

**Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrum  
Vivsta 3:11 och 3:24**

Timrå kommun, Västernorrlands län

**Planbeskrivning**

Upprättad 2017-05-08

Uppdragsnr. 160148

## Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrum

Vivsta 3:11 och 3:24

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2017-05-08

Uppdragsnr. 160148



*Planområdet från Köpmangatan.*

### 1. ORIENTERING, PLANENS SYFTE

Efterfrågan på nya bostadslägenheter har ökat under de senaste åren i Timrås centrala delar och behovet av bostäder i Timrå är i dag stort. Därför har detta planarbete initierats för att pröva möjligheten att genom en detaljplan skapa förutsättningar att bebygga fastigheten Vivsta 3:11, som har en yta omfattande cirka 1450 m<sup>2</sup>, med ett flerbostadshus i åtta våningar. Fastigheten är belägen vid Köpmangatan i centrala Timrå. 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 genomförs det med utökat förfarande, där sakägare och allmänheten får ta ställning till planförslaget under samråds- och granskningskedena. Denna granskningshandling utgör det andra steget 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
- Granskningsutlåtande
- Trafikbulerutredning, utförd av WSP, daterad 2016-09-30, kompletterad 2017-03-03.

- 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
- Dagvattenutredning utförd av WSP daterad 2017-02-16, reviderad 2017-03-17
- Trafikräkning Köpmangatan

### 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-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 affärsområde.”*

Kommunfullmäktige beslöt 2003-09-29 att berörda fastigheter, däribland Vivsta 3:11 skulle lyftas ut ur kommunens program för kulturmiljövård, ”Att bygga vidare”. Det innebär att rivning av byggnaderna på fastigheterna kunde ske. Byggnaden på Vivsta 3:11 har därefter rivits.

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 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.”*

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 1:10 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 ligger 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.*

### **Väganslutningar och annan teknisk försörjning**

Planområdet nås för angröring med bil via Bovägen till områdets parkeringsplatser. Planområdet ansluts till det kommunala va- och fjärrvärmenätet. Dagvatten leds via kommunens dagvattennät slutligen till Klingerfjärden.

### **Markförhållanden**

Den geotekniska undersökningen påvisar bra förhållanden med avsaknad av lösare jordlager. Kompletterande undersökning krävs för att fastslå grundläggningsmetod i samband med upprättandet av bygghandlingar för projektet.

### **Markägoförhållanden**

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.”*

### Miljöstörningar

Miljöteknisk markundersökning är genomförd, se vidare under pkt. 4 Miljöbedömning. Den kvartersmark inom planområdet som avses ianspråkta 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. 5 Miljöbedömning.

Från SCA Östrands anläggningar kan tidvis luktstörningar förekomma.

## 4. PLANFÖRSLAGET

### Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar fastigheterna Vivsta 3:11 och del av Vivsta 3:24.

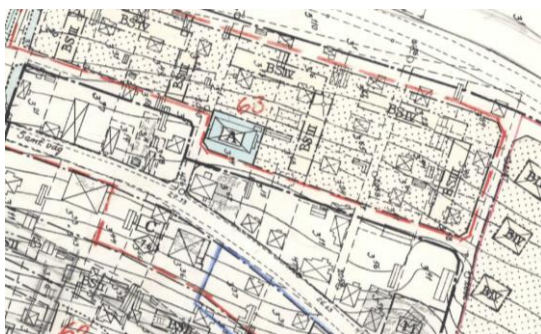
### Föreslagna åtgärder

Ett nytt punkthus i åtta våningar ovan mark föreslås med fyra-fem lägenheter per våningsplan, vilket ger cirka 30-40 lägenheter. Föreslagen byggnadstyp bedöms snabbt kunna möta den ökande efterfrågan på bostäder i centrala Timrå. Det totala antalet lägenheter är beroende på antalet lägenheter per våningsplan. För att möjliggöra den exploateringsgrad föreslås därför planbestämmelserna med:

- e<sub>1</sub> 4200 m<sup>2</sup> (största bruttoarea)
- VIII (8 våningar)
- byggnadshöjd om 28 meter.

Då planområdet är beläget inom centrumstråket i Timrå möjliggör planförslaget också för att handel och kontor får anordnas i bottenvåning inom planområdet. Markanvändningen föreslås därför till **BHK**.

Angöring för gående och cyklister till planområdet kan ske från Köpmangatan eller via Källvägen. Bilangöring föreslås ske via Källvägen. Denna väg är redan planlagd genom detaljplan S103 och löper genom området från korsningen Bovägen fram till korsningen Stationsgatan. Då vägen redan är planlagd behöver den inte ingå i planområdet.



*Utdrag från detaljplan S103 som visar vägen som löper genom området.*

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

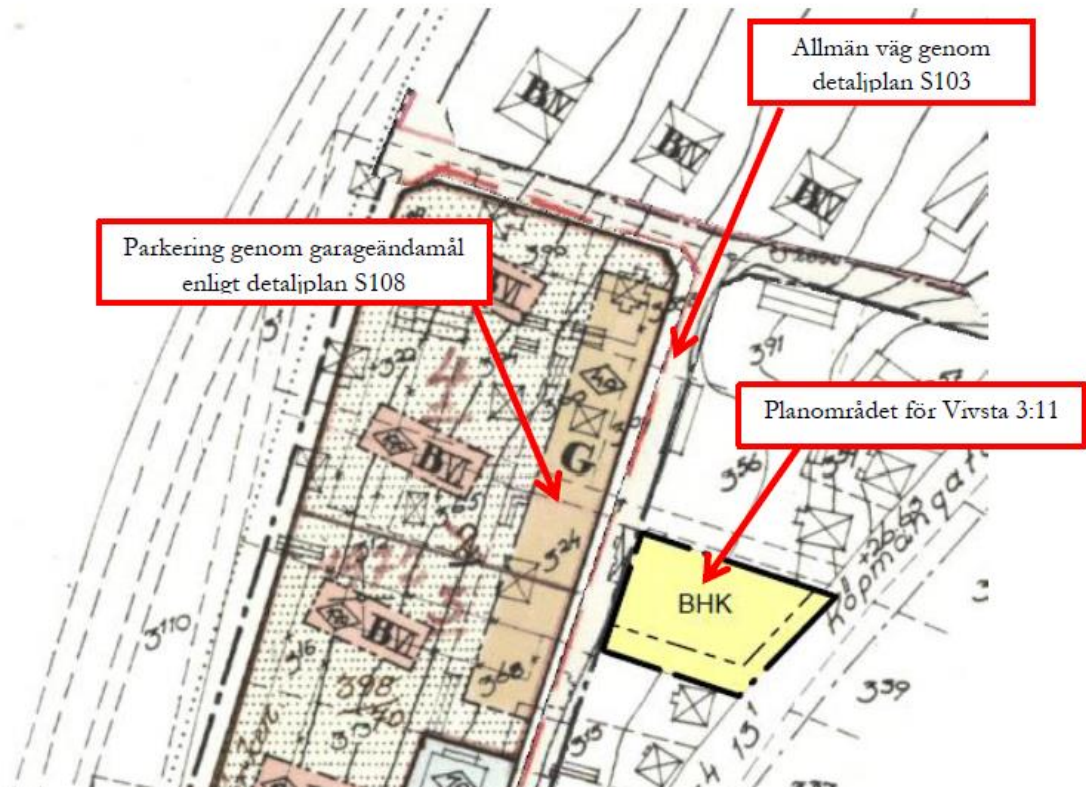
Enligt geoteknisk undersökning anses markförhållanden vara bra med avsaknad av lösare jordlager. Marken stabilitet bedöms vara tillfredsställande, men måste kontrolleras inför planerat byggande. Plattgrundläggning är möjlig och det rekommenderas komplettering av undersökningen inför byggandet för att 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. Då planområdet ska övergå till AB Timråbo genom markförsäljning har befintliga planförhållanden angående parkering bedömts fortsatt kunna råda.



