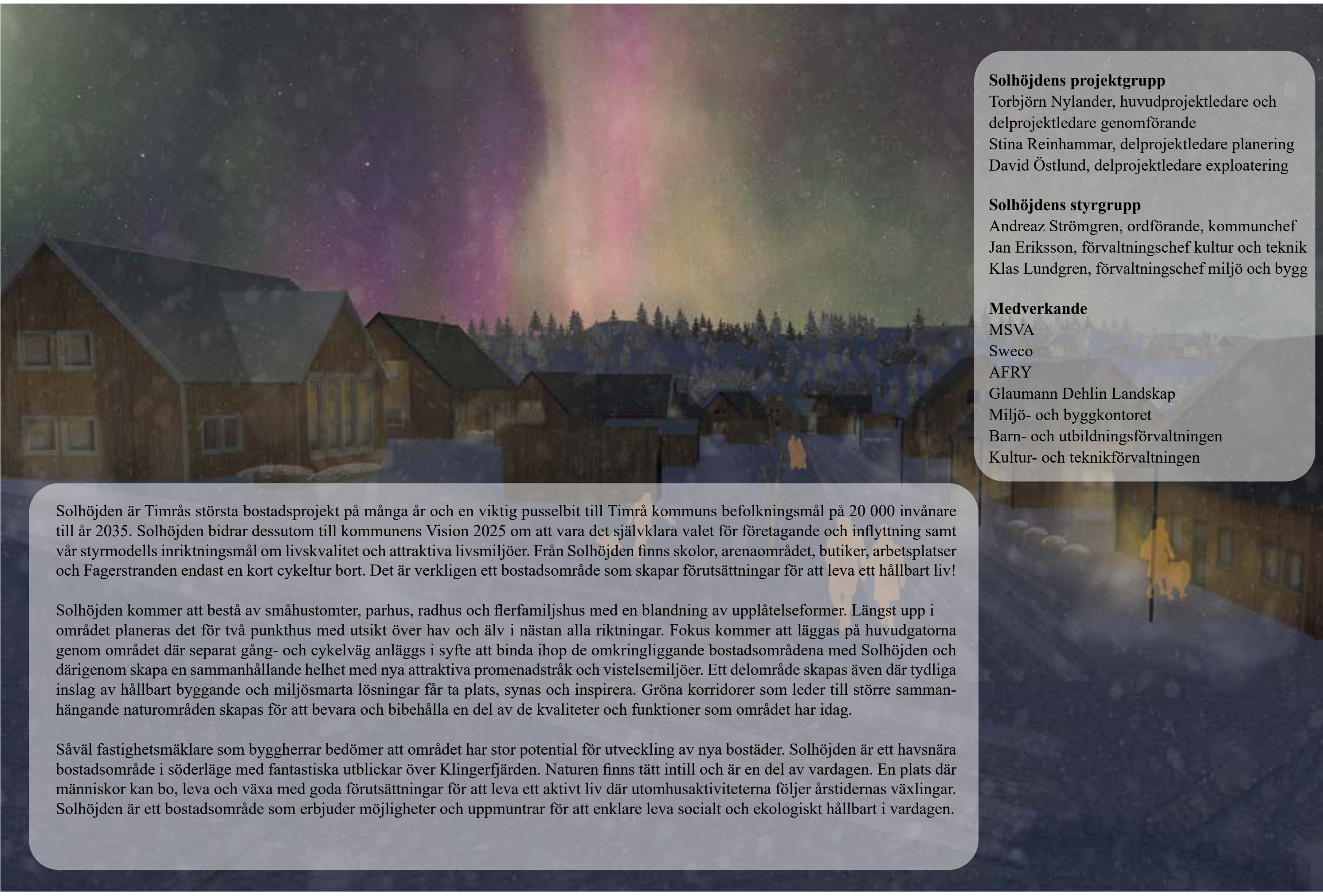




Planprogram för

Solhöjden

Godkännandehandling maj 2022



Solhöjden är Timrås största bostadsprojekt på många år och en viktig pusselbit till Timrå kommuns befolkningsmål på 20 000 invånare till år 2035. Solhöjden bidrar dessutom till kommunens Vision 2025 om att vara det självklara valet för företagande och inflyttning samt vår styrmodellens inriktningsmål om livskvalitet och attraktiva livsmiljöer. Från Solhöjden finns skolor, arenaområdet, butiker, arbetsplatser och Fagerstranden endast en kort cykeltur bort. Det är verkligen ett bostadsområde som skapar förutsättningar för att leva ett hållbart liv!

Solhöjden kommer att bestå av småhustomter, parhus, radhus och flerfamiljshus med en blandning av upplåtelseformer. Längst upp i området planeras det för två punkthus med utsikt över hav och älv i nästan alla riktningar. Fokus kommer att läggas på huvudgatorna genom området där separat gång- och cykelväg anläggs i syfte att binda ihop de omkringliggande bostadsområdena med Solhöjden och därigenom skapa en sammanhållande helhet med nya attraktiva promenadstråk och vistelsemiljöer. Ett delområde skapas även där tydliga inslag av hållbart byggande och miljösmygta lösningar får ta plats, synas och inspirera. Gröna korridorer som leder till större sammanhängande naturområden skapas för att bevara och bibehålla en del av de kvaliteter och funktioner som området har idag.

Såväl fastighetsmäklare som byggherrar bedömer att området har stor potential för utveckling av nya bostäder. Solhöjden är ett havsnära bostadsområde i söderläge med fantastiska utblickar över Klingerfjärden. Naturen finns tätt intill och är en del av vardagen. En plats där människor kan bo, leva och växa med goda förutsättningar för att leva ett aktivt liv där utomhusaktiviteterna följer årstidernas växlingar. Solhöjden är ett bostadsområde som erbjuder möjligheter och uppmuntrar för att enklare leva socialt och ekologiskt hållbart i vardagen.

Solhöjdens projektgrupp

Torbjörn Nylander, huvudprojektledare och delprojektledare genomförande
Stina Reinhammar, delprojektledare planering
David Östlund, delprojektledare exploatering

Solhöjdens styrgrupp

Andreaz Strömgren, ordförande, kommunchef
Jan Eriksson, förvaltningschef kultur och teknik
Klas Lundgren, förvaltningschef miljö och bygg

Medverkande

MSVA
Sweco
AFRY
Glaumann Dehlin Landskap
Miljö- och byggkontoret
Barn- och utbildningsförvaltningen
Kultur- och teknikförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Vad är ett planprogram?	4
Bakgrund och syfte	4
Lokalisering	4
Strategiska beslut	5

FÖRSLAG

Vision	6
Gestaltungsstudie	6
Övergripande struktur	7
Viktiga utgångspunkter	8
Bebyggelse	9
Naturområden	11
Gatunät	13
Kollektivtrafik	14
Hållbart byggande	15

UTMANINGAR

Skola	17
Trafik	17
Geotekniska förhållanden	17
Dagvatten	17
Skyfall	18
Naturvärden	18
Norra lägenhetshusen	18
Kulturmiljö	18
Infrastruktur	18
Betydande miljöpåverkan	18
VA	18

FORTSATT ARBETE

Tidplan	19
Kommande utredningar	19

Revideringar

Efter samråd	19
--------------	----

BILAGOR

INLEDNING

Vad är ett planprogram?

Innan kommunen påbörjar ett detaljplane-
arbete kan ett planprogram behöva tas fram
för att i ett tidigt skede utreda förutsättningar
och visioner. Planprogram görs ofta över ett
större område och ger en struktur för bebyg-
gelse, vägnät och grönytor. Planprogrammet
ska uttrycka kommunens utgångspunkter,
vilja, mål och avsikter med ett område samt
ange förutsättningar för kommande detaljpla-
nearbete. Planprogrammet ger möjlighet att
föra en tidig dialog och ses som ett tillfälle
att samtala om behov. Under samrådtiden
får myndigheter, sakägare, allmänheten och
andra berörda möjlighet att påverka planför-
slaget med synpunkter och information. Efter
samrådtidens slut sammanställs inkomna
synpunkter och planprogrammet revideras för
att sedan gå upp för beslut om godkännande
av kommunstyrelsen. Ett planprogram är inte
juridisk bindande, som en detaljplan, utan är
vägledande för kommande skeden. Närmast
följande steg är att ta fram detaljplan.

Bakgrund och syfte

Timrå kommun har som mål att växa till 20
000 invånare år 2035. Detta innebär att cirka
900 nya bostäder behöver byggas fram till
2035. Det nås genom att skapa fler attraktiva
boendemiljöer, främst i våra tätorter och med
möjligheter att framför allt förtäta centrala
Timrå med flerbostadshus.

