindre gråaldunge på 0,2 ha med en för allundar typisk flora. Delområdet bedöms hysa påtagliga naturvärden. En större förekomst av liknande naturtyp finns i området (naturvärdesobjekt 3).

Naturvärdesobjekt 2 är en blandad lövskogsdunge, främst asp, med lågörtdominerad flora samt berg i dagen. Objektet bedöms hysa påtagliga naturvärden och ligger strax utanför planområdet.

Naturvärdesobjekt 3 är en större gråallund som delvis ligger inom planområdet och floran domineras av växter som vanligtvis trivs i allundar. Inom objektet finns även en bäck som bedöms ha visst naturvärde, då den är påverkad av uträtning och kulvertering både upp- och nedströms. Den samlade bedömningen är att naturvärdesobjekt 3 hyser påtagliga naturvärden.



Bilderna visar delar av naturvärdesobjekt 1,2 resp. 3.

KULTURMILJÖVÄRDEN OCH ARKEOLOGI

Inga kända arkeologiska fynd eller kulturmiljövärden har påträffats inom eller helt nära planområdet. Historiska foton från 1960 och framåt visar att planområdet varit obebyggt, med undantag av de byggnader som tillkommit i samband med befintlig skolverksamhet och de som är belägna på bostadsfastigheterna Söråker 1:8 och Söråker 22:3.

3. PLANFÖRSLAG

MARKANVÄNDNING

Skola (S)

Planområdets huvudsakliga markanvändning är Skola (S). Det kan innefatta verksamheter som skola, förskola, vuxenutbildning och fritidsgård samt tillhörande anläggningar och byggnader som idrottsplan, sophus, matsal etc. Skolverksamheter räknas som känslig markanvändning.



Illustration över hur planområdet kan komma att bebyggas, Afry.

För hela planområdet gäller en bestämmelse om högsta nockhöjd (h_1) på 15 m. Det skapar möjlighet för olika typer av utformning av byggnader inom markanvändningen. Samtidigt som en övre gräns säkerställer att byggnader inte utgör flyghinder eller bryter mot landskapsbilden så möjliggör bestämmelsen fri utformning gällande t.ex. våningsantal och takvinklar.

Byggrätten föreslås att vara 40% av fastighetsarean inom användningsområdet och anges som e_1 i plankartan. En del av byggrätten (ca 5%) är i dagsläget ianspråktagen.

En bestämmelse om att strandskydd är upphävt (a_1) finns för att möjliggöra planens genomförande.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Beskrivning

Den bäck som passerar norr om planområdet har undersökts i samband med en naturvärdesinventering (se Förutsättningar, Naturvärden) och ingår i ett naturvärdesobjekt (naturvärdesobjekt 3) med påtagliga naturvärden. Biotopvärdet bedöms som visst och de arter som påträffats tillskrivs påtagliga artvärden då de är relativt vanligt förekommande. Bäckens tillströmning är ytvatten samt ytligt grundvatten och vattendraget klassificeras inte som vattenförekomst(enl. VISS). Flödet ökar under regniga perioder och snösmältning men torkar nästan upp under sommaren. Bäckens bedöms ha visst naturvärde då den är kraftigt påverkad efter att ha kulverterats och rätats både upp- och nedströms.



Bilden visar bäcken norr om planområdet

För planens genomförande behöver strandskyddet för bäcken upphävas inom planområdet och det är kommunens bedömning att det behov av lämplig mark för skolverksamhet som planen fyller väger tyngre än strandskyddet.

Upphävande av strandskydd inom planområdet föreslås enligt miljöbalken ((1998:808) 7 kap. 18 c, punkt 5): ”Området som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Detta redovisas i plankartan med en administrativ bestämmelse (**a₁**) om att strandskyddet upphävs.

Motivering

Planen skapar förutsättningar för skolverksamhet i Söråkers tätort och i anslutning till befintlig skola. Arbetet med att hitta ett lämpligt område för skolverksamhet har pågått under en längre tid och ett antal olika alternativ i närområdet har utretts och förkastats.

Kommunen har utrett och tagit ställning till de alternativ som finns i Söråkers tätort och i närhet till befintlig skola och dessa har allt eftersom förkastats då de av olika anledningar inte bedöms som lämpliga. Kommunen bedömer att det planområde som nu föreslås, nordväst om det som i bilden ovan är utpekad som ”Norr” är det enda som är lämpligt.