Planområdet i ett sammanhang tillsammans med redan planlagd mark för allmän väg och parkering.

Vid Timråbos bilparkering vid Skogsvägen finns ett visst överskott av parkeringsplatser. Det föreslås att där ianspråk tas 10 p-platser för nybyggnationen, parkeringsplatsen vid Vivsta 27:4 minskas i motsvarande grad. Parkeringsnormen föreslås vara 10 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> 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"/>            |
| Miljömålpåfyllelse                        | <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 Köpmangatan västra sida. Vid mitten av 1970-talet byggdes på Köpmangatan östra sida 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.

Områdets kulturhistoriska värden har beskrivits ovan i avsnitt 3. Kommunfullmäktiges beslut 2003-09-29 att området kunde saneras för att ge plats åt ny bebyggelse innebär att kommunen riktade in sig på en nybyggnation genom privata initiativ. Den nu höga efterfrågan på lägenheter har motiverat AB Timråbo att utnyttja möjligheten att bebygga Vivsta 3:11. I pågående arbete med kommunens översiktsplan anges att behovet av nya bostäder är mer angeläget än det kulturhistoriska värdet.

Föreslaget bostadshuset kan ses som en pendang till kontorshuset från 1970-talet där de två byggnaderna mycket väl på var sin sida av gatan samspelar med varandra. Studier genomförda av Timrå kommun av olika alternativa byggnader på fastigheten och därmed tillhörande ekonomiska beräkningar har visat att den mest ekonomiska lösningen att exploatera fastigheten är genom ett punkthus i lägst föreslagen höjd.

Sammantaget är kommunens bedömning 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. En nybyggnad på fastigheten befäster de modernistiska stadsbyggnadsideal som länge varit rådande i centrala Timrå.

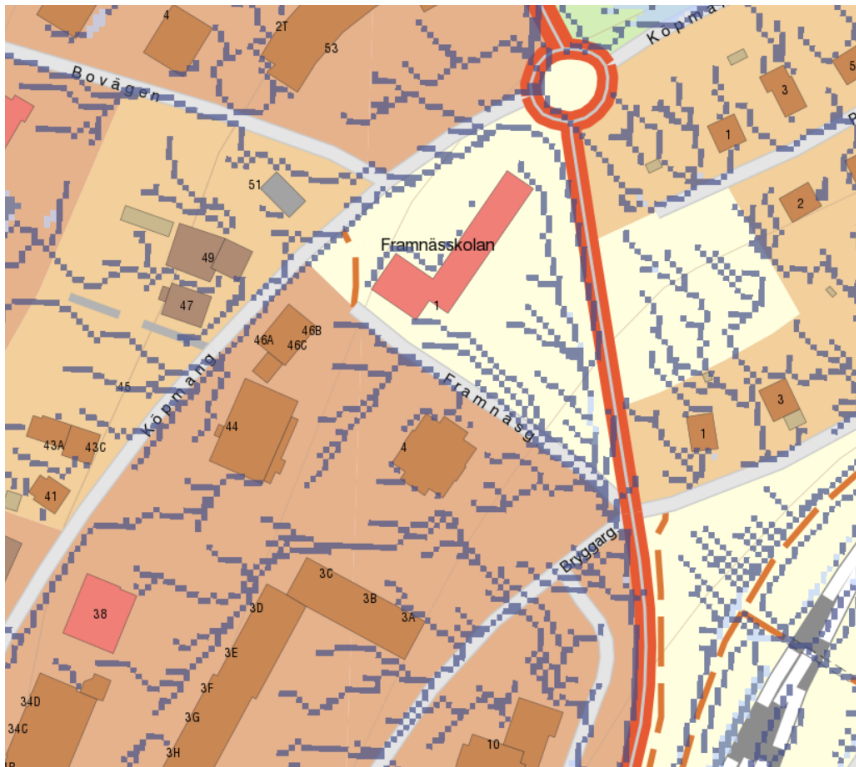
Nybyggnaden ska ha sådan utformning att den avseende form, material och färgsättning anses vara ett positivt tillskott i den byggda miljön.

### Vatten, luft

Dagvattenutredningen föreskriver att dagvattnet från planområdet inte direkt kan släppas ut på kommunala dagvattennätet. Infiltration eller fördröjning krävs för att reducera flödet. Planområdets lokalisering till centrummiljön i Timrå gör att det finns begränsade grönytor som kan ta hand om takvattnet. För att lösa det inom fastigheten krävs en byggnadsteknisk lösning om att ett magasin ska anordnas. Detta föreslås ske inom området med prickad mark och säkerställs med en planbestämmelse enligt följande:

- **b<sub>2</sub>**- Takvatten ska infiltreras på tomten.

Magasinet kan utformas som en stenkista eller med dagvattenkassetter med dimensionerna 7 x 2 m med höjd av 1 m. Dimensioneringen ska kunna klara av ett 10-års regn. Vid större regn sker bräddning upp på markytan och vattnet rinner via Köpmangatan ned mot Järnvägsgränd och via diken och trummor ut till recipienten Alnösundet.



*Lågpunkter och rinnvägar vid större skyfall.*

Dagvatten från parkeringsytor leds till perkolationsbrunnar för att rena och infiltrera dagvattnet, vid stora regn sker bräddning till det kommunala dagvattennätet. Bräddflödet begränsas till motsvarande nuvarande avrinning från planområdet. Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer endast 5 % av årsavrinningen att avledas till de kommunala dagvattennätet, resterande nederbörd infiltreras. Utredningen bedömer att detaljplanen inte har nämnvärd påverkan på grundvattnet eller recipienten Alnösundets möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormer.

