

# Granskningsutlåtande

Ändring av D149

Detaljplan för förändring av vägnätet i Bergeforsens centrum

Bergeforsen 1:147 m.fl.

Timrå kommun

Samråd för detaljplanen pågick 2023-12-14 till 2024-01-22. Under perioden inkom ett antal synpunkter på planförslaget. Dessa har föranlett ändringar i både plankarta och planbeskrivning.

Granskning av detaljplanen pågick 2024-05-20 till 2024-06-10. Av de 7 yttranden som inkommit så är fem utan erinran. Synpunkter presenteras och besvaras i detta granskningsutlåtande. Synpunkter från lantmäteriet angående fastighetsrättsliga frågor liksom synpunkter från MSVA/Timrå vatten AB om u-område till skydd för ledningar har föranlett förändringar i både plankartan och planbeskrivningens text.

Detaljplaneförslaget är i enlighet med översiktsplanens syften och bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan.

## Inkomna yttranden under samråd

1. Länsstyrelsen (*inget att erinra*)
2. Lantmäteriet
3. MittSverige Vatten & Avfall / Timrå Vatten AB
4. Sundsvalls elnät (*inget att erinra*)
5. Medelpads Räddningstjänstförbund, MRF (*inget att erinra*)
6. Servanet (*inget att erinra*)
7. E.ON (*inget att erinra*)

## Synpunkter från statliga myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

*Inget att erinra.*

#### Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

### 2. Lantmäteriet

#### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

##### Information om kommunens rättighet/skyldighet att lösa in allmän platsmark

Del av gatumarken inom fastigheten Bergeforsen 1:117 ägs enligt fastighetsregistret inte av Timrå kommun. Även om området är allmän platsmark även i den nu gällande planen och dialog förs med berörd fastighetsägare så behöver kommunen redovisa de bestämmelser kring inlösen och ersättning som gäller enligt PBL, och de överväganden som kommunen gjort.

Lantmäteriet noterar att ytterligare fastigheter där kommunen inte är fastighetsägare berörs på liknande sätt (se t.ex. fastigheten Bergeforsen 1:94).

*Svar: Avtal har ingåtts med fastighetsägare för Bergeforsen 1:117 och ersättning utgår enligt detta avtal, se pågående Lantmäteriärende Y24145. Kommunen anser att de skyldigheter som föreligger uppfylls i och med inlösen av allmän plats-mark. Planbeskrivningens text ändras och text om inlösning och ersättning läggs till.*

*För fastighet Bergeforsen 1:94 justeras plankartan så att den remsa som avses (tidigare allmän plats inom 1:94) blir kvartersmark för bostäder som resten av fastigheten.*

#### Delar av planen som bör förbättras

##### Eventuell ersättning för upphävande av ga

Det framgår att befintlig gemensamhetsanläggning som följd av planförslaget behöver upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

*Svar: Gemensamhetsanläggningen som upphävts aktualiserades aldrig, således utgår ingen ersättning. Beslut om upphävande 2024-02-21, Lantmäteriärende Y2328.*

## Delar av planen som skulle kunna förbättras

### Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet

I planförslaget har egenskapsbestämmelser relaterats till begreppet tomtgräns och fastighetsgräns. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser och begrepps användningen bör vara konsekvent.

*Svar: Noterat.*

## Synpunkter från kommunala nämnder/bolag och från företag mm

### 3. Mittsverige Vatten och Avfall / Timrå Vatten AB

Med anledning av att Miljö- och byggnämnden i Timrå anser att ledningsrätter inte är skydd nog för att neka bygglov på ledningar om dessa ej finns i detaljplan så kan prickmark/u-område ej tas bort från detaljplan. Därför ändrar vi tidigare remissvar inskickat 2024-05-27.

Timrå Vatten AB anser därför att prickmark/u-områden ej kan tas bort ur detaljplaner där vi har VA-ledningar. Vi måste ha skydd av ledningar med 4 meter på varje sida ledningar.

Tidigare svar: Timrå Vatten AB har inget emot ändringen av detaljplan.

*Svar: I och med utfall i liknande situationer så har vi inlett en intern dialog om hur vi ska hantera dessa frågor i detaljplanearbetet framåt. För den här planen justeras kartan med u-områden inför antagande för att säkra ledningarna i fråga.*

### 4. Sundsvalls elnät

*Inget att erinra.*

### 5. Medelpads Räddningstjänstförbund, MRF

*Inget att erinra.*

## 6. Servanet

*Inget att erinra.*

Fiberoptiska ledningar finns inom detaljplanen. Ledningskarta kan begäras ut från ledningskarta inför projektering. Krävs flytt av ledningar måste detta ske i god tid då det är tidskrävande att flytta dessa ledningar. Servanet önskar bli kontaktade så snart som möjligt om ledningar behöver flyttas.

## 7. E.ON

*Inget att erinra.*

### Synpunkter från privatpersoner

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

### Ej tillgodosedda synpunkter

Alla synpunkter som bedöms kunna föranleda överprövande av planen har tillgodosetts. Kvarstående synpunkter är en önskan från Lantmäteriet att kommunen omformulerar en bestämmelse där begreppet ”tomt” används.

Meddelande om var granskningsutlåtande finns tillgängligt skickas till Lantmäteriet, Länsstyrelsen och Mittsverige Vatten och Avfall AB.

Samrådsredogörelsen är upprättad av

Elisabeth Pettersson  
Planarkitekt

2024-07-18