

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Torsboda 4:29 m.fl Torsboda Nord Industriområde Timrå kommun

Granskning av rubricerad detaljplan har pågått under perioden 2023-06-22 till 2023-08-06. Under den perioden har 7 st synpunkter inkommit på granskningsförslaget.

Under planprocessen har sakägare tidigare haft möjlighet att påverka planförslaget under samrådstiden som pågick under perioden 2023-05-11 till 2023-06-02. Då planen hanteras inom reglerna för ett utökat förfarande så kungjordes det i lokaltidningen (Sundsvalls Tidning) 2023-05-08 information om att samråd skulle ske.

Under den perioden inkom 12 yttranden på planförslaget. Under samrådet hölls också ett möte på Söråker folkets hus 2023-05-23. Under mötet kom ca 15 besökare som kunde ställa frågor till representanter från kommunen och Timrå Invest AB. Under mötet kunde också mötesdeltagarna lämna in skriftliga synpunkter på planförslaget.

De inkomna synpunkterna under samrådet sammanställdes och besvarades i en samrådsredogörelse.

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Trafikverket. Hela Trafikverkets yttrande bifogas Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planförslaget beskriver att en ny trafikplats planeras utanför planområdet. Det är en förutsättning att trafikplatsen byggs och har anslutningar till E4 i båda riktningarna och är öppen för trafik när området tas i bruk. Kommunen och Trafikverket behöver underteckna ett avtal som bland annat reglerar ansvar för finansiering av trafikplatsen. Det är av yttersta vikt att trafikfunktionen säkerställs då E4 är av riksintresse för kommunikationer.



Kommentar: En ny trafikplats är nödvändig för att hantera den tillkommande trafiken till planområdet samt det direkt angränsande området Torsboda Syd. En vägplaneprocess för en ny trafikplats är under pågående arbete. Arbetet med avtalsfrågan kopplat till finansiering av trafikplatsen kommer att kunna fortsatt hanteras efter planens antagande.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Länsstyrelsen godtar hanteringen av de synpunkter som vi framförde under samrådet som gällde huruvida planen kommer att leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Övriga synpunkter

Kulturvärden

Sweco har efter beslut från Länsstyrelsen genomfört en arkeologisk steg 1 och en steg 2 utredning inom Torsboda Nord. Efter dokumentationen inom steg 2 utredningen inväntar Sweco C-14 analyser för att fastställa dateringar på de kolningsgropar som finns i sydöstra delen av Torsboda Nord. Om dateringarna visar att kolbottnarna har status som fornlämningar så återstår en arkeologisk undersökning av dem. I övrigt kommer Länsstyrelsen inte att ställa några krav på ytterligare dokumentation inom området.

Naturmiljö

Kommunens samlade bedömning är att ingen arts bevarandestatus eller kontinuerliga ekologiska funktion kommer att påverkas om planområdet tas i anspråk för den planerade markanvändningen. Länsstyrelsen bedömer att det nuvarande underlaget inte tillåter dessa slutsatser. Arter som faller under artskyddsförordningen finns på området och det finns relevanta arter och artgrupper som inte är eftersökta.

Länsstyrelsen vill informera om att vid en etablering av en verksamhet i området så behöver den kommande verksamhetsutövaren utföra kompletterande artinventeringar och hantera artskyddsfrågorna.

Artskyddsförordningen är en förbudslagstiftning. Påverkan på fridlysta arter behöver utredas och vilka skyddsåtgärder som kan behövas. Vid fynd av fridlysta arter inom ett verksamhetsområde ska i första hand åtgärderna anpassas.

Kommentar: Kommunen bedömer fortsatt att den genomförda NVI:n ger en tydlig bild över planens påverkan på bevarandestatus och kontinuerlig ekologisk funktion.

Trafik

Marknivån vid plangräns i södra delarna är betydligt lägre och i norr är den betydligt högre vid gräns. En konsekvens av detta innebär att fyll och schakt hamnar utanför plangräns om höjkravet ska hållas ända till plangräns. Det är en förutsättning av fyll



och schakt vid förändring av marknivån inte hamnar närmare statlig infrastruktur än redovisad plangräns.