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 yttlig 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. För att säkerställa detta omfattas planförslaget av en administrativ bestämmelse som gäller inom hela planområdet:

- Startbesked för nybyggnad får inte ges förrän markförorening avhjälpes

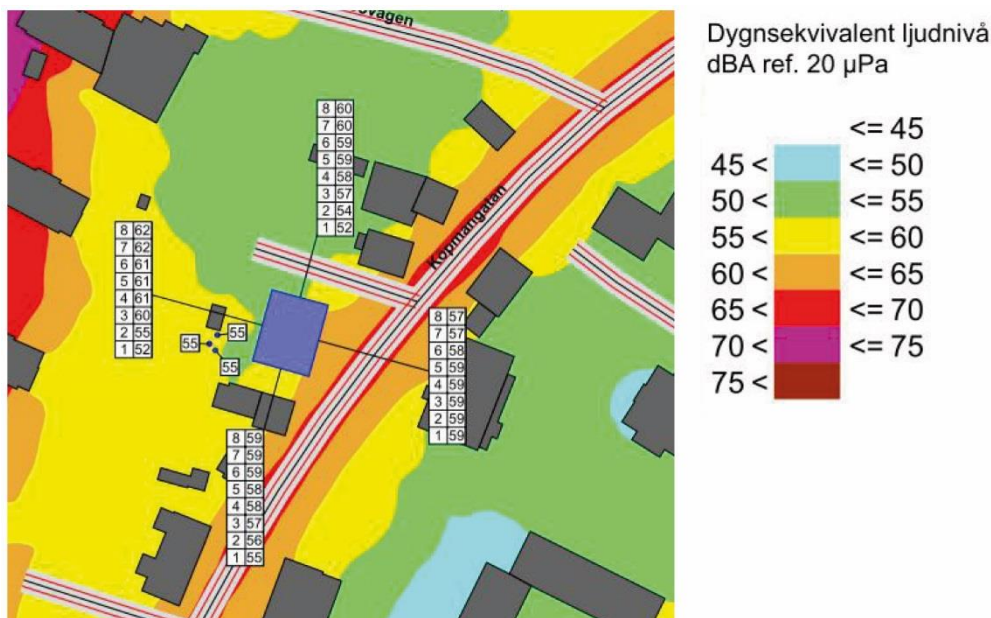
Nybyggnaden på planområdet innebär en förtätning av centrala Timrå med utnyttjande av befintlig infrastruktur. De föreslagna åtgärderna bedöms medföra ökad miljöbelastning genom trafik till och från planområdet. Däremot kan tillskapandet av nya bostäder antas medföra en viss minskad användning av motordrivna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

### Hälsa och säkerhet från omgivningen

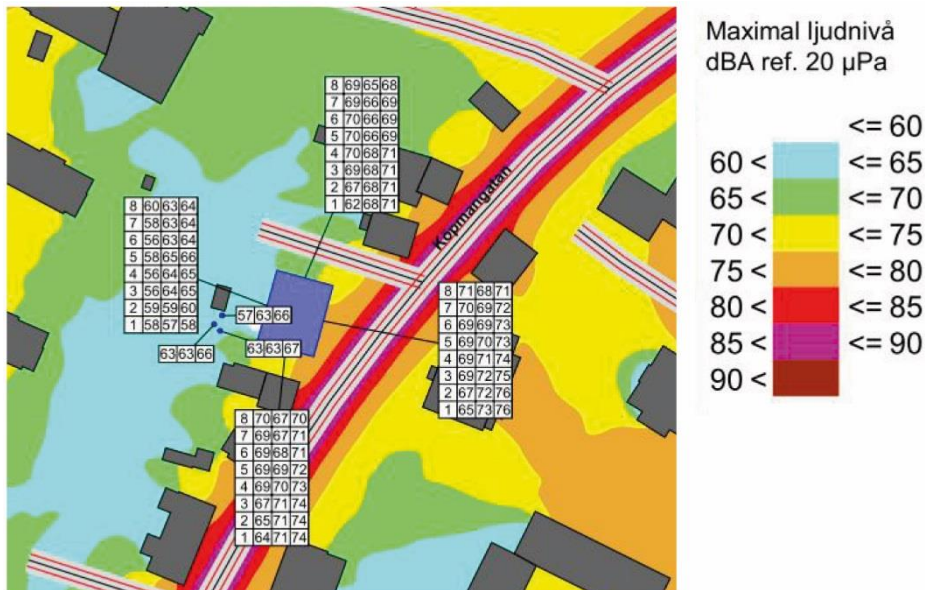
Planområdet påverkas av trafikbuller som alstras från främst E4:an samt Köpmangatan. De största tillåtna hastigheterna är 110 km/h respektive 30 km/h.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 påtalar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte bör överskridas för bostäder över 35 kvm. För bostäder mindre än 35 kvm bör inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid fasad. Överskrids dessa riktvärden bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida, där nivåerna 55 dBA ekvivalent inte överskrids respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden mellan 22.00 och 06.00 inte överskrids. Alternativt kan bullerskydd monteras på balkongerna. Som bostadsrum räknas rum för daglig samvaro, rum för sömn men ej kök.

Den bullerutredning som upprättas för planförslaget visar på bullernivåer idag och mot prognosåret 2040. Om antaganden för trafikökningar för år 2040 infaller utsätts fasader inom planområdet för högre bullernivåer än de som inte bör överskridas. Detta är dock en prognos och exakt hur det faktiska läget kommer att se ut är svårt att spekulera i. Planförslaget förhåller sig dock till den prognostiserade trafikökningen.



Ljudutredningskarta 2m över mark och ljudnivå intill fasad våningsvis på ett exempelhus (prognosår 2040), enligt trafikbullerutredning.



Ljudutredningskarta 2m över mark och högsta ljudnivå intill fasad våningsvis på ett exempelhus (prognosår 2040), enligt trafikbullerutredning.

Planområdets begränsade yta medger inte att en byggnad i vinklat utförande, som bullerutredningen föreslår, är möjlig att uppföra. En samlad byggnadsvolym i form av ett punkthus är den lämpligaste hustypen för att klara kraven på exploatering på fastigheten m.h.t. fastighetens yta. Avsteg från bullerförordningen behöver därför göras. Timrå kommun anser att det allmänna intresset med främja bostadsbyggande och utveckla bostadsbeståndet väger tungt. Planområdet är beläget i centrala Timrå och har mycket god närhet till kollektivtrafik, kommersiell och allmän service. Det finns också ett mycket stort behov av fler bostäder i centrala Timrå.

Planförslaget föreslås med utformningsbestämmelser för att skapa en så god ljudnivå som möjligt. Utformningsbestämmelserna har tagits fram genom bullerutredningens förslag på åtgärder för att minska ljudnivåerna inom området. Följande bestämmelser föreslås:

- **f<sub>1</sub>**- Varje lägenhet ska ha en balkong som är inglasad till 75%.
- **f<sub>2</sub>**- Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en bullerdämpad sida.
- **b<sub>1</sub>**- Balkongtaken ska förses med en vädertålig ljudabsorbent.
- Gemensam uteplats ska anordnas på fastigheten.

Dessa åtgärder kan åstadkomma 5-10 dB lägre ljudnivåer beroende på höjd över mark för ekvivalent och maximal ljudnivå. Den inglasade balkongen syftar till att skapa en uteplats för varje lägenhet samt genom inglasningen också skapa en bullerdämpad sida. Eftersom det kan vara svårt att uppnå bullerförordningens riktvärden för uteplats på den inglasade balkongerna ska också en gemensam uteplats anordnas på fastigheten. Denna ska uppfylla bullerförordningens riktvärden på uteplats.

