



Översiktsbild över området kring Vivsta skola

Detaljplan för centrum och bostäder i område vid tidigare Vivsta Skola

Vivsta 19:1 m.fl. fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2016-04-28

dnr 2016-00520

Detaljplan för centrum och bostäder i område vid tidigare Vivsta Skola

Vivsta 19:1 m.fl. fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2016-04-28

Beskrivning

1. Orientering om planens syfte och omfattning

Timrå kommun har ambitionen att omvandla området kring gamla Vivsta skola till ett nytt centrumområde med handel, kontor, service, fritidsaktiviteter och bostäder. I ett första skede ska de äldre skollokalerna kunna byggas om för att delvis lösa boendefrågan i samband med utbyggnaden av Östrandfabriken.

Inom kvarteret föreslås att den totala bruttoarean, dvs. våningsytan, får uppgå till 8000 kvm. Det förutsätter att ett parkeringsdäck anordnas med ca 120 parkeringsplatser. Förslaget redovisar två alternativa bebyggelseutformningar. Det ena föreslår byggnader upp till 5 våningar och det andra innehåller bl.a. ett 10 vånings punkthus.

Planförslaget överensstämmer ej med gällande översiktsplan. Planarbetet bedrivs därför med ett utökat planförfarande så att berörda sakägare och allmänheten får ta del av förslaget under både samråds- och granskningsperioderna.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av:

- plankarta i skala 1: 1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

- denna planbeskrivning med miljöbedömning och genomförande
- alternativa illustrationsplaner i skala 1: 1000 på plankartan
- redovisning av gällande planer för området
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- särskilt utlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning för planområdet
- trafikbullerberäkning

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För det berörda området gäller avstyckningsplan A 101 från 1932 samt detaljplaner D 133, lagakraftvunnen 1990-01-12, och S 103, 1963-09-27. Plan-

området angränsar till Stadsplan S133, 1980-08-05, Den fördjupade översiktsplanen för Vivsta är från 1987.

3.2 Nuvarande markanvändning

I området finns en simhallsbyggnad med butikslokaler i gatuplan. De äldre skollokalerna står idag tomma då verksamheten flyttats till Mariedalsskolan. På den norra delen av tomten finns en parkering för Mariedalsskolans personal.



Foto från norr mot simhallen

Byggnaderna i området finns inte upptagna som särskilt skyddsvärda byggnader i kommunens kulturmiljöprogram. De spelar dock en väsentlig roll som en kulturell hävstång för tidigare Timrå köpings utveckling.

3.3 Markförhållanden

Den gamla skoltomten har sprängts in i Östrandsberget där berg ofta går i dagen. Marken ned mot S Köpmangatan och Vivsta vägen utgörs av varierande moräner.

3.4 Allmän och kommersiell service, rekreation

Timrå Centrum är ett mycket utdraget område med ett varierat utbud längs Köpmangatan. Livsmedelshandel och vård är koncentrerad till bebyggelsen kring torget. Kollektivtrafikens linjer passerar på Köpmangatan och E4. I sydost ansluter närrekreationsområdet på Östrandsberget.

3.5 Miljöstörningar

Den dominerande störningen inom centrumområdet är bakgrundsbruset från europaväg E4. Bebyggelsen norr om planområdet bildar dock en skärm som påtagligt sänker ljudnivåerna. En trafikbullenberäkning har gjorts för området som visar att lägenheter mot norr i de högre våningarna måste förses med fönster som dämpar minst 31 dBA. Ljudrutor som dämpar 35 dBA rekommenderas. Mariedalsskolans utomhusverksamheter utgör också en betydande ljudkälla i området.

Tidvis kan luktstörningar från Östrandsfabriken förekomma. Pågående utvidgning av fabriken beräknas inte öka dessa störningar. Se vidare i avsnitt 5. Miljöbedömning.

Från början på 50-talet till mitten av 80-talet har en kemtvätt funnits på den intilliggande fastigheten Vivsta 8:1 där det användes miljöfarliga ämnen. Verksamheten med omgivning har sedan undersökts enligt MIFO fas 2 med avseende på om där finns en risk för människors hälsa eller för miljön. Undersökningen kom fram till att föroreningsnivån var låg med ringa påverkan på grundvattnet.

3.6 Vägar och annan teknisk försörjning

Området nås via Vivstavägen, S Köpmangatan och Skolallén och är anslutet till det kommunala va- och fjärrvärmenätet. Dagvatten leds via diken och kommunens dagvattennät till dagvattenkulvert som mynnar i näraliggande bäck med förbindelse till Klingerfjärden.

3.7 Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken ägs av Timrå kommun. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning

Området gränsar i norr mot S Köpmansgatan, i öster mot Vivstavägen, i söder mot Östrandsberget och i Väster mot Skolallén.

4.2 Avvikelse från gällande planer

I både avstyckningsplanen från 1932 och den fördjupade översiktsplanen från 1987 är området avsett för Vivsta skola. Kommunens nya intentioner för området är i stället att ordna ett centrumområde för handel, kontor, service, fritidsaktiviteter, hotell och bostäder.

