



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, kompletterad 2016-07-22, reviderad 2016-10-13

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, kompletterad 2016-07-22, reviderad 2016-10-13

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
- särskilt utlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning för planområdet
- trafikbullerutredning

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. Mariedalsskolans utomhusverksamheter utgör också en betydande ljudkälla i området. Risken för olyckor vid transport av farligt gods bedöms som liten utifrån gjorda riskanalyser.

Tidvis kan luktstörningar från Östrandsfabriken förekomma. Pågående utvidgning av fabriken beräknas inte öka dessa störningar. Individ- och samhällsrisken att utsättas för påverkan i samband med hantering av olika kemikalier bedöms vara liten. 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 och omgivning har undersökts enligt MIFO fas 2 med avseende på om där finns 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 kvartermark ger planen möjligheter att komplettera bebyggelsen till en total bruttoarea, 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.

Genomförd trafikbullerutredning visar att byggnadsdelar som vänder sig mot E4 utsätts för bullernivåer som trots den skärmande bebyggelsen mot E4 överstiger det acceptabla utomhusvärdet 55 dBA då de i vissa lägen uppgår till 58-60 dBA. I inget fall överstiges maximalnivån 70 dBA. Den beräknade trafikökningen på 10 års sikt ger liknande resultat. Som en konsekvens av utredningen har illustrerat 10-våningshus vridits på illustrationsplanen så att en "tyst sida" ordnas.

Vid föreslaget 10-våningshus bör minst hälften av bostadsutrymmena i lägenhet vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Det kan uppnås när bostadsutrymmen vänds mot en "tyst sida" i sydost. För att klara riktvärdena införs en planbestämmelse, m₁, som anger att minst hälften av lägenheternas bostadsrum ska placeras mot husfasad där trafikbuller inte överstiger 55 dBA.

Inom den "tysta" delen av tomten kan en tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse ordnas. Där kan även en avskild yta för utevistelse ordnas med acceptabel högsta ljudnivå om 50 dBA. Även lägenheternas balkonger / altaner bör avskärmas från trafikbuller så att ljudnivån hamnar nära eller under 50 dBA. Vid framtida bebyggelseprojektering bör ovanstående beaktas.

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 ska föregås av ingående markundersökningar som klarlägger dess förutsättningar för grundläggning, belastning, sättningar, grundvattennivåer och föroreningar.

5. Miljöbedömning

5.1 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.

Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan. Förteckningen omfattar även ämnesområden enligt 11 kap 10 § PBL

	relevant	ej relevant
Riksintressen, 11 kap 10 § PBL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berörd kommun, 11 kap 10 § PBL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strandskydd, 11 kap 10 § PBL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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, 11 kap 10 § PBL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>

Riksintressen

Riksintressena för kommunikation d.v.s. Europaväg E4 samt flygplatsen påverkas ej av den föreslagna bebyggelsen.

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.

Vatten, luft

Kommunen bedömer att dagvatten inte ökar nämnvärt inom området och att utsläppen inte påverkar statusen för Klingerfjärden. I samband med uppförande av nya byggnader kommer frågan om fördröjning av dagvatten att behandlas.

Timrå kommun deltar i ett nationellt övervakningsprogram kring statusen och förändringar i utomhusluften i bl.a. centrala Timrå. I takt med att fordonsparken förbättrats, trafikmiljön i Timrå Centrum utvecklats och miljökrav ställts på industrin så har även luftens kvalitet förbättrats. Halter av kvävedioxid och partiklar ligger gott och väl under gränsvärden.

Trafikbuller

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

Kommunens miljömål

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

5.2 Riskbedömning; Hälsa och säkerhet från omgivningen

Denna förenklade riskbedömning har gjorts genom att hänvisa till andra genomförda riskbedömningar som belyser aktuella frågeställningar. Förekommande trafik med farligt gods på E4 och till Östrandsfabriken samt kemikaliehantering inom fabriken har identifierats som riskkällor som skulle kunna få följdverkan inom planområdet.