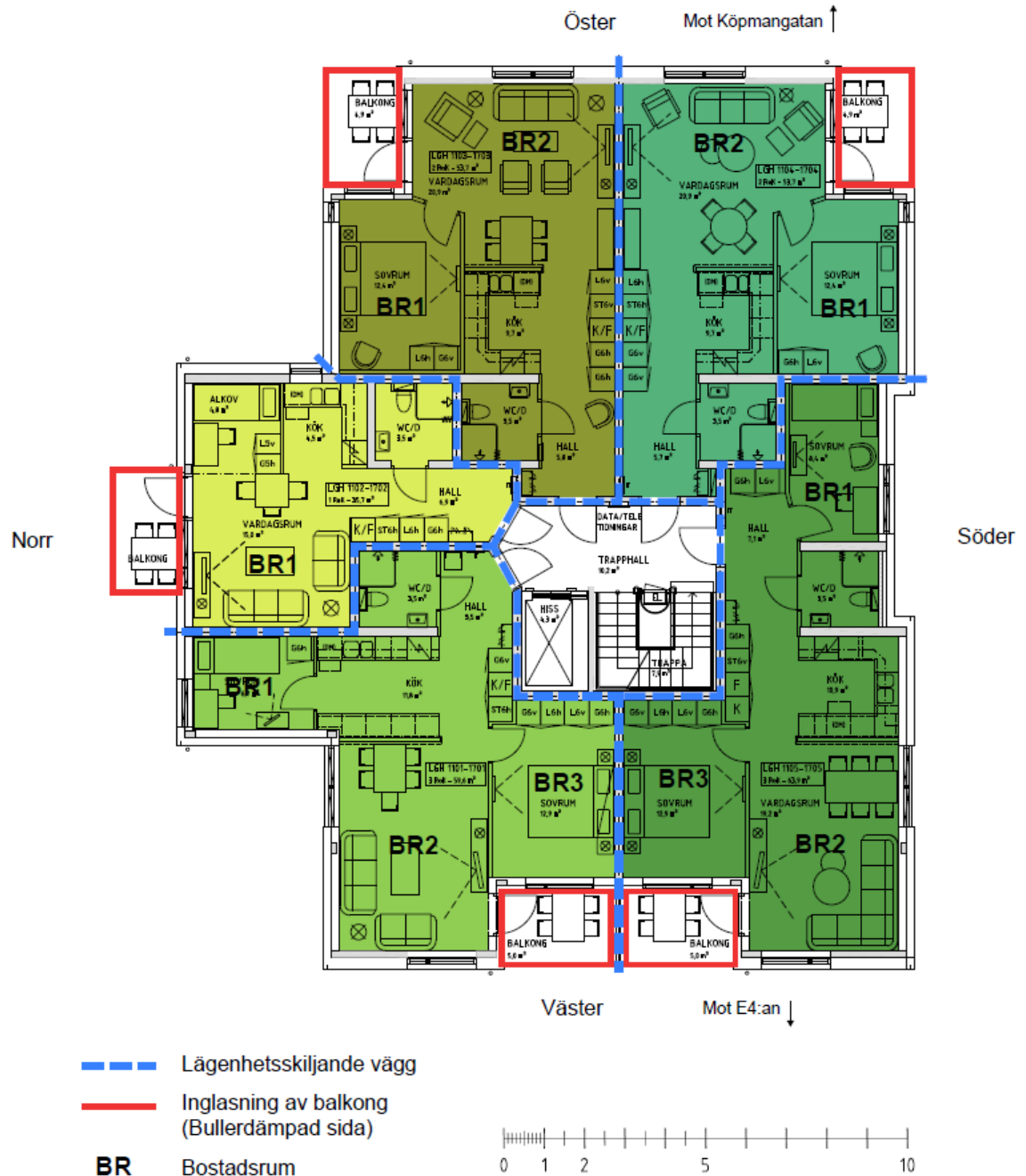


Illustration över inglasade balkonger och bullerdämpad sida.

På fastigheten Vivsta 3:57 belägen norr om planområdet finns en bensinstation. I riskanalys utförd av Tyréns 2008-07-04 framgår rekommenderade avstånd från mätarskåp pump, centralpåfyllning och pejlförskruvning till objekt som A-byggnad, ex. vis bostad och kontor. Planområdet ligger utanför dessa rekommenderade avstånd.

E4:an är utpekad som ”farligt godsled”. Riskbedömning för farligt gods påvisar i korthet att vid läget för planområdet är individrisken att betrakta som acceptabel. Samhällsrisiknivån är att också att betrakta som acceptabel, med rekommendation om riskreducerande åtgärder. Dessa åtgärder regleras i planförslaget genom följande bestämmelse:

- **m-** Byggnad ska utformas så att ventilationsanläggning ska kunna stängas av manuellt vid akut läge. Byggnaden ska ha en utrymningsväg i riktning bort från väg E4.

### **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**

### **Huvudmannaskap**

Planförslaget omfattar ingen allmän plats och har därför inget huvudmannaskap.

### **Organisatoriska frågor**

För detaljplanen gäller följande tidplan:

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Samråd         | dec 2016/jan 2017 |
| Granskning     | april 2017        |
| Antagande i KF | sep 2017          |
| Laga kraft     | hösten 2017       |

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

### **Avtal**

Ett avtal om parkeringsplatser för fastigheten Vivsta 3:11 och området för garageändamål på fastigheterna Vivsta 27:3 och Vivsta 27:4 ska upprättas. Ägare till Vivsta 27:3 och 27:4 är AB Timråbo. Skulle fastigheten Vivsta 3:11 säljas till AB Timråbo kan ett sådant avtal ses som onödigt.

### **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

Genom fastighetsreglering överförs markområden från fastigheten Vivsta 3:24 till fastigheten Vivsta 3:11.

Gemensamhetsanläggning bedöms ej erforderlig.

### **Ekonomiska frågor**

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av planbeställaren, AB Timråbo.

### **Tekniska frågor**

Följande utredningar har genomförts:

- Markmiljöundersökning
- Trafikbulerutredning
- Geoteknisk-undersökning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning

## 7. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Markanvändningen har kompletterats med ett H och ett K för att möjliggöra handel och kontor i bottenvåning
- Planområdet har justerats och omfattar nu fastigheterna Vivsta 3:11 och 3:24
- Bestämmelser  $f_1$ ,  $f_2$  och  $b_1$  har tillkommit för att hantera bullerfrågan
- Bestämmelse  $b_2$  har tillkommit för att hantera dagvatten
- Bestämmelse m om riskreducerande åtgärder har tillkommit
- Korsprickad mark har utgått
- Exploateringsgraden har höjts.

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Föreslagna åtgärder
- Vatten och luft
- Hälsa och säkerhet från omgivningen
- Genomförande

## 8. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har planhandlingen ändrats med följande på plankartan:

- En bestämmelse om att gemensam uteplats ska anordnas på fastigheten har tillkommit.
- I planbestämmelsen  $f_2$ - ersätts termen ljuddämpad sida med termen bullerdämpad sida.

Efter granskningen har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Förtydligande om parkeringslösningen för planområdet med text och bild.
- Kompletterande bild och text om dagvatten avseende skyfall.
- Kompletterande bild som förklarar sammanhanget med inglasade balkonger och bullerdämpad sida.