Det råder fortsatt otydligheter kring hur Hässjövägen kan påverkas och vid vilka återkomsttider. Dagvattenutredningen måste visa på åtgärder baserat på 200-årsregn. Det framgår heller inte hur reglering av flöde till 1150 l/s sker inom planområdet. Trafikverkets trumma syftar till att leda igenom flöde så att Trafikverkets väg inte påverkas av vattenflöde från omgivande mark. Vägbanken och trummans kapacitet får inte fungera som flödesbegränsare för ökade flöden till följd av exploatering.

Kommentar: *Då Hässjövägen inte bedömts som en väg med konsekvensklass 3 har inte en åtgärd på ett 200-års regn tagits fram. Konsekvenserna för trafikanter och fastigheter omkring har bedömts som ringa och därför har ett 50 års-regn enligt MB 310 Avvattningsteknisk dimensionering använts för dagvattenutredningen. Lösningar för 200 års regn har presenterats för järnvägen som bedöms ha konsekvensklass 3 pga samhällsviktig funktion.*

Det framgår av dagvattenutredningen att flöden kommer att regleras innan det släpps ut från planområdet och det kan göras inom planområdet. Men exakt hur är inte bestämt i dagsläget då det inte finns någon eller några färdiga etableringar inom planområdet.

Trafikverket

Avtal om ny Trafikplats

Planförslaget beskriver att en ny trafikplats planeras utanför planområdet. Det är en förutsättning att den trafikplatsen byggs och har anslutningar till E4 i båda riktningarna och är öppen för trafik när området tas i bruk. För att detaljplanen ska kunna antas måste det därför finnas ett avtal som bl. a reglerar ansvar för finansiering av trafikplatsen. Avtalet behöver undertecknas innan eller senast i samband med att detaljplanen för Torsboda Nord antas. Om avtalet inte undertecknas innan eller i samband med antagandet finns det inget som säkerställer trafikfunktionen, och finansieringen, till och från det föreslagna verksamhetsområdet och när planen får lagakraft blir den inte lämplig för sitt ändamål. Trafikplatsen är inte finansierad i nu gällande nationell plan för infrastrukturåtgärder.

Det är av yttersta vikt att trafikfunktionen säkerställs då E4 är av riksintresse för kommunikationer. Kommunen kommenterar i samrådsredogörelsen att det i dagsläget **finns** ett avtal mellan Trafikverket och kommunen som reglerar att kommunen ska finansiera trafikplatsen. Inget sådant avtal finns undertecknat som säkerställer trafikfunktion och finansiering till Torsboda Nord, däremot finns ett avtal tecknat kopplat till den intilliggande detaljplanen för Torsboda Syd.



Har inte kommunen lämnat ett beslut om byggstart inom 5 år från det datum som vägplanen för den permanenta trafikplatsen fastställts ska kommunen upphäva detaljplanen enligt avtalet.

För att byggnation inom detaljplaneområdet ska kunna starta innan den permanenta trafikplatsen är öppen för trafik ska ett avtal om en temporär planskild trafikordning vara undertecknad av både Trafikverket och Timrå kommun. Det innebär att startbesked inte får ges för byggnation förrän en planskild trafikordning vid väg E4 har kommit till stånd.

Kommentar: *Ett undertecknat avtal om finansiering bedöms inte vara ett krav för att kunna besluta om antagande för en detaljplan. Finansiella frågor som rör olika typer av genomföranden av detaljplaner hanteras i regel efter att en detaljplan har antagits.*

För detta detaljplaneförslag och det direkt närliggande detaljplanlagda området Torsboda Syd behöver en ny trafikplats anläggas. Avtalet som är påskrivet inom ramen för Torsboda Syd finansierar arbetet med vägplan, bygghandling och produktion. Där finns det en klar aktör och det pågår en miljöprövning för den etableringen. En vägplan för den nya trafikplatsen är också under framtagande där en pågående samordning Trafikverket och kommunen pågår. Vägplanen och trafikplatsen inkluderar också angöringen för Torsboda Nord,

Timrå kommun bedömer att det gällande avtalet för Torsboda Syd bör ge en trygghet för Trafikverket angående finansieringen av trafikplatsen. Ett nytt avtal som också inkluderar Torsboda Nord kan fortsätta processas efter planens antagande.