Planområdet är av kommunen utpekat som
utvecklingsområde för bostäder (Ubo 4) i Över-
siktsplan 2035. Området är cirka 33 hektar stort
och har ett strategiskt läge mellan Sörberge

och Fagervik, med närhet till service så som
skola och mataffär. Det präglas av varierande
terrängförhållanden och skogskaraktär.

Syftet med planprogrammet är att utreda
förutsättningarna för ett nytt bostadsområde,
ta fram en vision och övergripande struktur
samt bestämma utgångspunkter. Planpro-
grammet ämnar bredda kommunens besluts-
underlag genom att ha en tidig dialog och få
in synpunkter från fastighetsägare, boende,
myndigheter och andra berörda.

Lokalisering

Området begränsas av Bölevägen och Böle-
Sörvik radhusområde i nordväst, av äldre
egnahemsområdet Nyböle i väster, av nyare
bebyggelse med villor och bostadsrätter på
Böleängen och Köpenhamn i söder och det
äldre villaområdet Solbacken i nordost.

Området är cirka 33 hektar stort ligger mellan
Sörberge och Fagervik. Cirka 3 kilometer till
Vivsta centrum och ca 10 minuter till Sunds-
vall-Timrå Airport. Cirka 20 min in till Sunds-
vall centrum. Det är gångavstånd till skola (f-6)
samt mataffär och annan service. På cykelav-
stånd nås arenaområdet, ny simhall, högsta-
dium och gymnasium.



Strategiska beslut

Vision 2025

Vision 2025 lyder: Timrå – en stark kommun i en växande region. Projektet Solhöjden bidrar till visionens fokusområden tillväxt och livsmiljö. Timrås tillväxtmål innebär att cirka 900 nya bostäder behöver byggas fram till 2035. Solhöjden kommer bidra till detta mål med cirka 300 nya bostäder. Solhöjdens attraktiva läge för den nya bebyggelsen kan erbjuda en god livsmiljö med både närhet till natur och vatten samt möjlighet till utsikt över havet.

Verksamhetsplan

Timrå kommun har även övergripande målbilder. Projekt Solhöjden kan bidra till målbilden Livskvalitet och attraktiva livsmiljöer. Det ska vara attraktivt att bo och leva i Timrå. Här ska det erbjudas goda möjligheter att leva i bra bostäder i trygga, ordnade och attraktiva boendekområden. För ett ekologiskt hållbart liv fortsätter vår strävan efter ett samhälle fritt från gifter och fossila bränslen med förmåga till effektiv resursanvändning. Uppdraget i verksamhetsplanen om Miljömässigt hållbart Timrå för nuvarande och framtida generationer hänvisar direkt till Solhöjden som ett prioriterat område. Prioriteringen handlar om att uppmuntra byggande av hus som möjliggör ett mer resurseffektivt boende gällande t ex energi och ökad andel förnybara alternativ.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad som Ubo 4 i Översiktsplan 2035 och föreslås som ett av kommunens utvecklingsområden för bostäder som tillsammans ska ge möjlighet för minst 300 nya bostäder. Planområdet ingår i det stråk i Sörberge – Fagervik nära Klingerfjärden som översiktsplanen pekar ut som lämplig för utveckling av bostäder.

Inom området finns flera stigar som används för närrökreation och som översiktsplanen betonar ska beaktas vid fortsatt planering. Översiktsplanen betonar även behovet av att bevara gröna korridorer i området samt att det anses lämpligt med olika boendeformer i området. Översiktsplanen fastslår att utvecklingsområdenas avgränsningar inte ska tolkas som exakta. Under arbetet med gestaltungsprogrammet och planförslaget har området utökats med cirka 10 hektar då möjlighet för exploatering av ett antal småhus uppmärksammas även öster om Höjdvägen.

I anslutning till planområdet, på motsatt sida om Bölevägen, finns ytterligare ett område utpekad i översiktsplanen. Även där har en planprocess påbörjats och ska pröva användningen för ett äldreomsorgscenter.

Detaljplaner

Delar av markområdet har idag gällande detaljplaner, men genomförande tiden har gått ut för samtliga. Det finns tre detaljplaner som berörs, som till största delen omfattar bostäder men även park, gata, högspänningsledning och järnväg.

Markköp

Markområdet ingick i en större bytesaffär med SCA som genomfördes under 2018. Marken förvärvades i akt och mening att bli vårt nästa bostadsområde.

Start för planprogram

Ett beslut togs av kommunstyrelsen (2022-01-11 § 8) att uppdraga projektgruppen att påbörja och genomföra planprogram.

Agenda 2030

I samband med beslut om att start för planprogram (2022-01-11 § 8) så togs även beslut om att planprogrammets centrala utgångspunkter ska ha ett hållbarhetsperspektiv enligt Agenda 2030.

Träbyggnadsstrategi

Timrå antog en träbyggnadsstrategi 2019 som syftar till att öka andelen användning av trä i kommunens projekt där det är lämpligt. Se mer om strategin under *Hållbart byggande* s. 16.

Agenda 2030 och de 17 globala målen

Agenda 2030 är en universell agenda för hållbar utveckling som antogs av FN:s medlemsländer 2015 och innehåller sjutton globala mål som ska uppnås till år 2030 för en bättre värld. Det är en handlingsplan för en hållbar framtid för människor och för vår jord. Agendan formulerar den övergripande visionen för hur världen ska se ut år 2030 och de globala målen utgör en mer detaljerad plan för vad världens länder måste åstadkomma för

att uppnå social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling. I begreppet hållbar utveckling integreras de tre dimensionerna av hållbarhet: social, ekonomisk och miljömässig.

Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling är en integrerad del av kommunens styrmodell, med naturlig bäring på kommunens verksamheter.

Planprogrammet ställs i relation till de globala målen och visar på vilka positiva effekter programmets genomförande kan medföra och slutligen vilka mål programmet kan bidra till. Ur de globala målen lyfts sex av dem fram i detta planprogram, som möjliggör att Solhöjden kan bidra till hållbar utveckling.



De sex mål planprogrammet berör presenterade i färg.

FÖRSLAG



Gestaltungsstudie

Inledningsvis genomfördes tillsammans med Sweco en gestaltungsstudie våren 2021 för att i tidigt skede skapa en grundstruktur för hur området skulle kunna byggas ut. Gestaltungsstudien ligger sedan till grund för planprogramförslaget.

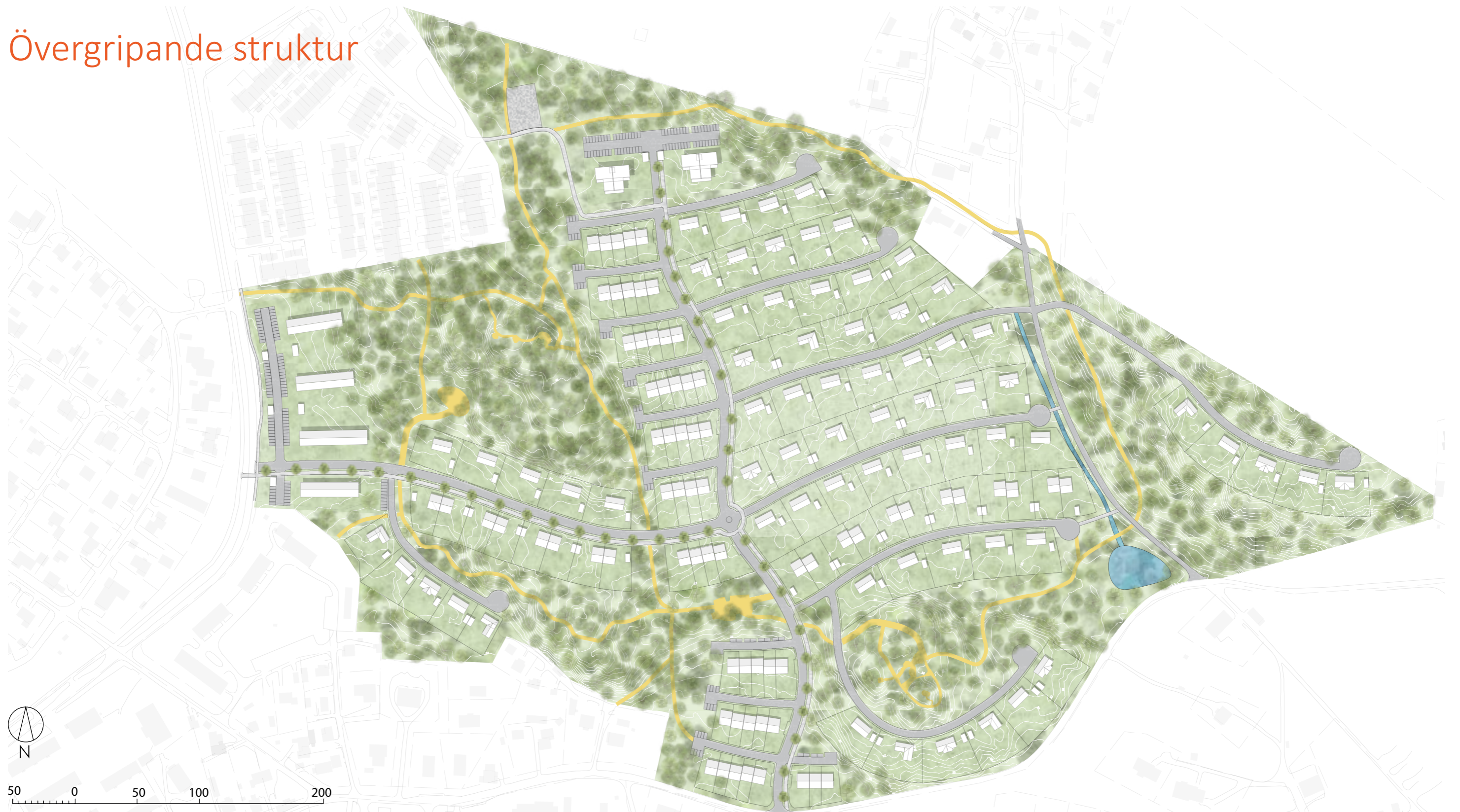
Se bilaga *Solhöjden gestaltungsstudie* för mer information.