- Söder** Platsen är för långt ifrån befintlig skola i Söråker för att man på ett effektivt sätt ska kunna dela resurser och anpassa verksamheterna över tid när behov ändras och barngrupper i olika åldrar växer och krymper.
- Öster** Innebär rivning av nuvarande Bäckmons skola och 18 lägenheter. Alternativet bedöms ha hög investeringskostnad och minskar tillgången på lägenheter i Söråker. Tillfälliga lösningar för att ersätta Bäckmons skola krävs under byggtiden. Ytan är begränsande.
- Mitten** Marken ägs inte av kommunen och den yta som finns tillgänglig är begränsande om skolverksamheter behöver utvecklas över tid. Förslaget innebär rivning av befintliga skollokaler, vilket kräver tillfälliga lösningar under byggtiden, och ett antal hyresgäster måste erbjudas ny bostad.
- Väster** Marken utreddes 2017 och är kraftigt förorenad från tidigare verksamhet. Alternativet innefattar avhjälpande av föreningar och markköp. Platsen förkastas utifrån bland annat markens lämplighet, investeringskostnad och tidplan.
- Norr** Platsen rekommenderades i rapport från 2021. Bergsviolen som växer i utkanten av naturvärdesobjekt 2 (Se Förutsättningar, Naturvärden) finns inom området. Platsen ligger även nära området där Mnemosynefjärilen observerats och skolverksamhet där skulle kunna störa populationen. Alternativet förkastas då risken att negativt påverka naturvärden och skyddade/hotade arter bedöms som för hög.

Planområdet Etablering av skolverksamhet inom planområdet innebär att detaljplanen utformas med hänsyn till utpekade naturvärden, strandskydd och till att naturligt höga bakgrundshalter av vissa skadliga ämnen behöver utredas och eventuellt hanteras. Efter övervägande av platsspecifika förutsättningar anses förslaget vara det som är mest lämpligt.

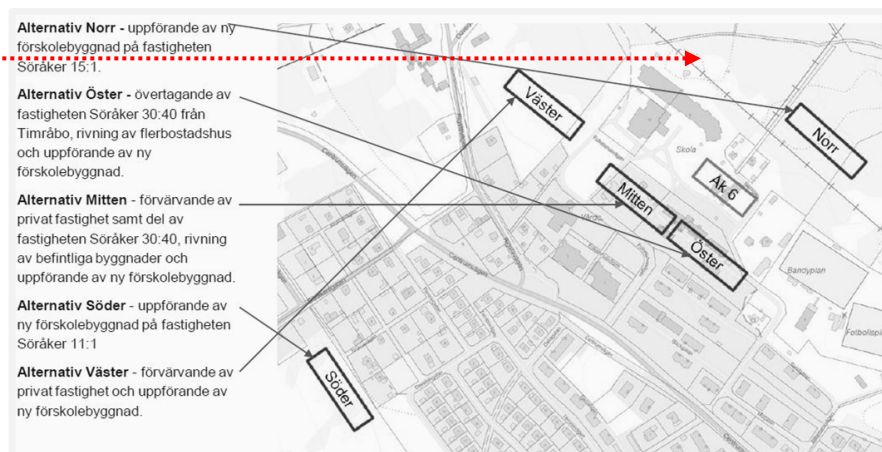


Bild från projektet med mål att hitta lämplig plats för en förskola i Söråker, 2021.

Platsen uppfyller de behov som finns för en ny och resurseffektiv skolverksamhet och planområdets omfattning och placering har anpassats för att minska risken för påverkan på naturvärden. Skolverksamheter inom planområdet kommer att, på ett effektivt sätt, kunna dela lokaler och resurser och anpassa verksamheterna över tid när behov ändras, till exempel när barngrupper i olika åldrar växer och krymper. Den tillgängliga ytan är stor nog för att ny skolverksamhet ska kunna etableras inom planområdet, men skapar också förutsättningar för att den befintliga skolverksamheten ska kunna växa och utvecklas om behov uppstår.