4.3 Centrum- och bostadsområdet

Området är avsett för handel, kontor, service fritidsaktiviteter, hotell och bostäder. Inom området som omfattar ca 1,5 ha kvartersmark ger planen möjligheter att komplettera bebyggelsen till en total bruttosarea, våningsyta, om högst 8000 kvm. Den nuvarande bebyggelsen med simhall och skolbyggnader omfattar ca 5000 kvm. Vid en total utbyggnad förutsätter planen att ett parkeringsdäck anordnas om ca 120 parkeringsplatser.

Planillustrationerna redovisar två alternativa exploateringar. Den ena föreslår byggnader upp till 5 våningar och den andra innehåller bl.a. ett 10-vånings punkthus. I båda alternativen är det av största vikt att förändringarna utformas så att byggnaderna framstår som betydande arkitektoniska komplement i den byggda miljön. Det är också viktigt att nya höga byggnader placeras så att de inte allvarligt skuggar omgivande bebyggelse. Minst 5 timmars solbelysning dagtid under sommarhalvåret ska finnas på gårdar och uteplatser.

4.4 Parkering och parkeringsnorm

Den befintliga parkeringen öster om badhuset har avsatts som parkeringsändamål. Planillustrationerna redovisar lämplig placering av eventuellt parkeringsdäck med infarter. Som parkeringsnorm för området föreslås 13 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

4.5 Grundläggning och markförändringar

Allt byggande och alla markförändringar i området skall föregås av ingående markundersökningar som klarlägger dess förutsättningar för grundläggning, belastning, sättningar, grundvattennivåer och föroreningar.

5. Miljöbedömning

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är till för att klarlägga om planområdet berörs av särskilt skyddade naturområden enligt Miljöbalken eller om detaljplanen innebär sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planen. Jämför förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 1998:905 § 4.

Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan.

	relevant	ej relevant
Stadsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturarv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturmiljö	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekreation och friluftsliv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mark, vatten, luft, klimat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Resurser, mark, vatten, tillgångar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hälsa och säkerhet, orsakat av detaljplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miljömål, uppfyllelse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stadsbild och omgivningspåverkan

En total omvandling av kvarteret med nya byggnader och parkeringsdäck förutsätts ske med sådan kvalitet och arkitektoniskt uttryck att den blir ett värdefullt tillskott i området. En högre byggnad måste prövas utifrån dess skuggverkan på omgivande bostadsmiljöers uteplatser. Det kan ske i samband med projektering inför bygglov.

Kulturarv

Byggnadernas betydelse för Timrå köpings utveckling bör dokumenteras.

Hälsa och säkerhet från omgivningen

Genom de förändringar som gjorts beträffande hantering av olika kemikalier såsom kloridioxid och svaveldioxid inom Östrandsfabriken så bedöms att området numera inte utsätts för sådan påverkan. Miljöbedömningen tillhörande aktuell detaljplan för Östrandsfabriken anger följande i avsnittet "Risker industri – närboende":

"Processer och kemikalier kommer huvudsakligen att vara de samma som i dagsläget. Av de förändringar som planeras är det bara ett stort utsläpp av kloridioxid som beräknas kunna innebära fara för närboendes hälsa och säkerhet. Under detaljprojektering av anläggningen kommer risker fortsatt att analyseras och förebyggande åtgärder att vidtas för att minimera sannolikheten för utsläpp av kloridioxid. Utökade transporter av insatskemikalier till och inom fabriksområdet bedöms inte medföra risker för närboende."

Trafikbullerstörningarna från E4-trafiken påverkar högre belägna bostadslägenheter. Fönster- och fasadutformningar skall bestämmas så att tillåtna gränsvärden för inomhusbuller och på balkong/uteplats inte blir för höga.

Kommunens miljömål

Planförslaget berör främst miljömålet "God bebyggd miljö". Planändringen syftar till att uppfylla det miljömålet.

Ställningstagande

Med hänvisning till ovanstående är det kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

6. Genomförande

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för gator samt huvudnät för vatten och avlopp. E.ON värme Timrå AB ansvarar för fjärrvärmennätet.

Innan ny bebyggelse kan uppföras gäller:

- 1 Kvarteret ska genom fastighetsreglering, som berör Vivsta 1:10 samt 19:1-2, omvandlas till en exploateringsfastighet,
- 2 Vid eventuell delning av kvarteret i flera fastigheter bör tillåten exploatering regleras genom markanvisningsavtal.
- 3 Före rivning av byggnader ska deras arkitektur och kulturhistoria dokumenteras.
- 4 Ny bebyggelse ska föregås av solstudier för att studera slagskuggors inverkan på omgivningarna,
- 5 Nya markundersökningar ska genomföras för att klargöra undergrunden, grundläggningssätt, markradon och grundvattenförhållanden.

Förändringsarbetena i befintliga skolbyggnader förväntas kunna starta så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 2025-12-31.

8. Samråd

Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet ska informeras och ges tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Dessa kommer sedan att redovisas ingående i en samrådsredogörelse som även beskriver de förändringar av planen som blir en följd av samrådet.

Sundsvall som ovan

Hans-Erik Åslin
Arkitekt