Kemikaliehantering vid Östrandsfabriken

Genom de förändringar som föreslås i samband med utbyggnaden av fabriken beträffande hantering av olika kemikalier såsom klordioxid och svaveldioxid så bedöms att riskerna kring dem begränsas till en tolerabel nivå. 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 klordioxid 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 klordioxid. Utökade transporter av insatskemikalier till och inom fabriksområdet bedöms inte medföra risker för närboende."

Farligt gods på E4 och till Östrandsfabriken

Risken för en eventuell olycka i samband med transport av farligt gods utmed E 4 och dess konsekvenser inom planområdet som ligger minst 120 m från E 4 bedöms som försumbara. Som jämförelse hänvisas till en riskanalys utförd 2011-03-07 av FireTech Engineering AB i samband med planerna att etablera en skola vid Vivansborg på fastigheten Vivstavarv 1:20.

Fastigheten Vivstavarv 1:20 angränsar till E4 och dess avfartsramp och närmsta byggnad skulle hamna 20 m från avfarten som även den är en led för farligt gods.

Den sammanvägda riskbedömningen konstaterade att riskerna var acceptabla förutsatt att vissa åtgärder avseende brandskydd och friskluftsintag vidtogs på den planerade byggnaden. Beräkningarna i rapporten visade att individrisken, $6,4 \cdot 10^{-8}$, låg under ALARP-zonen och att samhällsrisk/grupprisken låg under angivna acceptanskriterier.

I bilagor till PM Förändringar i ny detaljplan för SCA Östrand och därmed kopplade risker avseende hälsa, säkerhet och riksintresse för kommunikation 2015-09-24 behandlas bl.a. bedömning av samhällsrisk och olycka med farligt gods (FAGO-transporter).

Bilaga 4 bedömer individrisken och sammanfattar följande:

"Närmsta närboende hamnar utanför riskområdet för aktuella typer av farligt gods, vilket innebär att FAGO-transporter av insatskemikalier till och inom anläggningen inte bedöms innebära risker för närboende. Beräkningarna (ovan) visar att sannolikheten för en FAGO-olycka som kan ge påverkan på människa i anslutning till församlingshemmet är $4,7 \cdot 10^{-9}$, vilket ligger väl inom generella acceptanskriterier."

Bilaga 5 bedömer samhällsrisk och sammanfattar följande:

"Det finns inga boende inom 600 m från den planerade klordioxidanläggningen. Detta medför att det inom detta område bedöms som osannolikt att olycka med flera döda bland tredje man, ska kunna ske utan det är framförallt för olyckor med ett större konsekvensavstånd som samhällsrisk kommer att behöva beaktas. I den fortsatta riskanalysen för klordioxid kommer både individrisken och samhällsrisk att beaktas och säkerställas att de ligger på acceptabla nivåer."

"Den aspekt som fortsatt behöver beaktas avseende samhällsrisk är framförallt klordioxidhanteringen. Åtagande om fortsatt riskanalys för klordioxid kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och SCA."

5.3 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 Solstudier ska utföras för att studera högre byggnaders skuggverkan på omgivningarna.
- 5 Nya markundersökningar ska genomföras för att klargöra undergrunden, grundläggningssätt, markradon och grundvattenförhållanden samt förutsättningarna för fördröjning av dagvatten.
- 6 Kompletterande bullerutredning ska utföras för ny bebyggelse. Utredningen ska belysa hur man klarar kriterierna för avsteg i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnad.

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 har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådskedet. De frågor som föranlett förändringar av planen eller särskilda kommentarer har bl.a. gällt störningar från trafik på E 4 och Östrands industriområde. Synpunkterna med kommentarer redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

9. Revidering 2016-10-13

Detaljplanen har efter granskningskedet reviderats så att planbestämmelsen till skydd mot trafikbuller ändras. Revideringen föranleder ingen ny utställning av planförslaget. Planbeskrivningens avsnitt 5. Miljöbedömning har kompletterats med avseende på hälsa och säkerhet. Även andra redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Sundsvall som ovan

Hans-Erik Åslin
Arkitekt