Geoteknik

Trots illustrationer och sektioner är det inte helt enkelt att bedöma påverkan på Trafikverkets anläggningar. Trafikverket förutsätter att erforderliga byggnadsfria avstånd beaktas och att alla höjdförändringar såsom fyll och släntning genomförs inom planområdet. Beroende på omfattning av dessa frågor kan det bli aktuellt att teckna ett genomförandavtal samt utse en bevakningsprojektledare.

I de redovisade handlingarna redovisas lägsta höjd som +85 och en högsta höjd på hela planområdet +115 och saknar begränsningslinje innanför plangränsen. Innanför plangränsen är där anpassning mot dagens marknivå görs med tänkta sluttningar där höjden ska gälla. Marknivån vid plangräns i södra delarna är betydligt lägre och i norr är den betydligt högre vid gräns. En konsekvens av detta innebär att fyll och schakt hamnar utanför plangräns om höjdkravet ska hållas ända till plangräns. Trafikverket förutsätter att fyll och schakt inte hamnar närmre statlig infrastruktur än redovisad plangräns.

Dagvatten

Trafikverket har tidigare efterfrågat tydligare redovisning av hur Hässjövägen kan påverkas och återkomsttider, något som enbart är hanterat genom svar i



samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen framgår inte hur man räknar eller under vilka förutsättningar beräkningen gäller. Därtill råder ytterligare otydligheter som måste förtydligas.

Kommentar: Det framgår i dagvattenutredningen vilken dimensioneringsmetod som använts för hela utredningen. Dimensioneringen har gjorts med rationella metoden (tid/area), tabellen för specifik naturmarksavrinning enligt svenskt vatten p110 och enligt dom återkomsttider som finns i trafikverkets riktlinjer. Trummornas kapacitet har modellerats med hy-8.

Exploatering inom planområdet leder till att vatten blir stående 50 cm över trummans hjässa intill vägen vid ett 50-årsregn, vilket inte är acceptabelt. Dagvattenutredningen måste visa på åtgärder baserat på 200årsregn.

Kommentar: Då Hässjövägen inte bedömts som en väg med konsekvensklass 3 har inte en åtgärd på ett 200-års regn tagits fram. Konsekvenserna för trafikanter och fastigheter omkring har bedömts som ringa och därför har ett 50 års-regn enligt MB 310 Avvattnings teknisk dimensionering använts för dagvattenutredningen. Lösningar för 200 års regn har presenterats för järnvägen som bedöms ha konsekvensklass 3 pga samhällsviktig funktion

Det framgår inte hur reglering av flöde till 1150 l/s sker inom planområdet. Är det Trafikverkets 800-trumma genom Hässjövägen som begränsar flödet till Ådalsbanan till det beräknat maximalt tillåtna 1150 l/s? Trafikverkets trumma syftar till att leda igenom flöde så att Trafikverkets väg inte påverkas av vattenflöde från omgivande mark. Vägbanken och trummans kapacitet får inte fungera som flödesbegränsare för ökade flöden till följd av exploatering.

Kommentar: Det framgår av dagvattenutredningen att flöden kommer att regleras innan det släpps ut från planområdet. Exakt hur är inte bestämt i dagsläget.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inte några synpunkter på planförslaget.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

E.on Energidistribution AB

Inmätningen av kablarna inom detaljplaneområdet är beställd men inte klar, E.ON återkommer med en ny karta när inmätningen är klar.



För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan, inom kvartersmark sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”**Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar**”.