Alternativet är det enda som uppfyller alla de behov som finns för en skolverksamhet vad gäller tillgänglig yta, teknisk försörjning samt närhet till kollektivtrafik, möjlighet till samåkning samt har ett centralt läge i tätorten och som samtidigt möjliggör för resurseffektivitet genom att ansluta till nuvarande skolområde. Planförslaget bidrar till flexibilitet för verksamheterna och att befintlig skola kan växa. Detta alternativ för placering är det som är rimligt ur både ett investeringsperspektiv och med hänsyn till naturvärden.

Efter att under längre tid ha utrett alternativ för lokalisering av en ny förskola i centrala Söråker bedömer kommunen att planområdet uppfyller de särskilda skäl som motiverar upphävande av strandskydd, då *”området som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”*.

Hänsyn

Bäcken ingår inte i planområdet, behöver inte ledas om eller kulverteras och fri passage kommer fortsatt att vara möjlig då planområdesgränsen som närmast ligger ca 25 meter från strandkant. Skolverksamheter som innebär utemiljö för lek har en skyldighet att skydda barn och ungdomar från risker i och runt skolområdet, så uppförande av staket eller liknande mellan ett framtida skolområde och vattnet kommer sannolikt att uppföras i samband med planens genomförande. På så vis skyddas bäcken från ytterligare påverkan från verksamheter inom markanvändningen om så blir nödvändigt.

Naturvärdesobjekt 3 ingår endast delvis i planområdet, men den största delen av gråalsdungen kommer, liksom bäcken, inte att ingå i detaljplanen. Vid utformningen av planområdet bedömde kommunen att prioritera bevarande av naturvärdesobjekt 3 i anslutning till bäcken hellre än att lägga området längre västerut förför att skydda naturvärdesobjekt 1 som är mindre och av liknande naturtyp.

TRAFIK OCH PARKERING

Infarter till området kan lämpligen anordnas mot Folketshusvägen (väst) och/eller Bäckgatan (sydöst). Parkering för planerad verksamhet ordnas inom eller i anslutning till planområdet av exploatören i samband med exploatering.

GEOTEKNIK OCH GRUNDLÄGGNING

Området bedöms som lämpligt för uppförande av byggnader inom den föreslagna markanvändningen, förutsatt att man utskiftar eventuell lera, löst lagrad och organisk jord. Vidare undersökningar behövs sannolikt utföras inför vidare exploatering kopplat till laster, grundläggningssätt och placering av byggnader och anläggningar. Schaktning/fyllning krävs sannolikt för att skapa plana ytor. När området höjdsätts bör hänsyn tas till att bergets djup under markytan varierar.

Planering, dimension och utförande av grundläggning ska ske enligt gällande lagstiftning och rekommendationer. En lämplig grundläggning kan vara platta på mark eller berg. Schaktning bör undvikas vid snösmältning, tjällossning samt vid regniga perioder och ytvatten bör ledas förbi området när man utför markarbeten eftersom vattenmättade siltjordar är flytbenägna.

Berget ligger ca 0,3-0,4 m under markytan i områdets östra och norra delar. Avtäckning/spräckning av berg kan därför behövas, liksom utjämning och uppfyllnad av befintlig markyta då topografin varierar. Om bergsspräckning eller annat som kan orsaka skadliga vibrationer eller risker för omgivningen utförs ska en riskanalys göras. En kontrollplan bör även upprättas innan startbesked för att försäkra att krav på utförande, föreskrifter, ordningsföljd m.m. följs. Rekommendationer finns i bilaga 5.

VATTEN OCH AVLOPP

Fastighet Söråker 15:1 är ansluten till kommunalt VA och det finns möjlighet för dragning av ledningar för att ansluta verksamheter inom planområdet.

DAGVATTEN

Dagvatten ska, i den mån det är möjligt, fördröjas inom planområdet eller inom fastigheten. Vid exploatering måste hänsyn tas till såväl markens och platsens förutsättningar som till verksamhetens slag och dagvattenanläggningens kapacitet. Den beräknade fördröjningsvolymen är 114m³.

Dagvattenfördröjning och rening kan med fördel ske genom t.ex. makadamdiken, konstruerade underjordiska magasin samt grönytor.

Då detaljplanen skapar förutsättningar för skolverksamhet kan anläggningar för dagvattenhantering inom områden där små barn vistas och leker, t.ex. ett skolområde, inte innefatta sådant som kan innebära risker, som diken eller dagvattendammar med öppna vattensamlingar. Vid anläggning av t.ex. makadamdiken bör de dimensioneras och utformas så att vatten, även vid kraftiga regn och snösmältning, sjunker under markytan eller ytbeläggningen så snabbt som möjligt utan att bilda vattensamlingar ovan markytan under längre tid.

