



**Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrum
Vivsta 3:11, 3:24, 3:58, 3:61 m.fl.fastigheter.**

Timrå kommun, Västernorrlands län

Planbeskrivning

Upprättad 2016-11-17

Uppdragsnr. 160148

Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrum

Vivsta 3:11, 3:24, 3:58, 3:61 m.fl. fastigheter.

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2016-11-17

Uppdragsnr. 160148



Planområdet från Köpmangatan.

1. ORIENTERING, PLANENS SYFTE

Efterfrågan på nya bostadslägenheter har ökat under de senaste åren i Timrås centrala delar. Därför har detta planarbete initierats för att pröva möjligheten att genom en detaljplan skapa förutsättningar att bebygga fastigheten Vivsta 3:11 med ett flerbostadshus i åtta våningar. Fastigheten som är belägen vid Köpmangatan i centrala Timrå har en yta omfattande cirka 1450 m². Timrå kommun har uppdragit åt AB Timråbo att ansvara för projektet. AB Timråbo har anlitat TM Konsult AB för planarbetet.

Då planarbetet bedöms vara av stort allmänt intresse föreslås att det genomförs med utökad förfarande, där sakägare och allmänheten får ta ställning till planförslaget under samråds- och granskningsskedena. Denna samrådshandling utgör det första steg i planprocessen.

2. SAMRÅDSHANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta i skala 1:500 i format A1, skala 1:1000 i format A3.
- Planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

- Planbeskrivning med illustration

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (upprättas efter samrådet)
- Trafikbullerutredning, utförd av WSP, daterad 2016-09-30
- PM Geoteknik, utförd av WSP, dateras 2016-10-20
- Miljöteknisk markundersökning, utförd av WSP, daterad 2016-10-20
- Riskbedömning för detaljplan, utförd av WSP daterad 2016-10-06

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planförhållanden

I kommunens fördjupade översiktsplan för Vivsta, antagen 1987-09-21, anges att kulturhistorisk hänsyn ska tas vid planering av nya bostäder och handel inom det område där nybyggnationen föreslås bli placerad. Följande citat är ett utdrag från översiktsplanen:

BH4: *”Äldre delarna vid Köpmangatan. Fem äldre tvåvånings-bostadsbus 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 affärsläge.”*

I planbesked daterat 2016-02-24 yttras följande:

”Ett nytt höghus i området utgör ett avsteg från gällande översiktsplan, men med beaktande av att ett bus 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.”

Stora delar av centrala Timrå är planlagda genom planerna S 103 fastställd 1963-09-27, S 108 fastställd 8 juni 1967, D 101 laga kraft vunen 1987-10-29 och slutligen D 172 upprättad 2010-03-26 som reglerar förhållanden längs Köpmangatans norra del. Fastigheterna Vivsta 3:10 och 3:11 angränsar till eller ligger i dessa planers närhet men är inte planlagda. S 103 omfattar bl. a. Vivsta 3:24, 3:58, 3:61 och del av 3:91 vilka fränsett Vivsta 3:24 redan nyttjas av AB Timråbo för parkeringsändamål.



Köpmangatan sedd söderifrån, foto från 1930-talet

Historik och nuvarande markanvändning

Innan industrialiseringen var Vivsta ett jordbrukssamhälle, landsvägen norrut mot Härnösand gick genom samhället och efterhand uppkom bebyggelse längs nuvarande Köpmangatan. När sågverksindustrin från 1850 - 60-talen och senare massindustrin etablerade sig på Vivstavarv och Östrand blev Vivsta ett komplementsamhälle som försåg industrisamhällena med olika former av service. Under främst 1960-talet och därefter ansågs bebyggelsen i Vivsta omodern och inte kunna svara mot tidens behov varför en saneringsprocess inleddes som pågick fram till mitten av 1980-talet. Största delen av Vivsta i centrala Timrå förändrades därmed.



Köpmangatan sett mot norr.



Köpmangatan norrifrån, planområdet vid bildmitten.