Kommentar: *Planen syftar till att skapa nya markförutsättningar för att bebygga området. Det innebär att marknivåerna i området kommer att förändras och att bergtäkten kommer att avvecklas. Nya stråk för el-ledningar kommer att krävas i samband med att området exploateras och den befintliga markkabeln kommer troligtvis att behöva förändras i läge. Exakta lägen för nya ledningar går inte att hantera i plankartan då det inte finns några färdiga etableringar på platsen. Men planen motverkar inte på något sätt nya stråk för el-ledningar.*

E.ON noterar att det i planbeskrivningen står att i användningen industri kan anläggningar och byggnader som behövs för verksamheterna anläggas så som transformatorstationer m.m. Men för att det ska bli mer tydlighet i planen så vore det bra om det i planbestämmelserna under aktuell kvartersmark (Industri) ingår en text om att nätstation får uppföras. (Nätstation får uppföras. 4 kap 5§ punkt 3 PBL).

Kommentar: *I planbeskrivningen förtydligas det att också nätstation får uppföras.*

Men för vår befintliga transformatorstation (SU07418 KROSSEN) hemställer E.ON om att det i plankartan sätts ut E1-område, med benämning ”Transformatorstation” på minst 6*6m i plankartan. Det ska ej finnas höjdbegränsningar eller prickad mark inom området. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Kommentar: *Planförslaget innebär nya marknivåer och nya verksamheter inom planområdet. Det är inte möjligt att med en planbestämmelse bevara nuvarande läge då marken vid en exploatering kommer att innebära kraftiga förändringar av dispositionen av området.*

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



Kommentar: *Då avståndet redan regleras i svensk standard SS-EN 61936-1 bedöms inte någon planbestämmelse för samma anstånd vara nödvändig.*

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

Kommentar: *Eventuella flyttningar eller ändringar bör hanteras i dialog mellan exploatör och ledningsägare.*

Kultur- och tekniknämnden

KTN har inte något att erinra mot detaljplaneförslaget förutom att gällande framtagen dagvattenutredning ska dagvattenlösningar/dammar inom planområdet ha ett huvudmannaskap av de som äger fastigheterna om det är en eller flera genom gemensamhetsanläggning.

Kommentar: *Planförslaget innebär inte att det ska vara något kommunalt huvudmannaskap för dagvattenhanteringen. Den ska lösas inom planområdet av exploatör/exploatörer.*

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöteknisk markundersökning

Enligt den arkeologiska utredningen finns det tre kolbottnar inom området samt kolningsgropar strax söder om bäcken vid infarten. Det är vanligt att kolning ger upphov till föroreningar i form av PAH:er och det hade därför varit bra om det hade provtagits avseende det vid dessa platser. I samrådsredogörelsen ges följande svar på nämndens tidigare synpunkter: ”Miljöprovtagningen utfördes i samband med det geotekniska fältarbetet och utformades för att täcka så stora arealer som möjligt. Provpunkterna är precis som MBN skriver inte placerade tillräckligt nära kolningsgroparna för att kunna bedöma om de kan uppge höga PAH-halter. Dessa kolningsgropar är också skyddade enligt kulturmiljölagen och kommer att hanteras via en arkeologisk utredning steg 2.”

Risken för PAH:er i anslutning till kolningsområden kvarstår, en arkeologisk utredning undersöker inte eventuella föroreningar och oavsett hur kolningsområdena ska hanteras framöver behöver föroreningssituationen undersökas.

Nämndens synpunkt gällande föroreningssrisker från kolning kvarstår därför.

Kommentar: *Steg 2-utredningen behöver färdigställas innan vidare processer kan genomföras inom kolningsgroparna. Vid ett eventuellt borttagande av groparna kan föroreningssituationen undersökas vidare.*

Dagvattenutredning

Det finns ingen planbestämmelse om fördröjningsvolym för att omhänderta skyfall inom området. Fördröjning av tillräckliga vattenvolymer så att inte risker uppstår för



nedströms liggande infrastruktur bedöms vara en förutsättning för att planen ska anses som lämplig. Planbestämmelsen som lyder ”Dagvatten ska fördröjas och renas inom användningsområdet”, bedöms behöva kompletteras / förtydligas. Denna synpunkt framfördes i samrådsskedet och kvarstår även i granskningskedet.