Höjdsättning inom planområdet kan bidra till att ytvatten rinner från byggnader och mot grönytor eller anläggningar för fördröjning av dagvatten.



Förslag på avdelning av dagvatten i stråk med inbyggd möjlighet till magasinering, Sweco.

ELFÖRSÖRJNING

Fastighet Söråker 15:1 är ansluten till det lokala elnätet. Möjlighet finns att dra ledningar och ansluta verksamheter inom planområdet.

ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

Fastighet Söråker 15:1 är ansluten till det lokala bredbandsnätet och det finns möjlighet för dragning av ledningar för att ansluta verksamheter inom planområdet.

AVFALLSHANTERING

Avfall från byggprocessen omhändertas enligt lagstiftning. Hushållsavfall från verksamheter inom planområdet omhändertas av kommunen.

4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planens genomförande innebär att ytterligare skolverksamhet kan bedrivas i anslutning till befintlig skola. Den del av skogsområdet som tas i anspråk nyttjas även idag som skolgård och som rekreationsområde. Planen tar en mindre del av ett större skogsområde i anspråk, men skogen i stort kommer även i fortsättningen att kunna nyttjas av kringboende och stigar genom skogen utanför området påverkas inte av planen.

Planförslaget bedöms gå i linje med den rådande landskaps- och stadsbilden och är i enlighet med översiktsplanens syften för hur Söråker och Timrå ska utvecklas. Konsekvenserna på stads- och landskapsbilden är små och bedöms bidra till en naturlig utveckling av Söråkers tätort.

NATUROMRÅDEN OCH NATURVÄRDEN

Det naturområde som påverkas av planförslaget påverkas även idag av befintlig skolverksamhet och närboende då skogen används flitigt i rekreationssyfte. Strandskyddet upphävs inom planområdet för den bäck som passerar i norr, men fri passage längs strandkanten är fortsatt möjlig och den skog som är belägen på andra sidan bäcken bedöms inte påverkas nämnvärt av planens genomförande.

Friluftaktivitet som i och med planens genomförande förskjuts till andra delar av skogsområdet eller till det större friluftsområdet som utgår från Söråkers IP förväntas inte vara av sådan omfattning att det kan antas påverka naturområden eller naturvärden utom planområdet nämnvärt.

VÄG- OCH GATUTRAFIK

Ökning av trafik längs Centrumvägen kan belasta befintliga korsningar, men eftersom en ny cirkulationsplats planeras i samband med upprustning av Centrumvägen bedöms inga ytterligare åtgärder behövas där.

En omdragning av Bäckgatans anslutning till planområdet kommer sannolikt att behövas. Förlängning av Folketshusvägen mot planområdet är möjlig. Trafik till planområdet kan delas upp längs de två infarterna och då kan trafiken längs Folketshusvägen komma att öka något i samband med planens genomförande, medan trafiken längs Bäckgatan minskar. Detta då större delen av den trafik som förväntas till och från planområdet (om en ny förskola anläggs där) idag passerar längs Bäckgatan till befintliga förskolor. Ordning av lämpliga och säkra anslutningar till området bedöms vara möjliga.

FLYG

Planförslaget ligger drygt 3 km från Sundsvall-Timrå flygplats och inom flygplatsens influensområde för flyghinder. Planförslaget innebär ingen ökad risk för att flyghinder ska uppkomma och planen bedöms inte påverka riksintresset då bestämmelser i detaljplanen reglerar byggnaders höjd.

BULLER

Planområdet ligger i anslutning till befintlig skolverksamhet och är skilt från omgivande bebyggelse av skog. Kommunen har efter samråd tidens början förvärvat de bostadsfastigheter som ligger inom

planområdet, vilket försäkrar att boende på dessa två privata fastigheter inte belastas med ökat buller från trafik från och till befintlig och föreslagen skolverksamhet i området.