Vision

Solhöjden är ett havsnära bostadsområde i söderläge med fantastiska utblickar över Klingerfjärden. Naturen finns tätt intill och är en del av vardagen. En plats där människor kan bo, leva och växa med goda förutsättningar för att leva ett aktivt liv där utomhusaktiviteterna följer årstidernas växlingar. Solhöjden är ett bostadsområde som erbjuder möjligheter och uppmuntrar för att enklare leva socialt och ekologiskt hållbart i vardagen.

Övergripande struktur



Förslaget skapar möjlighet för cirka 300 nya bostäder och 750 boende i Timrå kommun. Solhöjdens identitet formas starkt efter karaktären som finns idag med tilltagna grönområden där delar av skogen bevaras och får mervärden. Det kan handla om nya målpunkter för aktiviteter, att öppna upp för utblickar,

montera belysning för ökad trygghet och skapa nya stigar som kan binda ihop och knyta samman. Området har en varierad topografi som bör tas till vara och fortsatt vara läsbar. Gatu- och kvartersstrukturen påverkas och styrs av området genom dess varierade terräng och fallhöjd. Höjdskillnaderna inom området

ger goda förutsättningar för fina utblickar över Klingerfjärden, dessa bör tas tillvara genom att skapa siktlinjer. Områdets huvudgator ansluter mot Bölevägen och Norra Fagervikvägen, inom området planeras även ett flertal villagator. Gående och cyklister kan få flera entréer in till området med de flertalet stigar och vägar

som löper genom området. Solhöjden föreslås få en varierad utformning på bebyggelsen, med blandade boendetyper och skalor, för att ge möjlighet för människor i olika faser i livet att bo och trivas.

Viktiga utgångspunkter

Fyra utgångspunkter utgör kärnan i planprogrammet. Dessa utgångspunkter grundar sig i Agenda 2030 och de sex utpekade globala målen samt visionen.



Tilltagna naturområden

Naturen och skogen är den viktigaste faktorn till områdets identitet idag. En strävan att bibehålla en skogskaraktär och ta tillvara på naturvärdena ska finnas kvar. De gröna ytor som kvarstår ska få mervärden och kopplas samman med de grönområden som ansluter till området. Grönskan främjar även biologiskt mångfald samt kan hjälpa till vid exempelvis dagvattenhantering.



Variation

Det innebär att skapa en varierad bebyggelsemiljö gällande såväl upplåtelseformer och bostadstyper som form, skala och färg. Med en variation skapas förutsättningar för social hållbarhet där människor i olika åldrar och livsstilar samlas. Vissa tydliga gemensamma utgångspunkter bör finnas för att behålla känslan av sammanhang inom området.



Multifunktionella ytor

Utgångspunkten multifunktionella ytor ämnar till att ytor kan fungera för flera ändamål. Det kan vara ytor för dagvattenhantering som exempelvis en damm som används som skridskois vintertid eller en fotbollsplan som låter sig översvämmas till en damm vid skyfall. Det kan också vara ett skidspår på vintern och en vandringsled på sommaren eller en bilväg som även fungerar som ett gångstråk.



Flöden

Tillgänglighet är viktigt, genom att möjliggöra tillgång till olika målpunkter både inom och utanför Solhöjden integreras områden med befintliga i närområdet.



Uppmuntra hållbart byggande

Genom uppmuntrande av och möjliggörande för inslag av hållbart byggande kan en bättre hållbarhet uppnås. Med fler hållbara val som användning av hållbara material eller smarta energilösningar både under byggprocessen och boende tiden kan Solhöjden bli ett ledande exempel för hållbarhet för framtida satsningar inom kommunen. Detta stöds genom beslut av kommunstyrelsen att planprogrammets centrala utgångspunkter ska vara ett hållbarhetsperspektiv enligt Agenda 2030 samt kommunens Träbyggnadsstrategi.

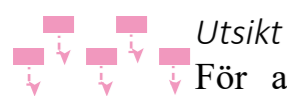


Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen för området föreslås få en varierad utformning. En variation av former och skalor tillsammans med en blandning av boendeformerna småhus, radhus, parhus och flerfamiljshus bidrar till en variation som möjliggör för människor med olika livsstilar, i olika åldersgrupper samt i olika faser i livet att bo där. Placering och skala ska bidra till en öppen och luftig känsla samtidigt som det kan ge en struktur och tätortskänsla.

Principer bebyggelseutformning

För att skapa ett attraktivt bostadsområde som samtidigt ger ett intryck av sammanhang har fem principer formulerats. Principerna ska skapa en harmoni mellan variation av bebyggelsen samtidigt som en struktur kan utläsas.



Utsikt

För att tillvarata områdets läge med utsikt över Klingerfjärden bör småhustomterna ligga saxade för att maximera utblickarna. Detta kan antingen säkerställas genom detaljplanering eller vid efterföljande fastighetsbildning.



Struktur

Genom att placera småhusbebyggelsen med långsidan mot villagatorna och i linje och med bestämda avstånd till gatorna tydliggör det områdets gator samt skapar en sammanhållande struktur för hela området. Genom de valda avstånden säkerställs även att de flesta trädgårdarna får söderläge. Detta kan tillgodoses i kommande detaljplan genom placeringsbestämmelser. Exempelvis regleras avstånd för byggnad mot tomtgräns och långsida mot gata.



Skala

Bebyggelsens våningsantal ska anpassas för att inte skymma utsikten mot havet för bakomvarande. Högre bebyggelse bör därför lokaliseras längst norrut samt vid Bölevägen. Bebyggelsens höjd inom området kan säkerställas genom bestämmelse om nockhöjd i kommande detaljplan.



Markanpassning

Landskapet inom området är naturligt kuperat. Bebyggelsen ska utformas och genomföras med hänsyn till terräng samt utblickar. Markutfyllnad eller schaktning kommer vara nödvändigt i viss utsträckning för att skapa byggbara tomter.



Naturliga material

För att bibehålla naturens framskjutna position och för ökad ekologisk hållbarhet förespråkas naturmaterial som exempelvis trä och vegetationstak på byggnader eller komplementbyggnader. Detta ger även området ett gemensamt uttryck och sammanhang.

Villor, radhus, parhus

Planförslaget möjliggör för ett sextiotial villor. För att tillvarata söderläget bör bostäderna placeras så att trädgårdarna hamnar i det södervända läget. Tomterna är saxade så att utblickar mellan husen skapas för att maximera utsikten så att husen inte skymmer varandra. Med långsidan av byggnaden längs gatan samt ett avstånd på 4 meter från tomtgräns så kan villagatorna struktureras upp och ger gatan en rumslighet. Småhusen ska vara 1-2 våningar.