Inom planområdet är Vivsta 3:10, 3:11 och 3:24 är obebyggda. Vivsta 3:58 och 3:61 består av parkeringsplatser anlagda under 1960- och 70-talen. Planområdet omgivning består i söder och norr av tvåvånings trähus, de sista resterna av centrala Timrås äldre bebyggelsestruktur. Väster om planområdet finns ett antal bostadshus i 6 våningar ställda i öst-västlig riktning ägda av AB Timråbo. På Köpmangatans östra sida finns ett punkthus byggt på 1970-talet samt flerfamiljshus byggda under främst 1960-talet. Det är således en splittrad stadsbild som uppvisas kring planområdet.



Köpmangatan från norr vid planområdet.

Markförhållanden

Den geotekniska undersökningen påvisar bra förhållanden med avsaknad av lösare jordlager. Kompletterande undersökning krävs för att fastslå grundläggningsmetod.

Markägförhållanden

Markägandet inom och i närheten av planområdet redovisas i fastighetsförteckningen.

Service

I Timrå centrum, i planområdets omedelbara närhet, finns ett brett utbud av kommersiell och samhällelig service. Ett flertal busslinjer trafikerar planområdets närhet. Cirka 300 meter från planområdet finns Timrås järnvägsstation med goda järnvägsförbindelser.

Kulturmiljö

Fornminnen eller fornlämningar finns inte i planområdet, enligt Riksantikvarieämbetets kartdatabas "Fornsök". Enligt kommunens kulturmiljöprogram upprättat 1996 beskrivs aktuella området enligt följande: *"Miljön utgör en sista samlad bebyggelse, som ger en bild av den bebyggelse som ersattes av dagens moderna centrumbebyggelse. Miljön bör bevaras som motvikt till dagens storskaliga centrumbebyggelse."*

Kommunfullmäktige beslöt 2003-09-29 att berörda fastigheter, däribland Vivsta 3:11 skulle lyftas ut ur kommunens program för kulturmiljövård, "Att bygga vidare". Det in-

nebar att rivning av byggnaderna på fastigheterna kunde ske. Byggnaden på Vivsta 3:11 har därefter rivits.

Miljöstörningar

Miljöteknisk markundersökning är genomförd, se vidare under pkt. 4 Miljöbedömning. Den kvartersmark inom planområdet som avses ianspråkats för parkeringsändamål har tidigare varit bebyggd med bostadshus. Bedömningen är att ingen miljöteknisk markundersökning krävs där.

Trafiken på europaväg E4 bildar ett nästan ständigt pågående bakgrundsljud i centrala Timrå. Den intilliggande bostadsbebyggelsen väster om planområdet med skivhus placerade i öst-västlig riktning minskar ljudnivåerna från E4:an marginellt. Trafikbullerutredning är genomförd, se vidare under pkt. 4 Miljöbedömning.

Från SCA Östrands anläggningar kan tidvis luktstörningar förekomma. Den pågående utvidgningen av fabriken bedöms inte medföra en ökning av dessa störningar.

4. PLANFÖRSLAGET

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i väster mot fastigheterna Vivsta 27:4 och 3:24, i norr av Vivsta 3:56 och 3:61, mot Köpmangatan i öster och slutligen i söder av fastigheten Vivsta 3:68 och 3:134.

Avvikelser från gällande planer

I samband med att ny detaljplan upprättas så upphävs del av stadsplan S 103 som omfattar gatumark och mark för allmänna ändamål då utformningen är inaktuell samt till hinder för framtida planläggning. Dessa delar av stadsplan S 103 föreslås användas för parkeringsändamål.

Föreslagna åtgärder

Ett nytt flerbostadshus om åtta våningar föreslås med fyra-fem lägenheter per våningsplan, vilket ger cirka 35-40 lägenheter. Det totala antalet lägenheter är beroende på antalet lägenheter per våningsplan. En ny parkeringsplats för nybyggnationen föreslås på främst Vivsta 3:24. Angöring för gående och cyklister kan ske från Köpmangatan eller via de planerade parkeringsplatserna. Bilangöring föreslås ske från Bovägen via parkeringarna.

Planområdet påverkas av trafikbuller som alstras från främst E4:an samt Köpmangatan. Trafikbullrets påverkan på planområdet beskrivs vidare i avsnitt 5.