KLIMAT

Planområdets centrala läge i Söråkers tätort nära befintlig skolverksamhet gör att utsläpp från resor i samband med t.ex. hämtning, lämning och samåkning vid skolverksamheterna samt varutransporter blir mindre än om läget varit mindre centralt eller skilt från den befintliga verksamheten.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan på klimatet.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet ligger till stor del inom fastighet Söråker 15:1 som är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Framtida verksamheter inom planområdet kan sannolikt kopplas på den befintliga anslutningen. Dialog måste föras med huvudman för VA, men det ökade behovet av VA-tjänster från framtida verksamheter inom planförslaget förväntas inte överskrida de befintliga ledningarnas kapacitet. Enligt översiktliga beräkningar kan ett flöde från en ny förskoleverksamhet bli runt 1l/s, baserat på en skolverksamhet med ca 300 personer.

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för dagvatten, men dialog behöver föras med huvudman för kommunalt VA och dagvatten i samband med exploatering angående den befintliga dagvattenanläggningens kapacitet. Dagvattenfördröjning kommer sannolikt att till stor del behöva ske inom planområdet eller inom fastigheten Söråker 15:1.

BARNPERSPEKTIV OCH SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet nyttjas till stor del av befintlig skola, som sannolikt även i fortsättningen kommer att ha tillgång till delar av området. Planförslaget bedöms inte påverka närboende eller befintlig skolverksamhet negativt vad gäller rörelse i närområdet, buller etc. Passage är möjlig längs bäcken norr om planområdet och det finns gott om skogsmark för rekreation runtom planområdet. Ett större rekreativt område med vindskydd, grillplats, skid- och motionsspår finns nära planområdet intill Söråkers IP, så det finns fortsatt goda möjligheter till rörelse och friluftaktiviteter för närboende.

Etablering av ytterligare skolverksamhet i anslutning till befintlig skola antas underlätta för t.ex. hämtning och lämning av barn i olika åldrar samt ge goda förutsättningar att nå arbetsplats eller skola med skolskjuts och kollektivtrafik. Att skapa ett större skolområde, istället för två mindre åtskilda, gör att verksamheterna kan dela lokaler när verksamheternas behov och omfattning ändras över tid. Det ger även föräldrar möjlighet att hämta och lämna barn i olika åldrar på samma ställe och minskar risken för att barn ska behöva röra sig långa sträckor för att nå lokaler och funktioner längre bort.

Planförslaget bedöms av kommunen som positivt ur ett barnperspektiv då det finns behov av fler förskoleplatser i Söråker, men ingen lämplig mark som är planlagd för skoländamål. Läget intill befintlig skola i centrala Söråker skapar möjlighet för skolverksamheter, t.ex. förskola.

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas i alla beslut som kan röra dem och barn har även rätt att uttrycka sina åsikter i frågor som kan beröra dem, med hänsyn till ålder och mognad. I en detaljplan för skolverksamhet är det viktigt att se till planens och platsens lämplighet för ändamålet. Planen initierades utifrån ett behov av förskoleplatser, men möjliggör för alla former av skolverksamhet, även t.ex. vuxenutbildning. Barnkonventionen bör beaktas även i kommande skeden, men inget förslag på hur detta ska ske presenteras i det här skedet. Den avvägningen bör utgå från vad som bedöms vara lämpligt i det enskilda fallet.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd pågick 11 april 2023 - 28 april 2023 och granskning 14 juni - 23 juli 2023. Detaljplanen kan antas tidigast augusti 2023.

Huvudmannaskap

Planförslaget berör endast kvartersmark.

Avtal

Planförslaget innefattar kvartersmark för skolverksamhet och planprocessen initierades av kommunen. Exploateringsavtal är inte aktuellt för detaljplanen.

Kommunen har efter samråd tidens start förvärvat två privatägda bostadsfastigheter. Beslut om markköp togs av kommunstyrelsen 4 april 2023.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ingen planavgift tas ut och kommunen står för kostnader som uppkommer i samband med planprocessen. Planförslaget rör skolverksamhet och initierades av kommunen.

Eventuell ny dragnings av ledningar till planområdet från befintliga anslutningar inom fastighet Söråker 15:1 (t.ex. vatten, avlopp, dagvatten, el och bredband) bekostas av exploitören. I det fall befintliga anslutningar inte skulle kunna användas behöver dialog föras med respektive huvudman för att hitta en lämplig lösning. Kostnad för ny dragnings eller flytt av ledningar kommer sannolikt att belasta exploitören, i detta fall kommunen, om inte avtal finns som reglerar kostnadsfördelningen på annat sätt.