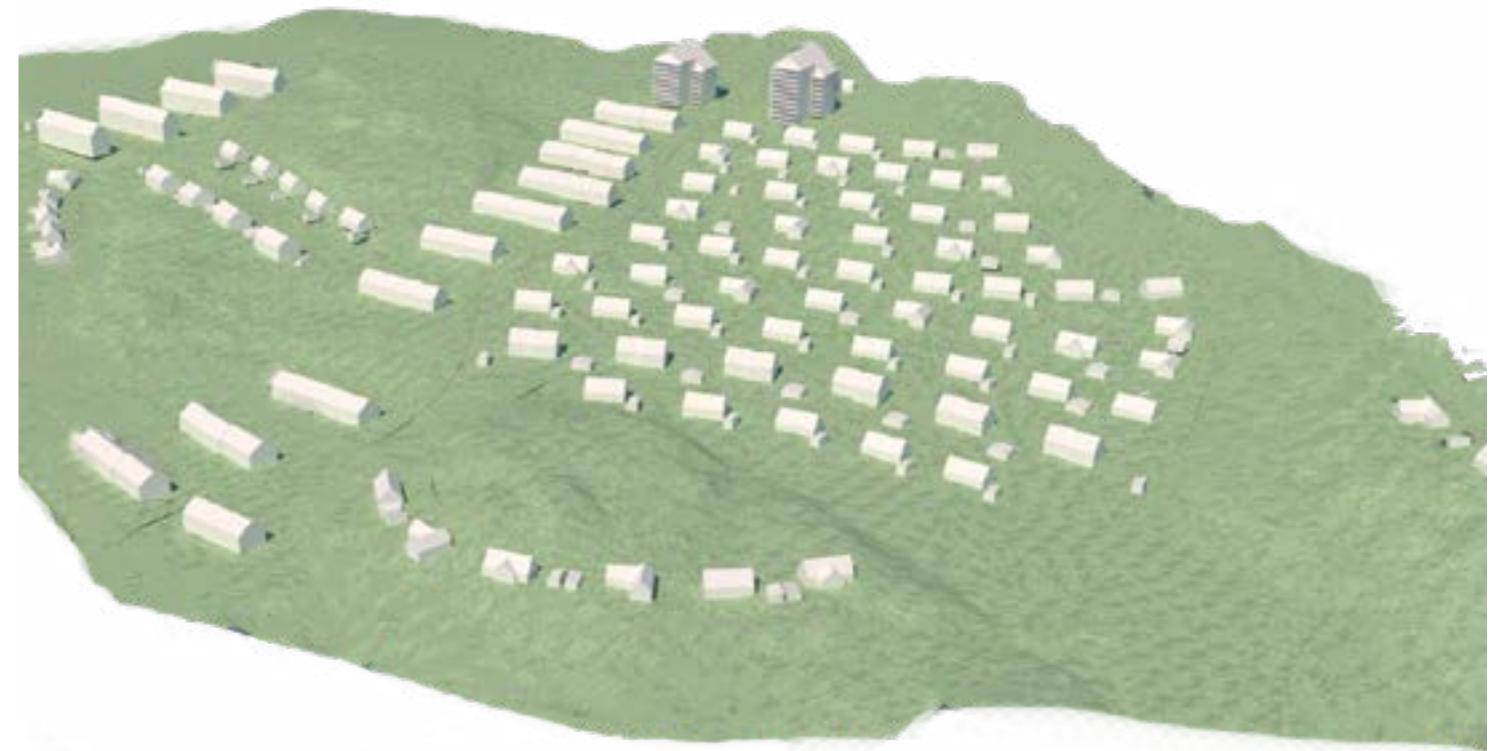
Det möjliggörs även för ett femtiotal radhus och ett tjugotal parhus. Dessa placeras också för att tillvarata söderläget med alla trädgårdar söder om husen. Radhusen ligger längs med nya nord-sydliga gatan genom området och parhusen längs med gatan som går i riktningen från väst till öst. Radhusen och parhusen ska utformas med 1-2 våningar.

Flerfamiljshus

Planförslaget skapar även förutsättningar för flerfamiljshus med sammanlagt 150-200 lägenheter. Förslaget möjliggör för två punkthus längst norr ut i planområdet på 8 respektive 10 våningar som får 360 graders utsikt över bland annat Klingerfjärden och Indalsälven. Vidare möjliggörs det för fyra stycken flerfamiljshus

i västra delen av planområdet mot Bölevägen om fyra våningar vardera. Samtliga byggnader vänder sig mot söder och ansluter mot naturmarken med gårdar som har direktkontakt med naturen.

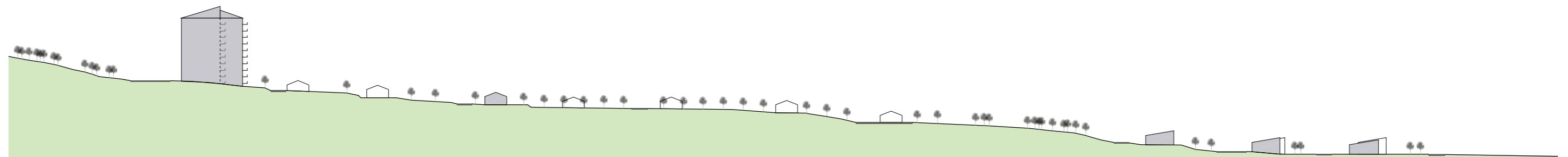
Flerfamiljshusens placering kan skapa en entré in till det nya bostadsområdet genom att rama in och ligga nära huvudgatan som går in från Bölevägen. Vidare kan byggnadernas entréer med fördel placeras mitt emot varandra för att på så sätt skapa en rumslighet med innergårdar mellan byggnadskropparna. Parkering med carport eller garage kan med fördel placeras mellan flerfamiljshusen och Bölevägen för att rama av för lägenheterna och innergårdar.



3D-vy över området



Visionsbilder från gestaltningsstudien



Sektion som visar områdets topologi

Naturområden

En viktig karaktär för området både idag och i framtiden är skogen, något som omsorgsfullt ska beaktas. Visionen för området är en välskött skog med bevarad skogskänsla. Det åstadkommer vi med försiktig och strategisk gallring för utblickar från utvalda platser. Men också genom att lämna kvar skog där vi vill minska insyn eller behålla ridåer. Vi vill inte göra om skogen till en park. I en tredjedel av området bibehålls naturmarken i form av gröna korridorer med blandat innehåll för boende och skolelever som uppmuntrar till lek och utomhusaktiviteter för alla årstider.

Principer för naturens utformning

Då naturen och skogen är en viktig del av området både idag och i framtiden har tre principer formulerats.



Grönområden med gångstråk och nya platser



Varierad och omhändertagen

Med en omväxlande och varierande skog med glesa och täta partier, bevaras skogskänslan inom området. Skogen ska vara välskött och omhändertagen men ska inte transformeras till park.



Rikt innehåll

Genom att skapa nya platser att vistas i och besöka, bibehålls möjligheten att umgås med naturen. En enhetlig gestaltning av stigar föreslås för att knyta ihop olika målpunkter. Vidare kan träd från området med fördel sågas till virke som används inom området för bänkar och lekutrustning. Öppna dagvattenlösningar och faunadepåer skapar intressanta miljöer för flora och fauna.



Tillgänglig

Med ett sammanhängande stigssystem skapas alternativ avseende längd på sträcka och framkomlighet. Vissa stigar bör även tillgänglighetsanpassas. Skyltning kan ske för att lättare orientera sig i området. Belysning och snöröjning kan uppmuntra till utomhusvistelse hela året.

I samarbete med landskapsarkitekter (se bilaga *Solhöjden landskap*) har ett förslag tagits fram på hur skogen kan bibehållas, förädlas och användas. Fyra stycken nya platser föreslås som ges ett innehåll med skiftande användning - aktivitet och möten, avkoppling och naturupplevelser. Skogen och de föreslagna platserna binds samman genom ett nytt stigsystem. Stigarna underlättar för boende och besökare att röra sig runt i skogen, för en promenad med naturupplevelse, eller besöka någon av de olika platserna i skogen. En längre sammanhängande promenadslinje föreslås dras runt om hela området. Stigarna ska utformas med god framkomlighet men med minsta möjliga påverkan på vegetation och mark. Med en ny enhetlig gestaltning av stigar, möbler och skyltar kommer Solhöjdens identitet också stärkas.

Till vissa föreslagna platser föreslås tillgänglighetsanpassade gångvägar från närmsta bilväg/gång- och cykelväg. Det innebär att gångvägarna görs minst 2 meter breda, beläggs med ett fast och plant underlag samt förses med ramper, vilplan och handledare där så krävs. De tillgänglighetsanpassade gångvägarna förses även med belysning, och föreslås snöröjas vintertid. Det gör det lättare att använda platserna året om. Man kan till exempel stanna kvar på Lekplatsen en sen eftermiddag om hösten, eller åka pulka och grilla i Äventyrsskogen utan att behöva pulsa i snön.

Den befintliga Lustiga stigen i planområdets nordöstra del behöver delvis få ny sträckning för att skapa utrymme för nya bostäder. Ny dragning och flytt av föremål görs i samråd med initiativtagare till stigens tillblivelse.