Planillustrationen är generell och visar endast den yta där ett tänkt bostadshus kan uppföras utan exakt ställningstagande till byggnadens utformning. Inom planområdet föreslås en mindre lekplats och gemensam uteplats att anläggas. Nybebyggelse inom planområdet kommer att medföra vissa skuggningseffekter för omgivande fastigheter, både norr och delvis öster om planområdet.

Enligt geoteknisk undersökning anses markförhållanden vara bra med avsaknad av lösare jordlager. Marken stabilitet bedöms vara tillfredsställande, men måste kontrolleras inför planerat byggande. Plattgrundläggning är möjlig och det rekommenderas komplettering av undersökningen inför byggandet för att välja grundläggningsmetod.



Köpmangatan mot norr, föreslagen illustration är endast avsedd som studie.

Parkering

Parkeringsplatser för projektet föreslås att anläggas inom fastigheterna Vivsta 3:24 ägd av Timrå kommun samt Vivsta 27:3 och 27:4 ägda av AB Timråbo. Anläggandet av parkeringsplatser i de två sistnämnda fastigheterna är i enlighet med stadsplan S 108. Parkeringsnormen föreslås vara 10 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea.

5. MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen skall klarlägga om området berörs av sådana skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken eller om en ny detaljplan innebär så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för detaljplanen. Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan:

	relevant	ej relevant
Stads- och landskapsbild, 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"/>
Vatten och luft	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Riksintressen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miljömåluppfyllelse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

De aspekter som ovan bedömts vara relevanta att pröva i det aktuella planarbetet utvecklas närmare nedan.

Stads- och landskapsbild, kulturarv

Stads- och landskapsbildens påverkas av föreslagna åtgärder. Det föreslagna bostadshusets skala avviker från intilliggande byggnaders höjdskala på Köpmangatans västra sida. Vid mitten av 1970-talet byggdes på Köpmangatan östra sida mitt emot planområdet ett kontorshus i fyra våningar som i detta parti av Köpmangatan införde en högre byggnadsskala. Detta nybygge underströk även den splittrade stadsbild som centrala Timrå uppvisat sedan totalomvandlingen från början av 1960-talet.

Den byggnad som fanns på fastigheten Vivsta 3:11 ingick i den grupp om fem byggnader som var en rest från tidigare bebyggelsemönster i centrala Timrå. När den revs splittrades gruppen och dess kulturhistoriska värde minskade betydligt, varför en nybyggnad inte ter sig som främmande. Nybyggnaden ska ha sådan utformning att den avseende form, material och färgsättning anses vara ett positivt tillskott i den byggda miljön.

Sammantaget är bedömningen att ett högre bostadshus på planområdet inte stadsbildsmässigt är en alltför stor avvikelse från Timrås nuvarande övergripande bebyggelsestruktur, som varit under förändring i över 50 år.

Vatten, luft

Dagvattnet inom planområdet från byggnader och nya parkeringsytor föreslås tillvaratas i MittSverige Vattens ledningsnät. Bedömningen är att mängden dagvatten inte ökar nämnvärt inom området och att utsläppen inte påverkar Klingerfjärdens status. I samband med uppförandet av nytt bostadshus kan frågan om fördröjning av dagvatten komma att behandlas.

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

Hälsa och säkerhet orsakat av detaljplan

Miljöteknisk markundersökning redovisar att värden för Polycykliska aromatiska kolväten, PAH H, är något över eller tangerar riktvärden för Känslig Markanvändning, KM, i ytlig fyllnadsjord och underliggande jord i västra planområdet. I östra området är PAH H just över värdet för KM. Övriga halter ligger under riktvärden för KM.

Marken inom planområdet avsett för bostadskvarter ska uppfylla Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning. De föroreningar som finns inom planområdet måste åtgärdas och saneringen ska vara godkänd av miljö- och byggnadsnämnden innan startbesked för bygglov kan meddelas. Förslagsvis avlägsnas de förorenade övre jordlagren och omhändertas därefter hos godkänd mottagare. Marken ska saneras så att halter av föroreningar inte överskrider riktvärdena.