Kommentar: Planbestämmelser för volymer i dammarna bedöms fortsatt inte vara möjligt då detaljplanen skapar möjligheter för olika alternativa dispositioner av området. Planbeskrivningen visar på hur stora volymer som krävs för två olika alternativ samt att det går att lösa fördröjning och rening inom planområdet. Men det är först när det finns färdiga etableringar som den exakta volymen kan regleras.

PM Hydrogeologi

Nämnden ser positivt på att planområdet har ändrats för att minska påverkan gentemot naturvärdesobjekten samt att miljökonsekvensbeskrivningen kompletterats med miljömålet Myllrande våtmarker.

I PM Hydrogeologi framgår slutsatsen att sumpskogen bedöms kunna påverkas negativt av en grundvattensänkning. I planhandlingarna nämns att skyddsåtgärder i form av tätning vid schaktning i norra änden av planområdet kan minska eller undvika påverkan av grundvattensänkning på sumpskogen. Det anges vidare att eventuell grundvattensänkning är en parallell process som exploatören av området ansvarar för att ansöka om och att lämpliga skyddsåtgärder hanteras mer exakt i den processen.

Även Länsstyrelsen nämner i sitt yttrande att verksamhetsutövaren rekommenderas söka tillstånd för grundvattenbortledning. Länsstyrelsen nämner i samma yttrande att det vid bedömningen om tillstånd behövs är praxis att utgå från förhållanden som inte beaktar skyddsåtgärder som tätning.

Planen saknar också en beskrivning av vilka konsekvenser en grundvattensänkning kan få på våtmarkens naturvärden och ekosystemtjänster. Detta behöver redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar: Då planen skapar möjligheter för olika marknivåer i området bedöms påverkan på naturvärden och ekosystemtjänster bäst göras i en senare process då t.ex. marknivåer är fastlagda.

Bäckarna

Nämnden önskade i samrådsyttrandet om ett förtydligande angående hur bäckarna inom planområdet kommer att hanteras eftersom de nämns mycket kortfattat och mest ur dagvattensynpunkt. I planhandlingarna och samrådsredogörelsen framgår att bäckarna/dikena kommer att avledas runt planområdet och att det kan ske längs med vägarna som går runt området för att slutligen ansluta till Torsbodabäcken. Nämnden saknar däremot en bedömning av vilka konsekvenser exploateringen av området har på strand- och vattenmiljön i Torsbodabäcken med tillhörande tillflöden. Även detta behöver belysas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen beskriver naturvärden kring bäcken/diket som utgör tillflöde till Torsbodabäcken. Ett genomförande av planen innebär en stor påverkan på strand-och



vattenmiljöerna. Processen med en omledning av bäcken/diken utgör vattenverksamhet och är en egen process. Detta bör också göras i ett senare skede då mer detaljer finns fastlagda.

Vatten och avlopp

Nämnden konstaterar att förutsättningar gällande vatten och avlopp inte är klara än för detaljplanens genomförande och förutsätter att lösning tas fram under fortsatt process.

Kommentar: *Frågan hanteras vidare med MSVAB.*

Kumulativa effekter

Beskrivning av kumulativa effekter önskades under avgränsningsområdet om MKB och även i samrådsyttrandet. Anledningen är att befintligt planområde Torsboda syd och nu aktuellt planområde Torsboda Nord innebär en mycket stor sammantagen förändring av naturmiljö, landskapsbild, påverkan på grundvatten, hantering av dagvatten och masshantering. Vilka kumulativa effekter blir det utifrån aspekterna som innebär betydande miljöpåverkan, alltså dagvatten, grundvatten och masshantering, för båda planområdena? Vad innebär det för Torsbodabäcken som är recipient för dagvattnet från båda planområdena? Det bör också vägas in i sammanhanget att Torsboda virkesterminal ligger nedströms och belastar samma recipient med kväve och fosfor. Torsbodabäcken passerar genom verksamhetsområdet.