En viktig aspekt att beakta vid utveckling av grönområdena är trygghet. Genom gallring av

träd upplevs inte skogen för tät och siktlinjer skapas. Vidare är belysning betydande för upplevd trygghet, inte minst de mörka vintermånaderna. Med belysning på föreslagna stigar och platser skapas möjlighet att de används fler timmar på dygnet, året om.

Även om området till stor del anpassats till befintliga förhållanden, behöver ett större antal träd ge plats för den nya bebyggelsen med tillhörande infrastruktur. Träd från området kan med fördel sågas till virke och nyttjas för att bygga enkla, robusta och för området karaktärsskapande möbler i olika varianter. Möblerna utformas för att passa in på olika platser i området. Träden skulle även kunna användas för att göra utsiktstorn för att ytterligare tillvarata utsikten. Det finns också ett pedagogiskt och symboliskt värde i vetskapen att en liten del av den befintliga skogen, tas tillvara och återanvänds i Solhöjden. Om än i annan skepnad och med ny användning. Vi hoppas därigenom att det cirkulära tänkandet blir synligt och kan förklaras för barn och skolelever som kommer att vistas i och växa upp i området – precis som nya träd kommer att göra.



Solhöjden



Äventyrsskogen



Gläntan

Gatunät

Vid utformning av gatorna och dess placering bör hänsyn tas till terrängen. Gatorna i öst-västlig riktning kan med fördel följa områdets höjdkurvor. Genom att ta hänsyn till terrängen låter man även gatorna få en naturlig kurvatur som ett uttryck för våra principer för gatuutformning.

Principer gatuutformning

Gatornas placering skall göras med stor omsorg och hänsyn till terrängen och följa några enkla principer.



Karta över bilgata samt gång- och cykelstråk



Terränganpassning

Genom att anpassa till terrängen så bibehålls områdets karaktär samt att inte lika stora ingrepp behövs i landskapet.



Kurvatur

Med kurvatur på vägar, en mjuk bågform, skapas en vackrare gator som kan upplevas mer förankrad i landskapet. Med en kurvatur på gator samt tätheten på bebyggelsen skapas förutsättningar för låga hastigheter i området.



Interaktion

Stigar, gångstråk och vägar binder ihop området och kopplar till omkringliggande bebyggelse, lek, grill och utsiktsplatser.

Huvudsakliga entréer till Solhöjden föreslås vid Bölevägen samt Norra Fagerviksvägen för att skapa ett bra flöde genom området.

Entréerna kan även användas för att stärka områdets identitet och orienterbarhet. Entréerna kan markeras genom exempelvis användning av annan markbeläggning och belysning för att visa på att man kommer in i något nytt. Fotgängare och cyklister bör ha fler möjligheter att ta sig in i bostadsområdet än enbart gatorna. Stigar och stråk bör tillsammans med vägarna skapa ett nätverk i området som uppmuntrar till rörelse och aktiviteter och som underlättar möten.

Vissa gator i området är genomgående. Med genomgående gator skapas bra flöden med möjlighet för flera utfarter. Dessutom binder området på sätt ihop de omkringliggande områdena med varandra. De gator som inte är genomgående får vändplatser. Vid vändplatserna mot Höjdvägen skapas gång- och cykelanslutningar. Det begränsar biltrafik på Höjdvägen samtidigt som fler flöden för gående och cyklister att ta sig till och från Solhöjden skapas. Vändplatserna bör anpassas till terrängen samt utformas så att exempelvis sopbilar kan svänga runt utan backrörelser. De bör också utformas så plats för upplag av snö finns.

Gatorna inom området fördelas i huvudgator och villagator. De två föreslagna huvudgatorna korsar tvärs genom området och kopplar samman entréerna in till området. De bör även kompletteras med separerad gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägarna kopplas till befintliga eller villagator som ligger i anslutning till Solhöjden som leder vidare till bland annat skolor, busshållplats, service samt arena området. Där de två huvudgatorna korsas kan

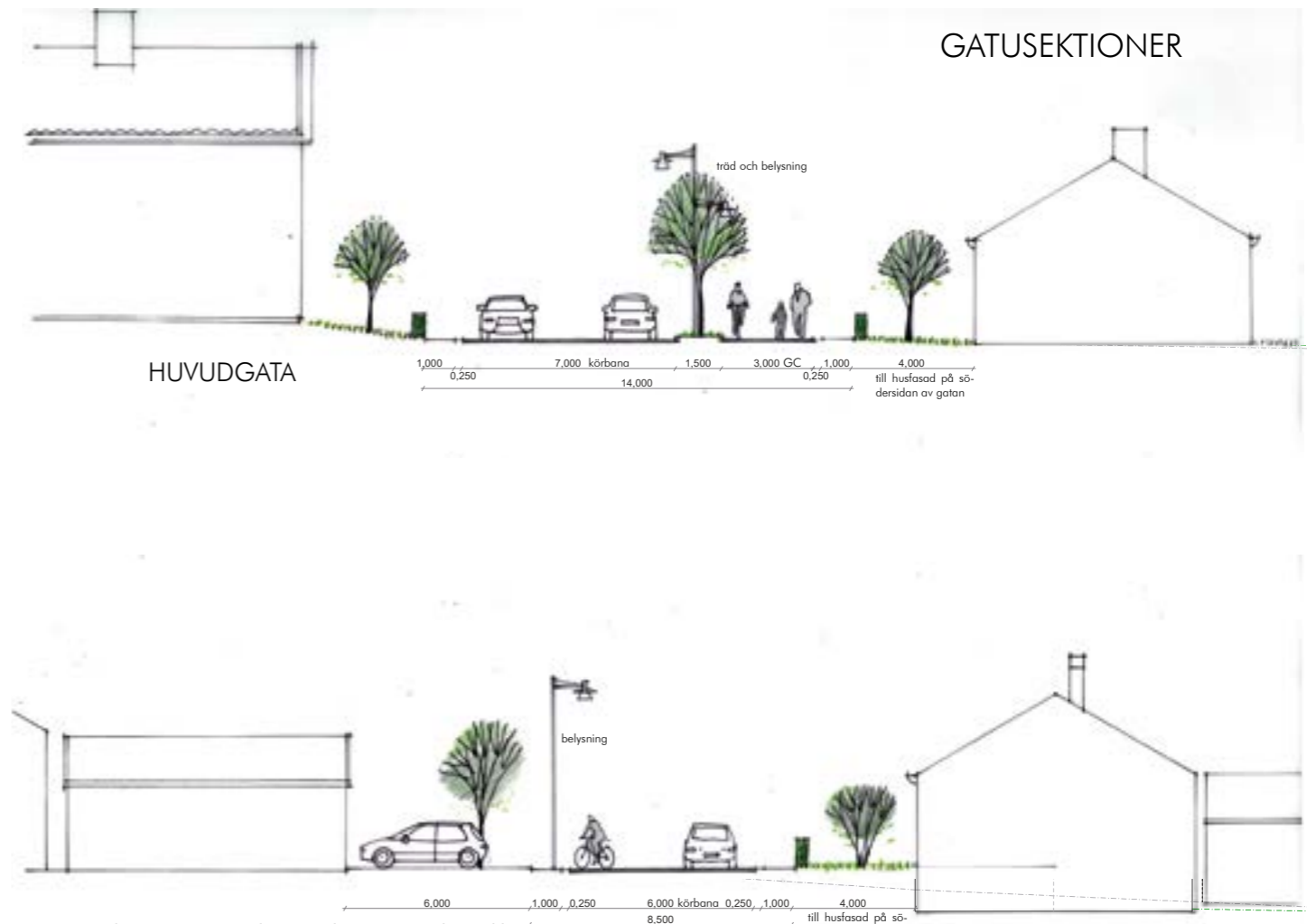
en upphöjd yta eller en mindre överkörbar rondell med fördel anläggas för att säkerställa en låg hastighet genom området. Villagatorna betjänar resten av området och kan vara smalare då de inte försörjer lika mycket trafik.

Planteringar i form av exempelvis trädalléer längs med huvudgatorna kan rama in gatorna och skapa rumslighet samtidigt som det visar på gatuhierarkin i området samt kan bidra till en lägre hastighet. Dessa kan med fördel planteras mellan huvudgata och gång- och cykelväg för att skapa ett säkerhetsavstånd mellan de olika körbanorna.

Vid planering av området bör även framtida exploateringar tas i beaktning. Norr om området finns Ubo 6 som även är utpekad i översiktsplanen som område för utveckling av bostäder. Huvudgatan i norr-södergående riktning bör planeras för en eventuell framtida sammankoppling till Ubo 6. Öster om området finns även tidiga tankar på utveckling av bostäder i privat regi. En vägkoppling dit kan finnas i åtanke vid fortsatt planering av Solhöjden. Se mer i bilaga *Trafikanalys Solhöjden*.