Nybyggnaden på planområdet innebär en förtätning av centrala Timrå med utnyttjande av befintlig infrastruktur. De föreslagna åtgärderna bedöms medföra ökad miljöbelastning genom trafik till och från planområdet. Däremot kan tillskapandet av nya bostäder antas medföra en viss minskad användning av motordrivna färdmedel genom att bostäderna i sitt centrala läge kan medföra att samhälls- och kommersiellservice kan nås genom gång- och cykeltrafik.

Hälsa och säkerhet från omgivningen

Planområdet påverkas av trafikbuller som alstras från främst E4:an samt Köpmangatan. De har största tillåtna hastigheterna 110 km/h respektive 30 km/h. Trafikbullret har utretts och utredningen påtalar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder över 35 kvm gäller. För bostäder mindre än 35 kvm gäller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Överskrids dessa riktvärden bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot bullerskyddad sida, där nivåerna 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden mellan 22.00 och 06.00 inte överskrids. Som bostadsrum räknas rum för daglig samvaro, rum för sömn men ej kök.

Uteplatser ska uppfylla krav om 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Utredningen hänvisar till Boverkets allmänna råd 2008:1 gällande uteplatser.

På fastigheten Vivsta 3:57 belägen norr om planområdet finns en bensinstation. I riskanalys utförd av Tyréns 2008-07-04 framgår rekommenderade skyddsavstånd. Dessa avstånd från planområdet till bensinstationens skyddsobjekt överskrids.

E4:an är utpekad som ”farligt godsled”. Riskbedömning för farligt gods påvisar i korthet att samhällsrisknivån är att betrakta som acceptabel, att inga riskreducerande åtgärder krävs. Det rekommenderas i riskanalysen åtgärder för att minska risken för gasutsläpp och explosion som ventilationsåtgärder och utrymning av byggnaden.

Riksintressen

Planområdet är en del av centrala Timrå som är ett etablerat och väl utbyggt tätortsområde, vars exploatering inte kan bedömas beröra riksintressen för E 4 eller luftfarten. Planområdet ligger utanför det område där max ljudnivå 70 dB(A) överstigs tre gånger per årsmedeldygn, enligt miljörapport för Sundsvall-Timrå flygplats från 2011.

Kommunens miljömål.

Planförslaget berör främst miljömålet ”God bebyggd miljö”. Planförslagets syftar till att det ska uppnås.

Ställningstagande

Med hänvisning till ovanstående är bedömningen att genomförandet av ny detaljplan för området, inte medför sådan miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

AB Timråbo är huvudman för detaljplanen och ansvarar för gator samt huvudnät för vatten och avlopp. Allmän platsmark finns inte inom planområdet. E.ON Värme Timrå AB ansvarar för fjärrvärmenätet.

Innan ny bebyggelse kan uppföras gäller följande:

1. Genom fastighetsreglering bör mark överföras från Vivsta 3:24 och från del av Vivsta 1:10 till Vivsta 3:11.
2. Genom fastighetsreglering bör mark för bostadsändamål/bostadsparkering överföras från Vivsta 3:58, 3:61 och del av 3:91 till Vivsta 27:4.

3. Ledningsrätter för fjärrvärme-, vatten- och avloppsledningar tillskapas genom anläggningsförrättning.
4. Då den nya fastigheten enligt punkt 1 saknar tillräcklig mark för parkering så bör ett parkeringsavtal upprättas som säkerställer behovet av parkeringsplatser.
5. Rätt till utfart mot Bovägen bör säkerställas genom fastighetsreglering som berör Vivsta 3:58, 3:61 och del av 3:91.
6. Områdets anslutning till kommunalt vatten och spillvatten samt hantering av dagvatten bör utredas ytterligare.
7. Nya markundersökningar ska genomföras för att klargöra undergrunden, grundläggningssätt, markradon och grundvattenförhållanden samt förutsättningarna för fördröjning av dagvatten.
8. Kompletterande bullerutredning ska utföras för ny bebyggelse. Utredningen ska belysa hur man klarar kriterierna för avsteg i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Genomförandetiden är tio år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

7. SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret och berörda myndigheter. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet ska informeras och beredas tillfälle att yttra sig över planhandlingarna under samrådsskedet. Inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse som beskriver de förändringar av planen som kan bli en följd av samrådet.

Hans-Anders Kempe, TM. Konsult.
Arkitekt SAR/MSA