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

Olof Lindstrand  
Planarkitekt, Timrå kommun

Detaljplan för  
**Flerbostadshus i Timrå centrum**  
Vivsta 3:11 m.fl  
Timrå kommun

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 16 december 2016 t o m 9 januari 2017. I samband med samrådet har 13 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos Miljö- och byggkontoret. I denna samrådsredogörelse är synpunkterna sammanfattande och åtföljs av Miljö- och byggkontorets kommentarer.

### Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar en tillräckligt detaljerad redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet. Det går därför inte att bedöma om detaljplanen uppfyller gällande krav. Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

#### Buller

Ljudnivåberäkningar har genomförts med hänsyn till trafik på väg E4 och järnvägstrafik på Botniabanan men inte från den närbelägna Köpmangatan. Det kan påverka bullernivåerna på de lägre våningsplanen. För att klara gällande riktvärde för buller på samtliga våningsplan krävs en ljuddämpad sida av byggnaden, t ex genom en skyddande vinkel eller en innergård, byggnadstekniska åtgärder med en ljuddämpad fasad samt disposition av lägenheternas rum. En kompletterande bullerutredning ska göras för planen, slutsatserna i denna ska framgå tydligt i planbeskrivningen och förslag till lämplig utformning av bebyggelse där bullervärden ska klaras ska redovisas i detaljplanen innan antagande.

**Kommentar:** En kompletterande bullerutredning har tagits fram med bullernivåer även från Köpmangatan. Planförslaget har kompletterats med utformnings- och byggnadstekniska bestämmelser och planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna från bullerutredningen som ligger till grund för de nya planbestämmelserna.

#### Farligt gods

Enligt den riskutredning som tagits fram bör riskreducerande åtgärder genomföras. Dessa bör säkerställas i detaljplanebestämmelserna.



**Kommentar:** Planförslaget har kompletterats med bestämmelser om riskreducerande åtgärder.

#### *Förorenad mark*

Inom planområdet har PAH påträffats. Förorenade massor kommer enligt planbeskrivningen att avlägsnas så att riktvärden för känslig markanvändning klaras. Detta bör säkerställas med en planbestämmelse.

**Kommentar:** En administrativ bestämmelse om att startbesked för nybyggnad inte få ges förrän markförorening avhjälppts har funnits med i samrådsförslaget. Den är fortsatt med i granskningsförslaget.

#### *Dagvatten*

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintliga gräsytor ersätts av byggnader och hårdgjorda ytor. Det bör utredas att det finns tillräcklig kapacitet för att omhänderta tillkommande takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor i dagvattensystemet.

**Kommentar:** En kompletterande dagvattenutredning har gjorts för planområdet. Planförslaget har också kompletterats med en byggnadsteknisk planbestämmelse om att takvatten ska tas hand om på tomten.

#### *Kulturmiljövård*

Att bygga ett höghus innebär ett avsteg från nuvarande bebyggelsemönster längs denna del av Köpmangatan. I brist på en FÖP eller liknande där det aktuella detaljplaneområdet kan planeras i ett sammanhang bör kommunen resonera kring utformningen av bebyggelsen i relation till övrig befintlig och planerad bebyggelse i centrum.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om bebyggelsestrukturen på platsen.

#### *Trafikförsörjning*

Rubricerad detaljplan bör ta hänsyn till hur trafik ska angöra fastigheter söder om det aktuella planområdet.

**Kommentar:** Vägen på kvartersmark som fanns med i samrådsförslaget har utgått till granskningsförslaget. Den allmän väg som löper genom området via detaljplan S103 ska fortsatt gälla och ombesörja trafikförsörjningen för fastigheter söder om planområdet.

#### **Lantmäteriet**

I den västra delen av u-området är inte gränsen en kombinerad administrativ- och egenskapsgräns. Lantmäteriet anser att plankartan behöver kompletteras med detta.

**Kommentar:** Gränsen kompletteras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Av planbeskrivningen framgår det att mark ska överföras till Vivista 27:4 genom fastighetsreglering. För den fastigheten gäller en tomtindelning. Denna behöver upphävas för att möjliggöra den fastighetsregleringen.

**Kommentar:** Planförslaget har justerats till granskningsförslaget. Den allmänna vägen från detaljplan S103 utgör i väster gräns för planförslaget. Genomförandebeskrivningen har justerats gällande att del av Vivista 27:4 ska

*genom fastighetsreglering överförs till Vivsta 3:11. Miljö- och byggkontoret anser att det är i linje med tomtindelningen som gäller för det området.*

Ledningsrätt bör tillskapas för ledningar för allmänna ändamål. Om ledningen endast ska ombesörja den fastighet den är förmån till behövs ingen rättighet. Ska ledningsrätt tillskapas bör det i planbeskrivningen framgå vem som är ledningsinnehavare.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen kompletteras med vem som är ledningsinnehavare.*

Av planbeskrivningen framgår det att ett avtal ska upprättas för parkering och utfart. Lantmäteriet vill att det ska framgå att ett sådant avtal ska preciseras som ett servitut. Ett annat alternativ är att skapa en gemensamhetsanläggning till förmån för de fastigheter som ska använda sig av parkeringen och utfarten.

**Kommentar:** *Ett servitut för fastigheten Vivsta 3:11 att använda sig av parkering på ytorna för garageändamål på fastigheterna Vivsta 27:3 och 27:4 ska upprättas. Rätt till utfart behövs inte längre då vägen till området ska utgöras av allmän väg i enlighet med detaljplan S103.*

#### **Luffartsverket**

Har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunala myndigheter- och bolag samt övriga företag:

#### **Socialnämnden/Socialförvaltningen**

Har inget att erinra mot planförslaget.

#### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Om suterrängvåning eller källare ska anordnas bör det tas i beaktande till planens våningsantal. Källare kan betraktas som våning och suterrängplan räknas alltid som våningsplan.

**Kommentar:** *Noteras.*

Meningen om att luktstörningar inte bedöms öka bör tas bort då det är oklart hur pågående utbyggnad av Östrand kan medföra ökade luktstörningar.

**Kommentar:** *Meningen tas bort.*

Dagvatten bör utredas mer för att se lämpligheten för omhändertagande av dagvatten. Takvatten bör infiltreras inom fastigheten.

**Kommentar:** *En kompletterande dagvattenutredning har genomförts och en planbestämmelse om dagvatten har tillkommit för att säkerställa att yta avsätts för infiltration.*

Bullerbestämmelserna behöver kompletteras med vad som utgöra tyst sida. Det finns inte med underlag som beskriver hur de riktvärden för buller enligt bullerförordningen ska klaras. Det behöver beskrivas då det planförslaget omfattar bostäder.

I planbeskrivningen kan det tolkas som att både ekvivalent och max ljudnivå inte får överskridas mellan 22.00 och 06.00. Det behöver förtydligas så att det

framgår att det bara är max nivån som inte får överskridas mellan 22.00 och 06.00 i enlighet med nuvarande lagstiftning.