Parkering

Parkering sker inom egen fastighet. Radhusen kan även ha parkeringsplatser anordnade tillsammans vid ytbehov.



Gatusektion över huvudgata och villagata

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats med linje som trafikerar till Sundsvall ligger idag mer än 500 meter bort. Ett planeringsarbete utanför projektet pågår där möjlighet till ny dragning av busslinje i närområdet undersöks.

Vid järnvägsstationen i Timrå, som ligger ca 3,5 km bort, stannar SJ:s snabbtåg med direktkontakt till Umeå i norr och Arlanda och Stockholm i söder. Även Norrtåg angör Timrås järnvägsstation med hög turtäthet, ett fyrtiotal avgångar per vecka (Umeå-Sundsvall).

Sundsvall-Timrå (Midlanda) flygplats har

reguljär flygtrafik till och från Göteborg, Luleå, Stockholm Arlanda, Stockholm Bromma, sommartid till Visby samt charterflyg till bl. a Mallorca och Grekland. Flygplatsen ägs och drivs tillsammans av Timrå och Sundsvalls kommuner.

Hållbart byggande

Enligt Timrå kommuns styrmodell ska en strävan mot hållbar utveckling finnas för att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina. Detta innebär att hänsyn ska tas till ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsaspekter i det dagliga arbetet.

Solhöjden har potential att innebära ett stort kliv för Timrå kommun när det kommer till hållbarhet och innovativa lösningar. Kommunstyrelsen har dessutom beslutat att hållbarhet och träbyggnation ska vara centrala utgångspunkter för arbetet med Solhöjden. För att åstadkomma detta presenteras exempel inom de olika hållbarhetsaspekterna nedan.

Möjliggör och uppmuntra

En strävan mot hållbarhetstänkande vid byggande i Solhöjden bör finnas för att uppnå fler hållbara och energieffektiva hus. Det sker främst genom samtal och samarbete med anvisade byggherrar i området. Andra metoder som kan övervägas för att åstadkomma det är att besluta om prisreduktioner vid tomtköp för hållbart byggande och utförlig information till egnahemsbyggare, se mer nedan.

MIUN internship – hållbarhetskoncept

Timrå kommun samarbetar med Mittuniversitetet och erbjuder civilingenjörstudenter ett internship (praktik) under sommaren 2022. Samarbetet syftar till att öppna upp för nya kunskaper, innovativa lösningar samt bygga relationer med framtidens ledare och specialister. Uppdraget för studenterna hos Timrå kommun blir att ta fram ett hållbarhetskoncept för hur ett mindre antal småhustomter kan

bebyggas på ett modernt, hållbart och innovativt sätt både avseende produktion och boende. Detta koncept kommer sedan kunna användas som riktlinjer vid avtal med byggherrar samt som informationsmaterial till egnahemsbyggare.

Laddstolpar

Allt pekar mot en kraftigt ökad andel elfordon inom den närmaste framtiden, vilket skapar ett ökat behov av laddinfrastruktur. Regeringen beslutade 2021 i plan- och byggförordningen att för de som lämnar in bygglov efter 10 mars 2021 för nya bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser ska ledningsinfrastruktur, i form av exempelvis förberedelse med tomrör eller liknande, finnas till alla parkeringsplatser. Detta innebär att byggherrar för flerfamiljs-husen i Solhöjden behöver ta höjd för framtidens ökade behov av laddinfrastruktur. Med tanke på det ökade behovet kommer många i framtiden ladda sitt elfordon hemma, vilket troligen innebär att även småhusägare kommer att installera laddningsstationer inom de egna fastigheterna.

Fauna depåer

En faunadepå är en utplacerad hög med stockar, stubbar eller grenar som skapas med syftet att stärka den biologiska mångfalden. Hotade arter som är beroende av död ved får en chans att överleva och sprida sig i omgivningarna. Faunadepåer är inte bara positiva för insekter, mossor och svampar, de kan också utgöra attraktiva bomiljöer för till exempel igelkottar och fladdermöss. En ökad insektsfauna gynnar även fågellivet.

Dessa faunadepåer skapas av träd som växt



Laddstolpar, Falu energi och vatten

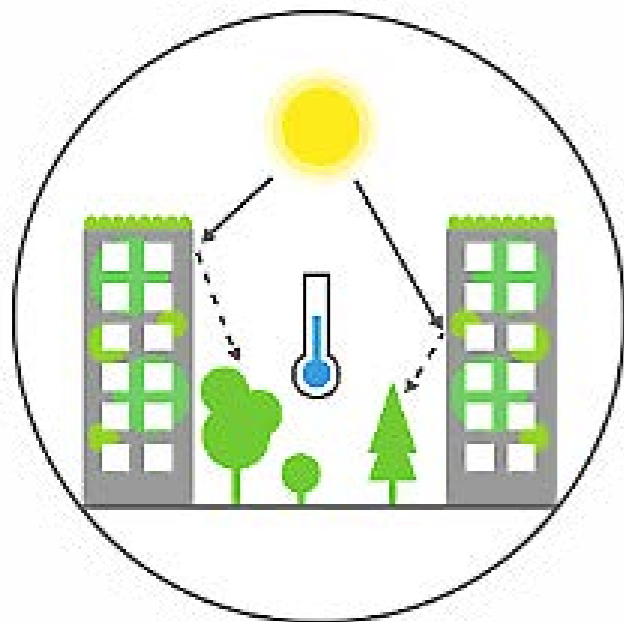


Faunadepå, Mjölby kommun

i Solhöjden, ju grövre träd desto bättre, men även medelstora träd skapar ett värde. Stockarna placeras med fördel i solbelysta lägen för att attrahera så många arter som möjligt. Ett förslag på plats för en faunadepå är "Gläntan" som lämpar sig bra som samlingsplats för pedagogisk verksamhet. Ett enkelt sätt att öka människors kunskap om naturen och samtidigt öka den biologiska mångfalden på platsen.

Träbyggnadsstrategi

Timrå antog en träbyggnadsstrategi 2019 som syftar till att öka andelen användning av trä i kommunens projekt där det är lämpligt. Strategin innebär att samtliga bygg och anläggningsprojekt ska prövas om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att använda trä. Hybridkonstruktioner med andra material som samspelar med trä ses som en möjlighet också för att öka andelen användning av trä. Strategin omfattar bygg- och anläggningsprojekt inom kommunkoncernen. Men tanken är även att strategin kan användas som en utgångspunkt vid dialog med byggherrar. I projekt



Grön infrastruktur, SMHI

Solhöjden ses dialogen med byggherrar som viktig för att förmedla kommunens ambitioner kring användning av trä.

Grön infrastruktur

Grönska inom bostadsområden är och ska ses som en självklarhet. Grön infrastruktur kan ses som ett nätverk av natur som bidrar till fungerande livsmiljöer för djur och växter och ökar människors välbefinnande. Den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna prioriteras och integreras genom att planera för grön infrastruktur. Med en väl fungerande grön infrastruktur kan man också öka motståndskraften mot negativa förändringar som exempelvis klimatförändringar. Grönska kan bland annat ta hand om dagvatten, kyla ner, ge skugga, bidra till biologisk mångfald, förbättrad luftkvalitet.

I Solhöjden kan det vara lämpligt att skapa gröna lösningar för dagvattenhantering (se mer under *Dagvatten* s. 18), utformning av grönområden, vegetationstak för komplementbyggnader och gröna inslag av växter och träd.

Solpaneler

Det finns flera hållbara sätt att producera el. För att uppnå viss självförsörjning inom Solhöjden ses solpaneler som ett lämpligt tillvägagångssätt. Solenergi ger inga utsläpp under el- och värmeproduktionen och solens energi är ständigt förnybar. Solpaneler är yteffektiva i bostadsområden då de inte tar upp någon ytterligare plats om de monteras på tak eller fasad. Genom att bestämma om bygglovsbefriande för solpaneler på byggnad i kommande detaljplan kan möjlighet för att enklare kunna installera denna hållbara och effektiva lösning att producera el skapas.

Förbindelse och gemenskap

Genom en god planering av den fysiska miljön går det att skapa goda kontaktmöjligheter mellan människor både inom och utanför Solhöjden. Med effektiva gång- och cykelstråk uppmuntras till rörelse och aktiviteter vilket underlättar för möten. Även möjlighet till god kollektivtrafik för att nå målpunkter utanför området är viktigt för integration med omgivningen.

Genom att planera för en varierad bebyggelse med olika bostadstyper och upplåtelseformer, tilltalas olika målgrupper som tillsammans skapar en diversitet och en heterogen sammansättning som bidrar till en ökad social hållbarhet.