Vad blir den kumulativa effekterna på vägtrafiken med anledning av de båda planområdena? Den sammantagna effekten gällande trafikbuller från godstrafiken till och från planområdena på befintlig och planerad bebyggelse längs anslutande vägar, som t.ex. sträckan Stavreviken mot Centrumvägen i Söråker, bör analyseras.

I samrådsredogörelsen ges följande kommentar till nämndens tidigare synpunkt: ”Att ställa krav på bedömning av kumulativa effekter inom ramen för en enskild detaljplan är svårt att hantera. Detta då det inte är klart vilket typ av verksamhet som kommer att etableras inom planområdet. Det blir helt enkelt för många oklarheter för att kunna göra en rimlig kumulativ bedömning. Frågan lämpar sig bäst att hanteras i kommande miljötillståndsprocesser för industriparken.”

Nämnden bedömer att nu aktuell detaljplan tillsammans med detaljplanen för Torsboda syd syftar till och möjliggör en framtida stor industripark. Båda detaljplanerna bedöms innebära betydande miljöpåverkan. I handlingarna för nu aktuell detaljplan beskrivs att ett omfattande schaktnings- och fyllningsarbete krävs för att möjliggöra en plan yta. Det är också skapandet av ytan som innebär att det blir förändrade grundvattennivåer, ändrade avrinningsförhållanden, ändrade dragningar av bäckar. Framtida hårdgjorda mark- och takytor kommer att leda till att omfattande åtgärder krävs för att fördröja och omhänderta dagvatten. Nämnden bedömer att detaljplanen möjliggör de förändrade marknivåerna med masshantering och förändrade förhållanden för grund- och ytvatten inom området. Det är dessa miljöeffekter tillsammans med effekterna från Torsboda syd som behöver redovisas. Oavsett vilken framtida verksamhet som etableras på platsen kommer plana ytor att



iordningställas. Nämndens synpunkt gällande behov av beskrivning av kumulativa effekter kvarstår därför.

Kommentar: *Tillväxt Timrå vidhåller sitt argument från samrådsredogörelsen.*

Byggrätt och planbestämmelser

Höjdregerande bestämmelse, högsta nockhöjd över nollplanet är 140 meter kan skapa otydligheter i kommande lovprövning kontra uppföljningen av beslutet då det ges stora skillnader i mellan befintliga och tänkta marknivåer inom området. Miljö- och byggnadsnämnden skulle föredra att höjdbestämmelsen för högsta nockhöjd används istället för högsta nockhöjd över nollplanet.

Planbestämmelse i plankartan bör finnas som styrker kompletterande ändamål som verksamhetsområdet har behov av och som inte ryms inom kvartersmark för industriändamål om motsvarande verksamheter är tänkt att möjliggöras inom området. Synpunkten framfördes i samrådsskedet och kvarstår i granskningsskedet. Teknisk utrustning, ex skorsten, mast ska tas med.

Kommentar: *Planen skapar är till vissa delar flexibel och skapar olika möjligheter att bebygga området. I samband med att flygsäkerhetsanalyser genomförts har en högsta höjd för byggnader räknats ut, vilken utgår från nollplanet. Förslaget till planbestämmelse för höjd skapar utrymme för ett samspel mellan marknivå och högsta nockhöjd. En lägre marknivå kan på sätt skapa möjlighet för en högre byggnad och vice versa.*

Då planområdet är mycket stort och kan utgöra plats för många arbetstillfällen har komplement till markanvändningen för industriändamålet förtydligats. Att också använda sig av t.ex. markanvändning för handel skapar förutsättningar som inte är ambitionen med planen.

Flyghinderanalys

Utifrån detaljplanens utformning och byggnationernas möjliga höjder (upp till 55 meter höga byggnader) kan nya flyghinderanalyser komma att krävas i samband med bygglovsprövningen.

Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att planförslaget innebär stora och oåterkalleliga konsekvenser för naturmiljön och landskapsbilden på plats. Då planen ger möjlighet till en mycket stor plan yta innebär det att ett mindre berg tas bort och detta går inte att återskapa. Prövning och tillsyn enligt miljöbalkens regler kommer att krävas inför en exploatering, bland annat för vattenverksamhet. Planen ger också möjlighet till mycket stora och höga byggnader som kommer att upplevas som mycket dominerande. Planhandlingar och utredningar är omfattande och ambitiösa vilket bedöms som positivt.



Mittsverige Vatten och Avfall

De berörda fastigheterna ligger utanför Timrå Vatten ABs verksamhetsområde. Timrå Vatten AB har inga ledningar i direkt närhet till planområdet. Den befintliga allmänna VA-anläggningen i Söråker har inte kapacitet för att ansluta ett område av den storlek som planen avser vilket innebär att stora investeringar behöver göras om planområdet ska försörjas med allmänt VA.

Dialog och utredning kring VA-försörjningen för området har skett och pågår mellan Timrå Vatten, Timrå kommun och Torsboda Industrial Park. Verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och eventuellt dagvatten kan bildas, utbredningen av verksamhetsområdet styrs av vilken fastighetsbildning som sker.

Vatten: Timrå Vatten AB har bara skyldighet att leverera vatten för humanitärt bruk.

Spillvatten: Timrå Vatten AB ställer krav på det vatten som får tillföras den allmänna spillvattenanläggningen, se msva.se. Beroende på verksamhet kan rening av spillvatten inom fastigheten krävas.

Dagvatten: Timrå Vatten AB ställer sig positiv till att dagvattnet ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten och att inget verksamhetsområde för dagvatten bildas. Ändras dessa förutsättningar behöver områden avsättas i detaljplanen för att möjliggöra allmänt omhändertagande av dagvattnet. Samråd behöver då ske med Timrå Vatten för hur stora områden som krävs och vart de bör placeras. Behov av rening av dagvatten inom fastigheten kan dock kvarstå, oavsett om verksamhetsområde för dagvatten bildas.

Timrå Vatten AB anser att områden likt detta är att betrakta som glest bebyggda. Detta medför att vid eventuellt bildande av allmänt verksamhetsområde för dagvatten dimensioneras denna för ett 10års regn, då det är upp till ett sådant regn VA-huvudmannen ansvar sträcker sig, inte 20 år som den anläggning som föreslås i dagvattenutredningen.

Övrigt: Timrå Vatten AB förstår komplexiteten med att skapa U-områden i en flexibel detaljplan, likväl kvarstår problematiken med att försörja fastigheterna med allmänt VA om verksamhetsområde ska bildas. Ska flera fastigheter bildas och dessa ska ingå i verksamhetsområdet för allmänt VA måste hänsyn tas till detta i detaljplanen. Förutsättningar för att kunna dra fram ledningar för allmänt VA måste skapas. Alternativt måste avtal om ledningsservitut upprättas innan fastigheterna avyttras.

Kommentar: I samband med att detaljplanen ska genomföras och det står klart hur området ska bebyggas kan avtalsservitut upprättas för allmänt VA. Inom ramen för detaljplaneprocessen så går det inte att lokalisera u-områden, då det inte finns någon eller några färdiga etableringar.

Kvarstående synpunkter efter samråd och granskning

Det finns kvarstående synpunkter efter granskningskedet som inte tillgodosetts eller som upplevs som inte tillgodosedda. Meddelande om var granskningsutlåtandet finns tillgängligt kommer därför att skickas till följande fastigheter:

- Västanbäck 1:3
- Västanbäck 1:29

Meddelande om var granskningsutlåtande finns tillgängligt kommer också att skickas till Trafikverket, Länsstyrelsen, E.on Energidistribution AB.

På kommunens anslagstavla anslås också information om var granskningsutlåtandet kommer att vara tillgängligt.

2023-08-11

Granskningsutlåtandet är upprättat av:

Olof Lindstrand
Stadsarkitekt