Underlaget visar inte om det är möjligt att ha en uteplats (balkong) till lägenheterna som uppfyller bullerkraven. Om lägenheterna ska tillgång med balkong med god ljudmiljö behöver underlaget kompletteras med hur detta ska lösas.

Nämnden bedömer att en kompletterande bullerutredning behöver ske för att kunna avgöra om område är lämpligt för bostäder.

**Kommentar:** *Se svar till Länsstyrelsen angående buller.*

Området bör uppfylla riktvärdena för känslig markanvändning för att inte på något sätt i nuläget eller i framtiden begränsa hur tomtmarken ska användas. Det behöver förtydligas i plankartans bestämmelser.

**Kommentar:** *En bestämmelse om att startbesked inte ska medges förrän markförening har avhjälppts finns med i planförslaget. Den har som syfte att vara garant för att planområdet ska uppfylla riktvärden för känslig markanvändning.*

#### **Barn- och utbildningsnämnden**

Har inget att erinra.

#### **Näringslivskontoret**

Näringslivskontoret tillhör samma nämnd som samhällsenheten och inkomna synpunkter behandlas som arbetsmaterial för den vidare planprocessen. Näringslivskontorets synpunkter handlar om att planförslaget ska kunna medge kommersiell verksamhet i bottenvåning och behovet av väganslutning mot angränsande fastigheter söderut. Övriga synpunkter handlar om mindre kompletteringar i text och förtydliganden av planbestämmelser.

**Kommentar:** *Planförslagets markanvändning kompletteras till att gälla BHK-Bostäder, där handel och kontor får anordnas i bottenvåning. Vidare utgår infartsvägen på kvartermark och vägen in till området sker via allmän väg genom detaljplan S103.*

#### **Kultur- och tekniknämnden**

Har inget att erinra mot planförslaget förutom att de mindre fastigheterna Vivsta 3:133 och 3:134 bör ingå i detaljplanen och överlåtas till AB Timråbo.

**Kommentar:** *Planförslaget har justeras till granskningen. Vägen på kvartermark har utgått och ersätts av befintlig planlagd allmän väg som löper genom planområdet. Miljö- och byggkontoret delar uppfattningen att dessa mindre fastigheter bör överföras till en större fastighet. Detta sker dock utanför processen för denna detaljplan.*

#### **Kollektivtrafiken**

Kollektivtrafiken påverkas positivt av nybyggnationen. Området har bra kollektivtrafik med hög turtäthet.

**Kommentar:** *Noteras.*

#### **Sundsvall-Timrå Airport**

Har inget att erinra mot planförslaget.

### **Medelpads Räddningstjänstförbund**

I riskanalysen hänvisar man till TRAFAs Lastbilstrafik från 2009. Varför använder man sig inte av nyare statistik? I den senaste rapporten TRAFAs Lastbilstrafik 2015 har mängden farligt gods på vägarna ökat markant jämfört med året innan.

***Kommentar:** "Andelen farligt gods av total tung trafik har antagits utgöra 2,5 % enligt tillgänglig statistik. Det nationella genomsnittsvärdet för 2009, 2013-2015 är 2,44 % vilket innebär att det ansatta värdet om 2,5 % är att betrakta som konservativt för de redovisade mät-åren sammantaget. Året 2015 sticker, precis som Räddningstjänstförbundet påpekar, ut i statistiken. Parametrarna antal lastbilar, antal transporter, körda kilometer, lastad godsmängd och transportarbete har samtliga ökat nationellt under 2015. Det är ett trendbrott mot en i övrigt nedåtgående trend från år 2000. Om ökningen är tillfällig eller indikerar en allmän och generell ökning framåt i tiden är ovisst.*

*Baserat på tillgänglig statistik bedöms andelen 2,5 % fortsatt vara tillämpbar. Utförda kontrollberäkningar av individ- och samhällsrisknivåerna med ingångsvärden 3 % och 4 % (relativt 2,5 % i grundberäkningen) har genomförts och skillnaden relativt grundberäkningen blir knappt märkbar.*

*Riskvärderingen eller behov av riskreducerande åtgärder förändras således inte."*

*Fredrik Larsson, Brandingenjör WSP Sverige AB. Upprättare av riskanalysen för planområdet.*

För att säkerställa att de framtagna riskreducerande åtgärderna blir utförda behöver de överföras till planbestämmelser.

***Kommentar:** Planförslaget har kompletterats med en planbestämmelse för riskreducerande åtgärder.*

### **E.ON Elnät Sverige AB**

E.ON Elnät har inget att erinra mot planförslaget förutsatt att hänsyn tas till tidigare yttrande angående ledningar.

***Kommentar:** Noteras.*

Privatpersoner:

### **Vivsta 3:68**

I egenskap av fastighetsägare till Vivsta 3:68 har vi synpunkter på det planerade flerfamiljshuset. I och med att det byggs kommer vår miljö, både inom hus och utomhus, att bli otroligt mycket sämre. Huset kommer att byggas ca 11 meter från vårt hus och kommer dessutom bli 28 meter högt. Vi har en stor altan som vetter mot det planerade huset och dessutom tre fönster, varav två är badrums och toalettöppningar. Hyresgästerna kommer att ha fullständig insyn i vårt badrum! Att utnyttja altanen känns inte heller särskilt kul, vem har lust att sitta där till allmän beskådan? Vi är även oroade över framtida störningar och trafikljud från väldigt närliggande parkering samt tillfart. Självklart har vi även en stor oro gällande buller under byggtiden.

Efter att ha läst samrådshandlingens punkt 3 uppkommer fler frågor än svar. I kommunens FÖP för Vivsta, antagen 1987, har kommunen ansett att det berörda området med sina gamla trähus har ett kulturmiljöhistoriskt värde. I planbesked från 2016 har man plötsligt ändrat sig. Nu har det kulturmiljöhistoriska värdet minskat, för att ett av fem hus rivits! Vi tycker att de kvarvarande fyra husen har samma kulturhistoriska värde som det ansågs 1987. Ska man tolka denna plötsliga nedgång av kulturhistoriskt värde till att planer finns på inlösen av de övriga fyra fastigheterna? I ST för fyra år sedan fanns det en artikel om att det skulle byggas ett jättehus delvis på vår fastighet. Det var en chockartad upplevelse, skulle det vara så att planer på inlösen finns vill vi veta det innan det står i tidningen. Då hinner vi ta på oss rustningen.

Vi motsätter oss byggandet av ett flerfamiljshus på fastigheten Vivsta 3:11 mfl.