Belysning

För att skapa trygghet kan det arbetas med exempelvis belysning i olika former. Just belysning är av stor vikt med tanke på att området är lokaliserat i Norrland med få ljusa timmar vintertid. Olika sorters belysning inom olika användningsområden kan användas. Riktad belysning mot marken längs med vägar och stråk för seende. Mer dekorativ och kreativ belysning kan användas för att skapa karaktärer eller atmosfärer inom området. Här går det även att undersöka vidare hur belysning kan ske på ett mer hållbart ekologiskt och ekonomiskt sätt. Goda och fria siktlinjer för stråk förespråkas även för att skapa en bra överblickbarhet av närmiljön. De stråk som kan bearbetas för ökad trygghet har inte bara målpunkter inom Solhöjden utan sträcker sig även utanför, till andra målpunkter.



Belysning i skog, Nacka kommun

UTMANINGAR

Skola

En utbyggnad av hela Solhöjden ger ett ökat behov av förskole- och skolplatser i närliggande skolor. Ett fullt utbyggt och inflyttat Solhöjden kan innebära så många som 150 nya barn. Närmaste grundskola (F-6) är Böle skola som idag har få lediga platser. Detsamma gäller för Fagerviksskolan (f-6) och förskolorna i närområdet. En intern skolutredning avseende behov av utbyggnad eller nybyggnad pågår utanför projektet. Arenaskolan som är närmaste högstadieskola har kapacitet att ta emot fler elever än de som går där idag.

Trafik

En trafikanalys för att utreda uppskattad trafikökning i närområdet har gjorts (Se bilaga *Trafikanalys Solhöjden*). Analysen beräknar att Solhöjden kommer att alstra cirka 640 fordon rörelser per dygn. Analysen visar att befintliga vägar anslutna till Solhöjden har mycket god kapacitet för att hantera den beräknade trafikökningen. Huvuddelen av trafiken bedöms att ha målpunkter söderut mot Vivsta och Sundsvall, vilket skulle innebära att trafikmängden ökar mest på Gistaholmsvägen och Bölevägen i södergående riktning där det redan idag finns genomförda åtgärder för ökad trafiksäkerhet.

Trafikanalysen visar att en framtida korsning i områdets södra del (Gistaholmsvägen/Norra Fagerviksvägen/Ny väg) i rusningstrafik som mest når en fyraprocentig belastningsgrad. En motsvarande framtida korsning i områdets västra del (Bölevägen/Ny väg) beräknas som mest nå fem procent. En korsning med väjningsplikt kan anses högt belastad vid 60 procent.

Höjdvägen skiljer sig en del från övriga vägar som ansluter mot Solhöjden. Husen i

Solbacken ligger nära vägen, vägens bredd är begränsad och sikten delvis skymd. Höjdvägen inbjuder därför inte till höga hastigheter genom området.

Ca 80-130 fordon rörelser per dygn beräknas för Höjdvägen (varav de boende i Solbacken genererar en stor del av denna trafik). Höjdvägen bör inte påföras mycket ny trafik. Antalet utfarter mot Höjdvägen har därför minskats från de gestaltungsstudiens förslag på tre utfarter till en enda utfart.

Området söder om Solhöjden kan redan nå Höjdvägen via Norra Fagerviksvägen och det blir inte genare av den nya väganslutningen till Solhöjden. Området väster om Solhöjden får inte någon genare väg norrut av vägarna i Solhöjden. Att åka via Berglundavägen är både genare och går fortare. Möjligen kommer en liten del av trafiken som alstras i Solhöjden att köra via Höjdvägen. Denna andel uppskattas till ca 5-10 procent då de flesta bedöms ha målpunkter söderut (ca 32-64 fordon rörelser). Dessutom väljer antagligen boende i västra delarna av Solhöjden Bölevägen/Berglundavägen.

Skulle det ändå visa sig att trafiken ökar mycket på Höjdvägen kan åtgärder för att begränsa trafiken, trafikreglering eller ombyggnation av Solhöjden behövas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning utfördes av AFRY under sista kvartalet 2021. Se bilaga *PM Solhöjden Geo*.

Stora områden består av berg i dagen och där

emellan finns lägre partier. Berg påträffades under utredningen på djup från markyta ner till cirka 5,5 meter. Undersökningen visar på att utöver berg så är morän, silt, och sand de övervägande jordarterna inom området, vilket stämmer överens med SGUs jordartskarta.

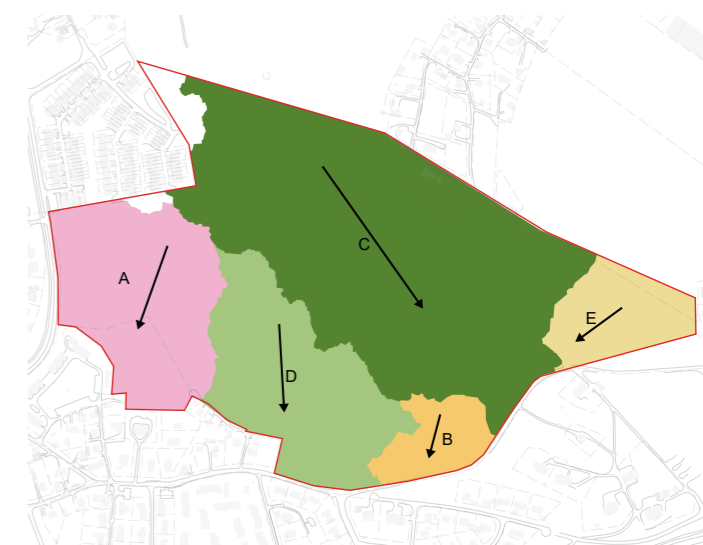
Generellt så visar utredningen att är det bättre förhållanden norrut än söderut. I en begränsad del av planområdet finns risk för sättningar. Det bör i detta område utföras kompletterande geotekniska undersökningar, laster från byggnader och exakt placering av byggnader för att kunna bedöma i vilken omfattning och vilken grundläggningsmetod som är lämpligast för området.

I samband med den geotekniska utredningen genomfördes radonmätning. Under provtiden var det tjäle, men det fanns ingen indikation på radon i någon av provpunkterna.

Dagvatten

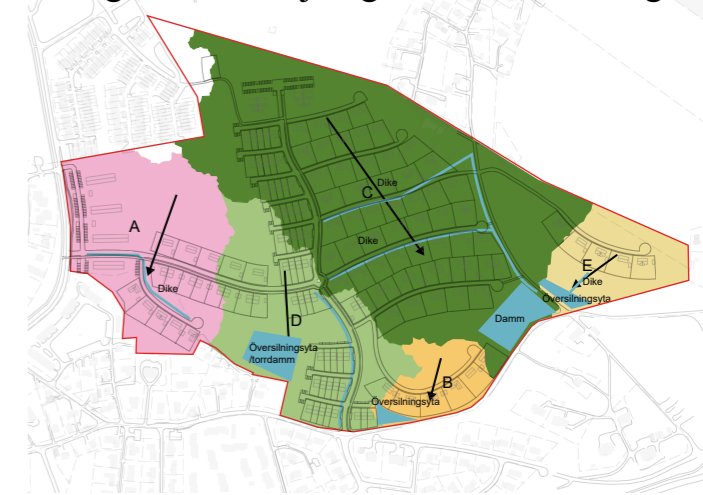
Dagvattenutredningen som gjordes i början av 2022 analyserade dagens dagvatten situation samt framtida situation, utifrån ett förändrat klimat med klimatfaktor 1,25, vid exploatering (Se mer i bilaga *Solhöjden dagvatten och skyfallsanalys del 1*). Utredningen utgör del 1 av 2 delar, den andra delen kommer att tas fram under detaljplaneskedet och kommer att innehålla ett mer utförligt förslag för dagvattenhantering inom området.