Fastighetsregleringar, lantmäteriförrättningar, avtal, markförvärv eller liknande under planprocessen eller i samband med exploatering söks/upprättas och bekostas av kommunen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Under planprocessen har den mark inom planområdet som tidigare ingått i fastigheterna Söråker S:1 och S:2 genom fastighetsreglering överförts till Söråker 15:1. Kommunen har även förvärvat fastigheterna Söråker 22:3 1 och Söråker 1:8 1 efter samråd tidens början. Även dessa avses överföras till Söråker 15:1 genom fastighetsreglering.

Eventuella lantmäteriförrättningar som kan bli aktuella söks och bekostas av kommunen.

Ledningsrätt

Planområdet belastas av en ledningsrätt för starkströmsledning (10 kV, aktnr. 2262-81/48.1) som upprättades 1981 till förmån för Sköle 2:51 (då Bålforsens kraft AB, nu E.ON). Den korridor som omfattas av ledningsrätten är 8 m bred och löper dels längsefter och några meter ifrån fasad på befintlig skola, dels längs planområdets östra gräns. Den del av ledningsrätten som löper längs den östra gränsen har inga ledningar i dagsläget.

Inga åtgärder bedöms nödvändiga i nuläget, men dialog bör föras med ledningsägaren vid vidare exploatering av mark inom ledningsrätten. Exploatören bekostar eventuella lantmåteriförrättningar eller flytt av ledningar i samband med exploatering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom fastighet Söråker 15:1 som är ansluten till kommunalt VA. Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för VA och dragning av ledningar till befintliga anslutningspunkter är sannolikt möjlig. Dialog behöver föras med huvudman för kommunal VA-anläggning inför exploatering för att fastställa om nya anslutningspunkter behöver tillskapas.

Hantering av dagvatten ska i den mån det är möjligt ske inom planområdet eller fastigheten. Förslag på fördröjningslösningar för dagvatten presenteras under avsnittet Planförslag, dagvatten.

I det fall huvudman för kommunalt VA bedömer att den befintliga brandposten på Söråker 30:40 inte räcker för att tillgodose behov av släckvatten till följd av exploatering inom planområdet kan en brandpost lämpligen tillskapas i anslutning till en av områdets påfartsvägar.

El, bredband och uppvärmning

Planområdet ligger inom fastigheten Söråker 15:1 som är ansluten till el-nät och bredband. Dragning av ledningar till befintliga anslutningspunkter är möjlig.

Det finns goda förutsättningar för att värma upp verksamheter inom planområdet, men inget färdigt alternativ presenteras i detta skede. Fjärrvärmenät finns i närområdet men varken planområdet eller fastighet Söråker 15:1 är anslutet i dagsläget. Anläggning av t.ex. bergvärme är möjlig, eftersom jordlagren är tunna i stora delar av planområdet.

6. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Tillväxt Timrå, Kommunledningskontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänheten har under samrådstiden fått möjlighet att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens svar och ställningstaganden.

Ändringar och tillägg har gjorts i plankarta, planbeskrivning och i bilagor utifrån yttranden samt ny information från utredningar, inmätningar mm.

Geoteknisk undersökning samt vissa provtagningar kunde inte genomföras innan samråd på grund av årstiden, därför gäller en del av de inkomna synpunkterna bristande information om markförhållanden. Andra synpunkter från myndigheter, nämnder och bolag rör dagvatten- och ledningsfrågor, lägesbestämning av gränser i grundkartan, samt förtydligande om strandskyddets upphävande.

Planbeskrivningen kompletteras med information om markförhållanden samt dagvattenhantering inför granskning. Bilagor tillkommer för geoteknisk undersökning, reviderad mark- och miljöutredning, beräkningar för VA-dimensionering och dagvattenutredning samt flertalet redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen. I plankartan justeras planområdesgränsen för att lämna ytterligare avstånd till den strandskyddade bäcken.