**Kommentar:** *Planförslaget syftar till att förtäta centrala Timrå med fler bostäder. Platsen är centralt belägen och angränsar precis som fastighetsägarna till Vivsta 3:68 anför, till småskalig bebyggelse (2-3 våningar). Planförslaget innebär därför en stor förändring på platsen. Detta behöver också ses i ett större sammanhang där vi med förtätningsstrategin försöker öka invånarantalet i centrala Timrå vilket ger större underlag för kommersiella verksamheter, för kollektivtrafik och service. Fler bostäder i centrum och även fler verksamheter medverkar till att öka flödet av människor och bidrar till ett mer levande centrum under en längre tid av dygnet.*

*Att hitta centrala platser för nya bostäder är svårt då t.ex kommunen inte alltid är markägare, att området ligger för nära bullerkällor och andra risker. Miljö- och byggkontoret har förståelse för upplevelsen av vad planförslaget innebär men anser att vikten av att skapa fler centrala bostäder är till vinst för centrum i stort. Vidare är ett centrum en plats där förändringar kontinuerligt pågår i olika skala. Vägar byggs om, parker upprustas, hus rivs och nya hus tillkommer m.m. Planförslaget har utformats för att visa hänsyn mot fastigheten Vivsta 3:68 genom att området närmast fastighetsgränsen utgörs av en 8 meter bred zon prickad mark som innebär att byggnad inte får uppföras i det området.*

*Planbeskedet har inte varit forum för att avgöra kulturmiljövärdet. I Kommunfullmäktige 2003-09-29 beslutades att fastigheterna Vivsta 3:11, 3:15, 3:56, 3:59 skulle lyftas ur kulturmiljöprogrammet för att möjliggöra rivning.*

*I övrigt noteras synpunkterna.*

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand  
Planarkitekt

Klas Lundgren  
Förvaltningschef Miljö- och byggkontoret

Detaljplan för  
**Flerbostadshus i Timrå centrum**  
Vivsta 3:11 m.fl  
Timrå kommun

---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 7 april t o m 28 april 2017. I samband med granskningen har 9 yttranden inkommit varav 4 är utan erinran. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos Miljö- och byggkontoret. I detta granskningsutlåtande är synpunkterna sammanfattande och åtföljs av Miljö- och byggkontorets kommentarer.

### Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget fortfarande saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet avseende buller, risken för olyckor avseende dagvattenhantering.

Notering: Telefonmöte har skett med handläggare på Länsstyrelsen 2017-05-04 för att diskutera kommunens lösningar på bullersituationen. Diskussion har skett kring bullerdämpad sida, fasta decibeltal och uteplatser. Med tillägget till planbestämmelserna att en gemensam uteplats ska anordnas har Länsstyrelsen sett att kommunen med redovisade avsteg uppfyller kraven från förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

#### *Buller*

Länsstyrelsen ser svårigheter med planbestämmelsen; Minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet ska vara vänd mot en ljuddämpad sida. Länsstyrelsen efterlyser därför en illustration i planbeskrivningen som åskådliggör kommunens ambition.

***Kommentar:*** Planhandlingen kompletteras med en illustration över tänkta lösning med hälften av bostadsrummen vända mot en bullerdämpad sida.

Om avsteg ska göras från bullerförordningen anser Länsstyrelsen att omsorg ska läggas vid utformningen av balkongerna, dvs lägenheternas uteplats. Länsstyrelsen föreslår därför i likhet med Trafikverket att balkongernas inglasning ska ljudisolera minst 10 dBA vid stängt läge. Sedan bör alla sidor på de inglasade balkongerna vara öppningsbara så att hyresgästerna själva ska

kunna reglera hur mycket av inglasningen som ska vara öppen beroende på årstid och nivå på bullerstörningarna.

**Kommentar:** Kommunen ser svårigheter att reglera med ett fast decibeltal för balkongerna. En bestämmelse om att varje inglasad balkong ska dämpa 10 dBA gör att kommunen hamnar i ett läge där vi ställer hårdare krav än vad lagstiftningen gör. Timrå kommun anser att kombinationen av planbestämmelserna  $f_1$  och  $b_1$  säkerställer en ljuddämpning (upp till 10 dBA enligt bullerutredningen) på de inglasade balkongerna till en nivå som anses godtagbar. Kommunen håller med Länsstyrelsen och Trafikverket om att de inglasade balkongerna ska kunna vara öppningsbara utifrån varje individuellt önskemål från hyresgästerna. Planförslaget erbjuder den möjligheten redan idag och någon ytterligare bestämmelse för det bedöms inte krävas.

Vidare kompletteras planbestämmelserna med en bestämmelse om att en gemensam uteplats ska anordnas på fastigheten. Denna uteplats ska klara av bullerförordningens riktlinjer om bullernivåer på uteplats.

#### Dagvatten

Dagvattenutredningen är som länsstyrelsen ser det i första hand gjord med utgångspunkten att inte belasta dagvattensystemet mer än idag utifrån ett 10-års regn. Vid kraftigare regn är det oklart var det ytterligare regnet tar vägen. Länsstyrelsen utarbetade 2015 ett material om skyfallskartering för länets alla kommuner. Kommunen bör använda sig av det för att redovisa vart överskottet tar vägen.

**Kommentar:** Dagvattenlösningen ska enligt den tekniska utredningen som genomförts för planområdet och dess närhet kunna ta emot den större delen av mängden årsnederbörd, ca 90 %. Den mängd som genereras vid kraftigare skyfall bräddas ut till Köpmangatan och rinner längs den ned mot Järnväggsgatan och via diken och trummor ut till recipienten Alnösundet. Planbeskrivningen kompletteras med en text och bild från skyfallskarteringen.

#### Övrigt

Länsstyrelsen efterlyser motiv till att planområdet inte inbegriper de parkeringsplatser som det nya flerbostadshuset genererar.

Rättelse: Takvatten ska infiltreras inom fastighet, inte inom tomt.

**Kommentar:** Merparten av parkeringsplatserna för det tänkta höghuset ligger utanför planområdet, men är via detaljplan S108 planlagda för parkering genom garageändamål. Marken är i ägo av Timråbo som också är initiativtagare till detta detaljplaneförslag. Då marken ska försälas till Timråbo vid ett antagande av detaljplanen har bedömningen gjorts att parkeringen kan ske genom detaljplanen S108. Planbeskrivningen förtydligas kring parkeringslösningen.

Bestämmelsen  $b_2$  dagvatten ska infiltreras inom tomt är tagen från Boverkets PBL-kunskapsbank över lagliga planbestämmelser för dagvattenhantering i detaljplaner. Eftersom fastigheten Vivsta 3:11 är begränsad till sin storlek och

*i princip inrymmer hela tomtmarken för flerbostadshuset ändras bestämmelsen i enlighet med Länsstyrelsens önskemål.*

### **Trafikverket**

Trafikverket tycker att det är bra att kommunen förtätar i centrum. Men den aktuella platsen har ett svårt läge ur bullersynpunkt. Bestämmelsen om att hälften av bostadsrummen ska vara vänd mot en ljuddämpad sida blir mycket svår att uppfylla.

Om avsteg ska göras från bullerförordningen anser Trafikverket att mycket stor omsorg måste läggas vid utformningen av balkongerna, dvs lägenheternas uteplatser. Trafikverket föreslår därför att balkongerna ska ljudisolera minst 10 dBA vid stängt läge. Sedan bör alla sidor på den inglasade balkongen vara öppningsbara så att hyresgästerna själva ska kunna reglera hur mycket av inglasningen som ska vara öppet utifrån årstid och nivå på bullerstörningarna.

