

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Vivstavarv 1:92 och 1:103

Timrå kommun

Granskning av rubricerad detaljplan har pågått från 2023-08-24 till 2023-09-15. Under granskningstiden har ett antal synpunkter på planförslaget inkommit.

Sakägare har fått möjlighet att lämna synpunkter och påverka planförslaget under samråd samrådet (2022-02-21 till 2022-03-18) och granskning (2023-08-24 till 2023-09-15). De mest omfattande frågorna som hanterats efter gäller VA-frågor samt avstånd till kraftledningar.

Synpunkterna från granskningen har föranlett vissa mindre ändringar i både plankarta och planbeskrivning.

Inkomna yttranden under samråd

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Mittsverige vatten & Avfall / Timrå Vatten AB
4. Kultur- och tekniknämnden
5. Miljö- och byggnadsnämnden
6. E.on Energidistribution AB
7. Västernorrlands museum, Murberget
8. Servanet / Sundsvalls Elnät AB

Synpunkter från statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen

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

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter som berör deras lagstadgade bevakningsområden eller som kan föranleda överklagande, men nämner att bestämmelsen byggnadshöjd helst inte bör användas. Detta pga. att det finns olika tolkningar av begreppet samt att det i samband med framtida digitalisering kan skapa problem. Boverket förordar i första hand totalhöjd eller nockhöjd eller möjligen takfotshöjd.

Kommentar: Kommunen delar lantmäteriets mening i det avseende att bestämmelsen byggnadshöjd oftast inte är att rekommendera. Det här är dock ett planuppdrag som kom innan riktlinjerna ändrades och det är i och med planens karaktär viktigt att reglera byggnadens och takets utformning så att en ny byggnad upplevs liknande den befintliga. Kommunen bedömer att kombinationen av bestämmelser säkerställer detta.

Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag

3. MittSverige Vatten & Avfall / Timrå Vatten AB

Timrå Vatten AB har inget att erinra avseende planförslaget, men vill förtydliga:

Fastigheten Vivstamon 1:92 har erlagt avgift för allmänt VA för tjänsterna vatten samt spillvatten. I och med att detaljplanen vinner lagakraft blir även marken på fastigheten Vivstamon 1:103 avsedd för bebyggelse. Enligt 12§ vattentjänstlagen skall VA-huvudmannen bestämma förbindelsepunkt för varje fastighet inom verksamhetsområdet för allmänt VA. I 24§ står att mark som enligt detaljplan är avsedd för bebyggelse och ligger inom beslutat verksamhetsområde för allmänt VA är skyldig att betala avgifter för allmänna vattentjänster.

Timrå Vatten kommer när detaljplanen vinner laga kraft att upprätta förbindelsepunkt för vatten och spillvatten samt debitera fastighetsägaren av Vivstamon 1:103 för tjänsterna.

Allmän dagvattenanläggning saknas i området, fastigheterna kan således ej anslutas till allmänt dagvatten. Ska fastigheterna sammanföras och bilda en fastighet, önskar Timrå Vatten att få vetskap om det.

Kommentar: Ovanstående nämns mer kortfattat i planbeskrivningen och fastighetsägaren har deltagit i möten om detta och fått informationen. Kostnader kopplade till planens genomförande regleras via gällande taxor. Fastigheterna har beteckningarna Vivstavav 1:92 resp. 1:103, inte Vivstamon.

4. Kultur- och tekniknämnden

Inget att erinra.

5. Miljö- och byggnadsnämnden

Nämnden anser att tidigare synpunkter har tillgodosetts och har inget ytterligare att erinra.

6. E.on Energidistribution AB

Inget att erinra.

7. Västernorrlands museum, Murberget

Plankarta och handling bör kompletteras med bestämmelser om inklädd takfot för Vivstavarv 1:103 så det är lika för båda tomterna. Vivstavarv 1:103 bör därför kompletteras med lika bestämmelser som för 1:92, det vill säga f3.

- Vivstavarv 1:103 - F3 ” Tak ska vara av rött lertegel med inklädd takfot”

Det för att följa samma utförande som befintlig tjänstemannabostad med mansardtak på tomten intill. Planen kan också tillåta att tomten 1:103 även ska kunna bebyggas lika som tomten 1:92, (mindre rött trähus liknande trädgårdsmästarbostaden) Det för att öka valmöjlighet på tomt Vivstavarv 1:103.

Förslaget visar i övrigt god hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och dess förutsättningar och bedöms inte utgöra någon negativ effekt på områdets kulturvärden eller riksintresse för kulturmiljö.

Kommentar: Plankartans bestämmelser ändras så att huvudbyggnad på bägge fastigheter ska ha inklädd takfot. Observera att bestämmelserna har omformulerats. Takfotens utformning ingår i bestämmelsen om takets form nu, istället för till takets material som innan. Detta för att tydligare dela upp bestämmelserna i form respektive material.

Kommunen bedömer som innan att marken på fastigheten Vivstavarv 1:103 lämpligen kan planeras för bebyggelse lik den på intilliggande fastighet Vivstavarv 1:88. Historiskt har det inte heller funnits mer än en trädgårdsmästarbostad i området.

8. Servanet/Sundsvalls Elnät AB

Servanet/Sundsvall Elnät AB påpekar att inga fiberoptiska ledningar finns i planområdet.

Kommentar: Planbeskrivningens text redigeras så att detta framgår.



Kvarstående synpunkter

Det finns synpunkter som kvarstår efter granskningskedet och som inte har tillgodosetts.

- Västernorrlands Museum, Murberget och handlar om att tillåta en större variation av bebyggelse på Vivstavarv 1:103. Detta för att möjliggöra att en huvudbyggnad ska kunna byggas antingen likt den mindre trädgårdsmästarbostaden på 1:92 eller som den större huvudbyggnaden på Vivstavarv 1:88. Lantmäteriet har inga synpunkter som faller inom deras övervakningsområden eller som kan föranleda överprövning, men anser att bestämmelsen byggnadshöjd inte bör användas.
- Lantmäteriet har inga synpunkter som faller inom deras övervakningsområden eller som kan föranleda överprövning, men anser att bestämmelsen byggnadshöjd inte bör användas.

Meddelande om var granskningsutlåtande finns kommer att skickas till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Timrå Vatten AB, E.on Energidistribution AB och Västernorrlands Museum Murberget. Information om var granskningsutlåtande finns tillgängligt anslås även på kommunens anslagstavla.

Granskningsutlåtandet upprättades 2023-09-20 av

Elisabeth Pettersson

Planarkitekt