



Kommunstyrelsen

Deljaljplan för Vivsta 3:11 m fl flerbostadshus i Timrå centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta rubricerad detaljplan enligt PBL 5:27.

Ärendet

Efterfrågan på bostadslägenheter i centrala Timrå har ökat under de senaste åren. För att svara upp på denna efterfrågan har ett planförslag som möjliggör ett flerbostadshus på fastigheten Vivsta 3:11 arbetats fram. Planförslaget möjliggör att en byggnad om lägst fyra våningar och högst åtta våningar ska kunna byggas på platsen. Initiativtagare till planförslaget är AB Timråbo.

Planprocessen har skett enligt reglerna för ett utökat förfarande då det allmänna intresset för projektet bedömts som stort. Under samråd och granskning har det inkommit synpunkter som föranlett ändringar i planförslaget avseende bulleråtgärder, dagvatten, kompletterande markanvändning och storlek på planområdet.

Inför antagandet av planförslaget finns det kvarstående synpunkter från sakägare som inte tillgodosetts. Detta gäller höjden på huset och kulturmiljö. Från myndigheter har Länsstyrelsen och Trafikverket sett svårigheter med bullersituationen inom planområdet. Samtal har skett med Länsstyrelsen efter granskningen och planförslaget bedöms med tillägget att en gemensam uteplats ska anordnas uppfylla reglerna från förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Ärendets tidigare behandling

Beslut om samråd i KS 2016-12-06 §287

Beslutsunderlag

Vision 2025

Plankarta

Planbeskrivning

Protokollsutdrag till

Miljö- och byggkontoret

AB Timråbo

Exp / 2017



Förvaltningens överväganden

Under planprocessen har frågan om bullersituationen varit den stora frågan och det har satt sin prägel på utformningen av planförslaget. Timrå kommun är i starkt behov av fler bostadslägenheter och genom att det aktuella planområdet är beläget centralt har avsteg inom ramarna för bullerförordningen bedömts som möjliga. För att klara av kraven från bullerförordningen har därför tekniska- och utformningsmässiga lösningar av den planerade byggnaden behövts tillkomma planförslaget. Dessa lösningar består i av att varje lägenhet ska ha en balkong med en inglasning om 75 % och en ljudabsorbent i balkongtaket samt att hälften av bostadsrummen i en lägenhet ska orienteras mot en bullerdämpad sida.

Procentsatsen innebär att balkongen räknas som uteplats vilket gör att den beräkningsgrundande fasaden för buller utgörs av fasadens innandörr. En högre andel inglasning hade inneburit att balkongen inte längre räknats som uteplats och då hade den beräkningsgrundande fasaden utgjorts av själva inglasningen.

Tillsammans med bestämmelsen om att balkongtaken ska ha en ljudabsorbent kan bullernivåerna på den inglasade balkongen minska bullernivåerna med upp till 10 dBA ekvivalent ljudnivå vilket gör att man får till en bullerdämpad sida innanför inglasningen som hälften av bostadsrummen (sovrum, vardagsrum) ska orienteras mot. Slutligen har en bestämmelse om att en gemensam uteplats ska anordnas på fastighetens tomt tillkommit planförslaget. Denna bestämmelse har behövts då lägenheternas uteplatser (balkongerna) inte riktigt klarat bullerförordningens nivåer för ljudnivå på uteplats. En gemensam uteplats på gården i anslutning till byggnaden kan däremot uppfylla dessa krav. Samtliga beskrivna åtgärder gör att planförslaget håller sig inom ramen för bullerförordningen.

Parkerings- och väg till planområdet har bedömts kunna lösas genom redan befintliga stadsplaner S108 och S103 som innehåller markanvändning för allmän väg och garage. Området för garage är i ägo av AB Timråbo som också är initiativtagare till detta planförslag.

De flesta synpunkter som inkommit under samråd och granskning har bedömts blivit tillgodosedda. Från samrådet kvarstår dock synpunkter från en grannfastighet till planområdet som anser att den planerade byggnaden är alltför hög i förhållande till deras fastighet. Problem med insyn från det nya huset till deras befintliga hus påtalas samt störningar i form av trafikljud från närliggande tillfartsväg och parkering och buller under byggtiden. Även att området tidigare bedömts som kulturmiljöhistoriskt intressant men inte längre gör det påtalas också i deras yttrande.

Miljö- och byggkontoret har förståelse för upplevelsen av ett högre hus bland närliggande småskaliga- och äldre byggnader. Men vikten av att kunna skapa fler centrala bostäder är till vinst för centrum i stort. Ett centrum är också en plats där förändringar sker mer kontinuerligt, vägar byggs om, parker upprustas, hus rivs och nya hus tillkommer.

MILJÖ- OCH BYGGKONTORET



Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Förvaltningschef Miljö- och byggkontoret