***Kommentar:** Se svar till Länsstyrelsen.*

### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet har inget att erinra mot genomförandet av detaljplanen, men påpekar att detaljplanen på vissa ställen i plankartan inte följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser.

***Kommentar:** Synpunkten noteras men föranleder ingen förändring av plankartan. Plankartan bedöms uppfylla tydlighetskravet i PBL 4:32.*

### **Luffartsverket**

Har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunala myndigheter- och bolag samt övriga företag:

### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Bygglovenheten

Har inget att erinra mot planförslaget.

***Kommentar:** Noteras.*

Miljöenheten

Miljöenheten önskar ett förtydligande av vad planförslaget menar med ”ljuddämpad”. Miljöenheten anser att om termen ”ljuddämpad” inte finns definierad så är det svårt att avgöra när bestämmelsen kan anses vara uppfylld.

***Kommentar:** En ljuddämpad sida enligt Boverkets numera upphävda allmänna råd 2008:1 innebär en ekvivalent ljudnivå på 45-50 dBA frifältsvärde. Inom planområdet är det svårt att uppnå vilket föranleder till att planförslaget justerats till att använda sig av termen ”bullerdämpad sida”. Denna sida bör uppnå de riktvärden som finns i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.*

### **Näringslivskontoret**

Näringslivskontoret tillhör samma nämnd som samhällsenheten och inkomna synpunkter behandlas som arbetsmaterial för den vidare planprocessen.



Näringslivskontorets synpunkter handlar om att flexibiliteten i planen samt genomförandeåtgärder.

**Kultur- och tekniknämnden**

Har inget att erinra mot planförslaget.

**Medelpads Räddningstjänstförbund**

Har inget att erinra mot planförslaget.

**Kvarstående synpunkter**

Kvarstående synpunkter från samrådet finns från fastighetsägarna till Vivsta 3:68. En underrättelse skickas i samband med antagandet till fastighetsägarna.

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand  
Planarkitekt

Klas Lundgren  
Förvaltningschef Miljö- och byggkontoret

**UTSÄNDNINGSLISTA VID FYSISK PLANERING**

Avser granskning

**PLANERINGSOBJEKT:** Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrumHandlingar skickas ut 2017-04-06 Svar senast **2017-04-28**

Där så är möjligt skickas handlingar via E-post. Detta markeras med E i kolumn nedan.

Detaljplan med underrättelse

Endast underrättelse

|                                 |   |  |                               |   |  |  |
|---------------------------------|---|--|-------------------------------|---|--|--|
| Kommunstyrelsen, även utskrift* |   |  | Kyrkorådet                    |   |  |  |
|                                 |   |  | Hyresgästföreningen           |   |  |  |
| Kultur- och tekniknämnden       | E |  |                               |   |  |  |
| Miljö- och Byggnämnden          | E |  | Lantmäteriet, Fbmh, Härnösand | E |  |  |
| MBN-ledamöter                   |   |  |                               |   |  |  |
|                                 |   |  | Länsstyrelsen                 | E |  |  |
|                                 |   |  | Trafikverket                  | E |  |  |
|                                 |   |  | Luftfartsverket               | E |  |  |
| Kultur- och Teknikförvaltningen |   |  | Skogsvårdsstyrelsen           |   |  |  |
| MittSverige Vatten              | E |  | Försvarmakten                 |   |  |  |
| E.ON Elnät Sverige AB           | E |  | Landstinget                   |   |  |  |
| E.ON Värme Timrå AB             | E |  | Swedavia                      |   |  |  |
| Miljöhandläggare *              |   |  | Sundsvall-Timrå Airport       | E |  |  |
|                                 |   |  | Sundsvalls kommun             |   |  |  |
| Näringslivskontoret             | E |  | Härnösands kommun             |   |  |  |
|                                 |   |  |                               |   |  |  |
| Trafiksamordnaren               | E |  | Naturvårdsverket              |   |  |  |
| Berörda bussbolag               |   |  | Boverket                      |   |  |  |
| Socialnämnden                   | E |  | Lantbrukarnas Riksförbund     |   |  |  |
| Handikapprådet, kommunala       |   |  |                               |   |  |  |
| Barn och Utbildningsnämnden     | E |  |                               |   |  |  |
|                                 |   |  | Företagarna i Timrå           |   |  |  |
| Räddningstjänsten               | E |  |                               |   |  |  |
| Skanova                         | E |  | Berörda markägare             | 1 |  |  |
| Posten                          | E |  | Partigrupperna                | E |  |  |
|                                 |   |  | Vägföreningar o.dyl.          |   |  |  |
| Länstrafiken                    |   |  |                               |   |  |  |



**Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrum  
Vivsta 3:11 och 3:24  
Timrå kommun, Västernorrlands län**

Upprättad 2017-04-05

Dnr 2016-00781

**Fastigheter inom planområdet**

Vivsta 3:11, 3:24  
Timrå Kommun  
86182 TIMRÅ

**Fastigheter utanför planområdet**

Vivsta 1:10, 3:37, 3:58, 3:61,  
3:90, 3:91, 3:133, 3:134 & 7:1  
Timrå Kommun  
86182 TIMRÅ

Vivsta 3:14, 3:97  
Matias Fastighets 1 AB  
c/o Newsec Asset Management AB  
Box 11405  
40429 GÖTEBORG

Vivsta 3:15  
Anders Bylund  
Bergtoppsgatan 12  
86032 FAGERVIK

Vivsta 3:36  
Filadelfiaförsamlingen i Timrå  
c/o Pingstkyrkan  
Köpmangatan 38  
86131 Timrå Kommun

Vivsta 3:39  
CBH Förvaltning AB  
c/o T Redovisning AB  
Terminalvägen 30  
86136 Timrå Kommun

Vivsta 3:43  
HSB BRF Ströget i Timrå  
Box 269  
85104 SUNDSVALL

Vivsta 3:45  
Peter Larsson  
Runstensvägen 3  
85741 SUNDSVALL

Vivsta 3:56  
Karl Peter Bredin  
Västra Vägen 93 A  
85740 SUNDSVALL

Vivsta 3:57  
Circle K Sverige AB  
11888 Stockholm



Fastigheter utanför planområdet (forts)

|                   |   |
|-------------------|---|
| Vivsta 3:59 (1/2) | Prakong Wallström<br>Köpmangatan 49<br>86131 TIMRÅ  |
| Vivsta 3:59 (1/2) | Roger Wallström<br>Köpmangatan 49<br>86131 TIMRÅ    |
| Vivsta 3:67       | Vivsta 3:67 AB<br>Svedjegatan 26<br>85643 SUNDSVALL |
| Vivsta 3:68 (1/2) | Agneta Bergström<br>Köpmangatan 43 A<br>86131 TIMRÅ |
| Vivsta 3:68 (1/2) | Jan Erik Ålund<br>Köpmangatan 43 A<br>86131 TIMRÅ   |
| Vivsta 3:112      | BRF Tallbacken<br>Bovägen 10 A<br>86131 TIMRÅ       |
| Vivsta 27:3, 27:4 | AB Timråbo<br>Box 134<br>86124 TIMRÅ                |

Timrå som ovan

Göran Jacobson  
karttekniker