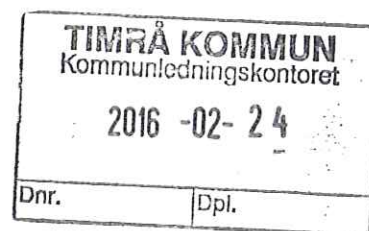




Kommunstyrelsen



Ansökan om planbesked för höghus intill Köpmangatan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att...

1. ge miljö- och byggkontoret i uppdrag att meddela sökanden att positivt planbesked ges för ny detaljplan avseende höghus inom kommunens fastighet Vivsta 3:11 m fl.
2. avgift för planbesked debiteras enligt kommunens PBL-taxa för medelstor åtgärd, 13.290 kronor,
3. planarbetet får påbörjas när sökanden tecknat planavtal med kommunen,
4. miljö- och byggkontorets överväganden och bedömning enligt nedan ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Ärendet

Timråbo AB har ansökt om planbesked för byggnad av flerbostadshus på kommunens fastighet Vivsta 3:11 m.fl. Ett höghus om ca 8 våningar intill Köpmangatan med 35-40 lägenheter och ca 30 parkeringsplatser föreslås. Lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Eventuellt kan det bli aktuellt med kontorslokaler i bottenplanet.

En viktig aspekt när ett planbesked ska prövas är vad gällande översiktsplan uttrycker. I kommunens fördjupade översiktsplan för Vivsta, antagen 1987-09-21, anges att kulturhistorisk hänsyn ska ske vid planering av nya bostäder och handel inom det område där höghuset föreslås bli placerat. Följande citat är ett utdrag från översiktsplanen: "BH4 Äldre delarna vid Köpmangatan. Fem äldre tvåvånings-bostadshus med butiker i gatuplanet. Är den enda kvarvarande gruppen som representerar den äldre bebyggelsen längs Köpmangatan. Av denna har gruppen ansetts kulturhistoriskt värdefull även om husen i sig förändrats och moderniserats. För att ge en ekonomiskt gynnsam startmiljö för serviceverksamheter är det värdefullt att bibehålla billiga lokaler i ett bra affärs läge. Det är också värdefullt för gatumiljön längs Köpmangatan att bibehålla detta småskaliga parti som motvikt till de större ensartade volymerna kring torget. // Markanvändningen avses förbli oförändrad med butiker m m i gatuplanet och bostäder eller handelsverksamheter i de övre planen."

Efter att översiktsplanen antogs har ett av de äldre husen rivits, det som låg i mitten av husraden. Det har inte heller varit någon stor efterfrågan på butikslokaler längs Köpmangatan. Stundtals har butikslokaler stått tomma. Orsaken är förmodligen det ökade utbudet av butiker i Birsta och Sundsvall samt att e-handel av konsumtionsvaror blivit allt vanligare. Det finns ett stort behov av hyreslägenheter i centrala Timrå. Möjliga platser att lokalisera nya flerbostadshus i centrala lägen med närhet till service och kollektivtrafik med buss och tåg är begränsat. Väg E4 och befintlig järnväg begränsar nybyggnadsmöjligheterna intill dessa, bl a på grund av risk för överskridande av gällande riktvärden för buller vid bostäder.

Ett nytt höghus i området utgör ett avsteg från gällande översiktsplan, men med beaktande av att ett hus redan har rivits bedöms att det kulturhistoriska värdet har minskat. Behovet av förtätning av bostäder i centrumkärnan bedöms därför vara mer angeläget. Det är något som kommer att föreslås i arbetet med ny kommuntäckande översiktsplan.



Eftersom kommunen äger fastigheterna inom det föreslagna planområdet bör ett avtal upprättas som säkerställer att Timråbo har rätt att förvärva markområdet om och när detaljplanen vunnit laga kraft.

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Klas Lundgren
Förvaltningschef

Håkan Eriksson
Planarkitekt

Protokollsutdrag till
Miljö- och byggnadsnämnden
Sökanden
Förvaltningschefen

Exp / 2016

Miljö- och byggnadskontorets överväganden och bedömning

Nästan hela området ligger utanför detaljplan utom ett mindre område inom delar av kommunens fastigheter Vivsta 3:24 och 3:10. I gällande plan S103 är det området kommunal gata. I kommande planarbete måste området ändras till kvartersmark utifrån förslaget till situationsplan som bifogats ansökan. Se bifogad karta.

I detaljplanarbetet måste en bullerutredning göras för att klarlägga att buller från E4 och Köpmangatan klarar gällande riktvärden för bostäder. Boverket har i februari 2016 publicerat nya riktlinjer som kan ge vägledning.

I ansökan redovisas två alternativ för vägenslutning till parkeringsplatserna, antingen via Köpmangatan eller via Bovägen. Köpmangatan har mer trafik medan Bovägen regelbundet trafikeras av bussar i båda riktningarna. Alternativens för- och nackdelar bör nogt utredas. Tidiga samråd bör ske med kommunens väghållningsansvariga.

Effekterna av skuggning för närliggande fastigheter under dygnets olika timmar är värdefullt att redovisa, liksom påverkan på utsikten från närliggande fastigheter.

En stor del av det föreslagna planområdet utgörs av parkeringsplatser motsvarande ungefär en plats per lägenhet. Inom området finns inga lektytor redovisade. Det vore angeläget att pröva om antalet P-platser kan minska beroende på områdets närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet och istället prioritera lekplatser och en grönare miljö. Det finns möjligheter att bygga garage på Timråbos intilliggande fastigheter enligt gällande detaljplan. Även utrymmen för hantering av sopor bör finnas inom planområdet.



Övriga upplysningar

Ett positivt planbesked innebär endast att kommunen tänker påbörja ett detaljplanearbete men med förutsättning att sökanden står för alla kostnader för att ta fram planhandlingar och genomföra de utredningar som krävs i det aktuella planärendet. Kommunens ansvar sträcker sig till att svara för myndighetsutövningen. Planarbetet påbörjas när sökanden tecknat ett planavtal med kommunen. I planavtalet regleras ansvarsfrågorna mellan sökanden och kommunen. Vidare görs överenskommelser om reducerade eller slopade planavgifter. Det ankommer på sökanden att begära att ett planavtal upprättas. Kommunens kontaktperson rörande planavtal är Klas Lundgren, telefon 060-163191.

Detaljplaneförslagets inriktning och omfattning kan bli ändrat efter synpunkter som kommer fram under planprocessen. Ett positivt planbesked är inte heller någon garanti för att kommunen kommer att anta planen.

Slutdatum för detaljplanen

Kommunen bedömer preliminärt att en detaljplan kan antas inom ett år från påbörjandet av planarbetet. Tidsplanen är dock avhängig av i vilken takt som sökanden levererar planhandlingar.

Beslut om avgift

Detta planbesked debiteras som medelstor åtgärd eftersom planarean inte överstiger 20000 m² och antalet lägenheter är mindre 100, samt att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens taxa för lov mm enligt PBL är avgiften 300 x milliprisbasbeloppet. För 2016 är avgiften 13.290 kr.

Besvär över beslut

Ett kommunalt beslut om planbesked får inte överklagas. Endast avgiftens storlek får överklagas. Se bifogad information om hur man överklagar.

Bilagor

1. Ansökan med två bilagor, 2016-02-10, (4 A4- sidor och 2 A3-sidor)
2. Karta över förslag till planområde.
3. Besvärshänvisning.