ÄNDRINGAR I PLANKARTAN

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Planområdesgränsen mot bäcken norr om planområdet har justerats
- Grundkartan har uppdaterats med inmätning av bäcken norr om planområdet

ÄNDRINGAR I PLANBESKRIVNINGEN

Efter samrådet har följande avsnitt redigerats i planbeskrivningen:

- 1. Inledning
 - Planhandlingar – reviderade och nya bilagor, samrådsredogörelse
 - Plandata – kartbild av planområdets utbredning, ändrad yta och markägoförhållanden
- 2. Förutsättningar
 - Omgivningsbeskrivning och nuvarande användning
 - Samhällsservice och kommersiell service
 - Geotekniska förhållanden, ny information från geoteknisk markundersökning
 - Hydrologiska förhållanden, ny information från dagvattenundersökning och geoteknisk undersökning
 - Markmiljö, ny information från markprover i samband med geoteknisk undersökning
 - Risker
 - Naturvärden
- 3. Planförslag
 - Markanvändning, ny illustration
 - Upphävande av strandskydd, förtydligande
 - Geoteknik och grundläggning, ny information från geoteknisk markundersökning
 - Dagvatten, ny information från dagvattenutredning
- 4. Konsekvenser av planens genomförande

- Naturområden och naturvärden
- Väg- och gatutrafik
- Vatten, avlopp och dagvatten
- Barnperspektiv och sociala konsekvenser
- 5. Genomförandefrågor
 - Organisatoriska frågor, tidplan, avtal
 - Ekonomiska frågor
 - Fastighetsrättsliga frågor, fastighetsbildning, ledningsrätt
 - Teknisk försörjning, vatten, avlopp och dagvatten
- ~~6. Kommande ändringar, borttaget~~

ÄNDRINGAR I BILAGOR:

Efter samrådet har följande bilagor tillkommit

- Bilaga 5. PM Geoteknik och markmiljö Förskola Söråker
- Bilaga 6. MUR Förskola Söråker
 - Bilaga 6a. MUR Förskola Söråker
 - Bilaga 6b. MUR Förskola Söråker – Laborationsprotokoll
 - Bilaga 6c. MUR Förskola Söråker – Provtagningsplan Miljö
 - Bilaga 6d. MUR Förskola Söråker - Analyssammanställning
 - Bilaga 6e. MUR Förskola Söråker - Analysrapporter
 - Bilaga 6f. MUR Förskola Söråker – G-10-1-001 Plan geotekniska undersökningar
 - Bilaga 6g. MUR Förskola Söråker – G-10-3-001 Sektioner Geotekniska undersökningar
 - Bilaga 6h. MUR Förskola Söråker - G-10-3-002 Sektioner Geotekniska undersökningar
- Bilaga 7. Förskola Söråker – VA-dimensionering
- Bilaga 8. Dagvattenutredning Förskola Söråker

Efter samrådet har följande bilagor reviderats

- Bilaga 1a. Miljötekniska markundersökningar inför etablering av förskola (rev.)
- Bilaga 1b. Miljötekniska markundersökningar inför etablering av förskola – inkl. bilagor (rev.)
-

7. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Tillväxt Timrå, Kommunledningskontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet informeras och har fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet och granskningsskedet.

Efter granskningen har endast mindre ändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta:

- 1. Inledning – Planhandlingar – Granskningsutlåtande har tillkommit i punktlistan
- 2. Förutsättningar – Hydrologiska förhållanden – Förtydligande angående fördröjningsvolym
- 6. Genomförandefrågor – Tidplan – Redigerad text
- 7. Ändringar efter granskning – Ny text
- 8. Kvarstående synpunkter – Ny text

8. KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER

Kommunen har tagit ställning till och besvarat alla inkomna synpunkter i ett **granskningsutlåtande**.

Följande synpunkter har ej tillgodosetts:

- Trafikverket
 - Efterfrågar ytterligare utredningar gällande trafikmängd samt gång- och cykeltrafik.
- Timrå Vatten AB
 - Redaktionella synpunkter om fördröjningslösningar samt fördröjningsvolym
- Fastighet Söråker 31.1
 - Lämnade synpunkter vid samråd men ej vid granskning

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är planarkitekt Elisabeth Pettersson, Timrå kommun. Underlag för detaljplanen har framtagits av kommunens tjänstemän samt konsulter från Tyréns, Sweco, WSP, Eurofins Environment Testing Sweden AB, ArcTan och Norrlands utredningstjänst.

Elisabeth Pettersson

Planarkitekt

Olof Lindstrand

Stadsarkitekt