Inom området finns ingen kommunal dagvattenledning, marken avvattas naturligt i skogsterrängen söderut och rinner mot diken och lågpunkter i terrängen. Det går att dela upp planområdet i fem stycken avrinningsområden. Vid Norra Fagerviksvägen (inom område C i figuren i högra hörnet) bedömdes det vid platsbesök finnas vägtrummor som tar



Avrinningsområden

hand om en viss del flöde ut från området. En exploatering för bostäder inom planområdet innebär en ökning av hårdgjorda ytor i vad idag är skog. Vilket innebär att vatten inte kan infiltreras som tidigare och åtgärder krävs för att kompensera det. För planområdet föreslås att trafikavvattning avleds och renas via öppna dagvattendiken utmed vägarna. Detta bidrar både till ökad reningsförmåga då dagvattnet renas nära källan samt att det bidrar till viss fördröjning av dagvattenflödena då öppna dagvattensystem har en naturlig inbyggt flödesreducering. Dikessystemet föreslås utformas som svackdiken med infiltrationsstråk under dikesbotten för att ytterligare öka rening och fördröjning. Svackdiken fungerar



Föreslagna dagvattenlösningar

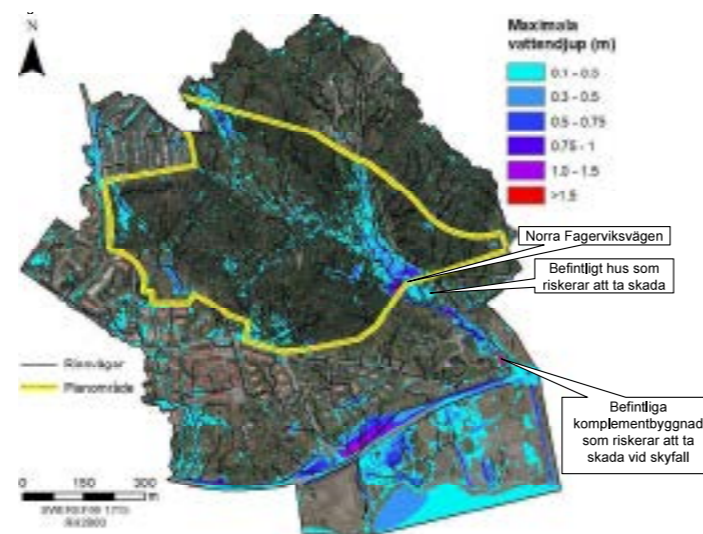
även som utomordentligt bra snömagasin för den snö som uppkommer inom gaturummet.

Tidiga synpunkter inkom angående blöt mark i syd-västra delen av området. Under den geotekniska utredningen placerades därför grundvattenrör som sedan uppmättes och påträffade grundvatten på 3 meters djup. Fler mätningar under andra årstider behöver göras för att en tydligare bild på grundvattennivåerna i området då nivåerna kan variera över året. Grundvattenmätningar underlättar för arbetet med lämplig dagvattenlösning i kommande skeden.

Skyfall

I samband med dagvattenutredningen i början av 2022 gjordes även en skyfallsanalys för framtida exploateringen av Solhöjden (Se mer i bilaga *Solhöjden dagvatten och skyfallsanalys del 1*). Analysen studerade både 100-års och 500-års regn. Det finns en tydlig topografisk vattendelare inom området som styr skyfallsvattnet från området som ligger på norra sidan om vattendelaren mot sydöstlig riktning. Norra Fagerviksvägen skapar idag en barriär och de två vägtrummorna under vägen kan inte avleda skyfallsflödet från uppströmsområdet på cirka 33 hektar utan att stora vattenansamlingar uppstår inom det idag obebyggda skogsområdet. Trummorna stryker alltså flödet nedströms vid skyfall. Trots trummornas strypande effekt uppstår ett kraftigt flöde nedströms vilket riskerar drabba några befintliga hus och komplementbyggnad där det uppstår vattendjup nära fasad.

Norra Fagerviksvägen skapar även vid 500-årsregn en barriär som gör att höga vattendjup uppstår norr om Norra Fagerviksvägen under en viss tid i simuleringen. Rinnstråket söder om Norra Fagerviksvägen är mycket



Maximalt vattendjup vid 100-års regn.

bred vid 500-årsregn och befintliga hus i flödesvägen riskeras att skadas.

Genom att ha förutsättningar för en bra dagvattenhantering uppströms bidrar det till mindre och trögare vattenavrinning nedströms vid skyfall. Minskningen i infiltrerad volym av vatten efter exploatering inom utredningsområdet beror på en högre andel hårdgjorda ytor inom utredningsområdet samt större andel tomtmark/gräsmattor efter exploatering jämfört med nuläget där området består av skogsmark.

I figuren nedan redovisas de maximala vattendjup som uppstår när ett klimatkompenserat 100-årsregn faller över området efter exploatering inom planområdet har skett. Höjdsättningen medför att några planerade hus riskerar att ta skada där skyfallsvatten inte kan ledas av tillräcklig snabbt som exempelvis längs Höjdvägen. Det rekommenderas att höjdsättningen studeras noggrann inom dessa områden framöver.

Norra Fagerviksvägen skapar en barriär för skyfallsvattnet som rinner i sydöstlig riktning. Avvattning sker idag via vägtrummor under Norra Fagerviksvägen som mynnar i en bäck

som förvandlas till en flod vid skyfall. Längs bäckstråket befinner sig några fastigheter som redan idag riskerar att översvämmas vid klimatkompenserat 100-årsregn. Analysen påvisar dessutom att avrinning från planområdet via bäckstråket förväntas att öka i samband med den planerade exploateringen. Detta på grund av att andelen hårdgjorda ytor inom utredningsområdet ökar och till följd av detta minskar infiltration samtidigt som att avrinningshastigheten ökar. En avrinningsökning kan medföra att översvämningsrisken för nedströmsliggande byggnader längs bäckstråket ökar. Om dagvattenkravet inom utredningsområdet uppnås kan skyfallsflödet ut från planområdet begränsas till en acceptabel nivå.

Naturvärden

Alla skogar har naturvärden. Det ligger i sakens natur. Att bygga ett nytt bostadsområde på tidigare obebyggd mark innebär därför alltid att naturvärden påverkas. En naturvärdesinventering ska göras under vår/sommaren 2022. Under tidig dialog har vi fått information av närboende att det finns växter som är fridlysta i området och detta kan innebära att dispenser från biotopskyddet kan behöva sökas.

Norra lägenhetshusen

Under och innan samråd har det kommit in många synpunkter kring lägenhetshusen mot Bölevägen. Hur ny bebyggelse möter befintlig blir en utmaning i kommande detaljplan. En vidare undersökning om hur lägenhetshusen kan utformas och placeras sker under detaljplaneskedet. Alternativa utformningar kommer prövas utöver nuvarande förslag, vilket gör att det området kan komma att förändras till samrådshandlingen till planförslaget. Vidare planeras även en solstudie under detaljpla-

neskedet.

Kulturmiljö

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inga arkeologiska fynd inom området eller i närområdet. Planområdet omfattas inte utav kommunen kulturmiljöprogram men angränsar till några utpekade områden. De utpekade områdena karaktäriseras av egnahemsbebyggelse och kåkbekbyggelse från tidigt industrisamhälle. Kommunen bedömer att baserat på den information som finns idag krävs inte någon framtida arkeologisk utredning inför framtida arbete av detaljplaner.

Infrastruktur

Det finns ingen befintlig infrastruktur inom planområdet idag. Hela området behöver skapas förutsättningar för att kunna anslutas till energi och elektronisk kommunikation. Det är viktigt för den framtida planprocessen och projektet att ledningsägarna är aktiva deltagare så att till exempel utrymme för transformatorstationer finns i ett tidigt skede.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planen i sin utformning och innehåll inte kommer innebära någon betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas.

VA-nät

Med 300 nya bostäder på mark som idag är skogsmark ökar kravet på befintlig VA-anläggning i närområdet. Det finns inget VA-nät inom området idag. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen ser att det är viktigt med en aktiv dialog med Timrå Vatten AB genom hela projektets gång för att hitta lösningar.

FORTSATT ARBETE

Tidplan

Samråd sker våren 2022 och godkännande av kommunstyrelsen beräknas ske under senvår 2022. Framtagande av detaljplan bedöms kunna påbörjas i mitten av 2022 och antas under 2023. Planprogrammet har ett framtidsperspektiv och området beräknas påbörja sin utbyggnad under 2023.

Kommande utredningar

Inför planprogrammets godkännande ska följande, ytterligare utredningar tas fram:
Naturvärdesinventering

I samband med detaljplanehandläggning kan dessa utredningar komma att tas fram:
Del 2 av dagvattenutredning
Bullerutredning
Kompletterande geo-utredning

Övriga dokument som kommer tas fram:
Hållbarhetskoncept – internship MIUN

REVIDERINGAR

Efter samråd

Berörda myndigheter och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

- Ny underrubrik *VA* under *Utmaningar*
- Ny underrubrik *Norra lägenhetshusen* under *Utmaningar*
- Norra utfarten från parkeringar vid lägenhetshuset på Bölevägen borttagen
- Dagvatten, Utmaningar kompletterad
- Övergripande struktur, antal beräknande invånare

BILAGOR

Situationsplan Godkännande
Samrådsredogörelse
Redogörelse av synpunkter från dialogmöte
Solhöjden Gestaltungsstudie
MUR Solhöjden Geo-Miljö
PM Solhöjden Geo
PM Solhöjden Miljö
Trafikanalys Solhöjden
Solhöjden dagvatten och skyfallsanalys del 1
Solhöjden Landskap

Planprogram för

Solhöjden

Godkännandehandling maj 2022