



STADSDELUTVECKLINGSPLAN

VIVSTAHÖJDEN & MARIEDAL

Stadsdelsutvecklingsplan MARIEDAL OCH VIVSTAHÖJDEN

I samband med att Timrå välkomnar en stor industrietablering i Torsboda behöver kommunen också planera för en växande befolkning. Det betyder allt ifrån att skapa förutsättningar för byggande av bostäder och att skapa fler förskole- och skolplatser till att planera för en hållbar samhällsutveckling.

Mariedal och Vivstahöjden är en del av centrala Vivsta i Timrå kommun. Här finns kommunhuset, Mariedalsskolan och Vivsta gamla skola. I området finns även flerbostadshus och villor. För att skapa förutsättningar för att vidare utveckla området har en områdesplan tagits fram.

En områdesplan är något som vi i det här fallet gör för att i ett tidigt skede utreda förutsättningarna för området och hitta möjliga förslag på hur det kan utvecklas. Det liknar ett planprogram och uttrycker kommunens utgångspunkter, mål och avsikter med området samt definierar förutsättningar för kommande detaljplanearbete.

Dokumentet är ett övergripande planeringssunderlag och en första utgångspunkt att diskutera kring i kommande skeden. Områdesplanen innehåller information om områdets förutsättningar, förslag på åtgärder samt konsekvenser.

Upprättad 2023-10-23

Elisabeth Petterson
Planarkitekt

Olaf Lindstrand
Stadsarkitekt

AGENDA 2030

2015 antogs agenda 2030 av FN:s medlemsländer. Agenda 2030 innehåller 17 globala mål för hållbar utveckling och Timrå kommun har integrerat dessa i sin styrmodell. Kommunens verksamheter ska aktivt arbeta med ekologiska, ekonomiska och sociala hållbarhetsaspekter för omställningen till ett mer hållbart samhälle.

VERKSAMHETSPLAN

I Timrås verksamhetsplan och budget för 2023-2025 har ett uppdrag om att ta fram en stadsdelsutvecklingsplan för Vivstahöjden/Mariedal givits. Planen ska syfta till att ge underlag för ett helhetsgrepp kring utvecklingen av området. Uppdraget ligger inom det översiktliga målet "Tillväxt, sysselsättning och arbete".

ÖVERSIKTSPLAN

Timrås översiktsplan ÖP 2035 innehåller bland annat strategier för byggande. Vi ska "skapa fler attraktiva boendemiljöer främst i våra tätorter och med möjligheter att framför allt förtäta centrala Timrå med flerbostadshus". Vidare beskriver ÖP:n att boende, service och handel ska prioriteras i tätorterna. Äldre detaljplaner kan komma att behöva ändras eller ersättas med nya.





INNEHÅLL

INLEDNING _____	2	FÖRUSÄTTNINGAR _____	3	FÖRSLAG _____	6	KARTA _____	9
Inledning		Lokalisering		Förslaget i huvuddrag			
Agenda 2030		Utbredning		Lokalisering ny förskola		UTMANINGAR OCH KONSEKVENSER _____	9
Verksamhetsplan		Planområdet		Ny förskola			
Översiktsplan		Markägoförhållanden		Kommunhuset			
Innehåll		Markanvändning		Ravinen			
		Detaljplaner		Mariedalsskolan			
				Vivstahöjden			
				Trafik			
				Parkering			

Vy över området



Ravinen



Vivstahöjden



Rondellen

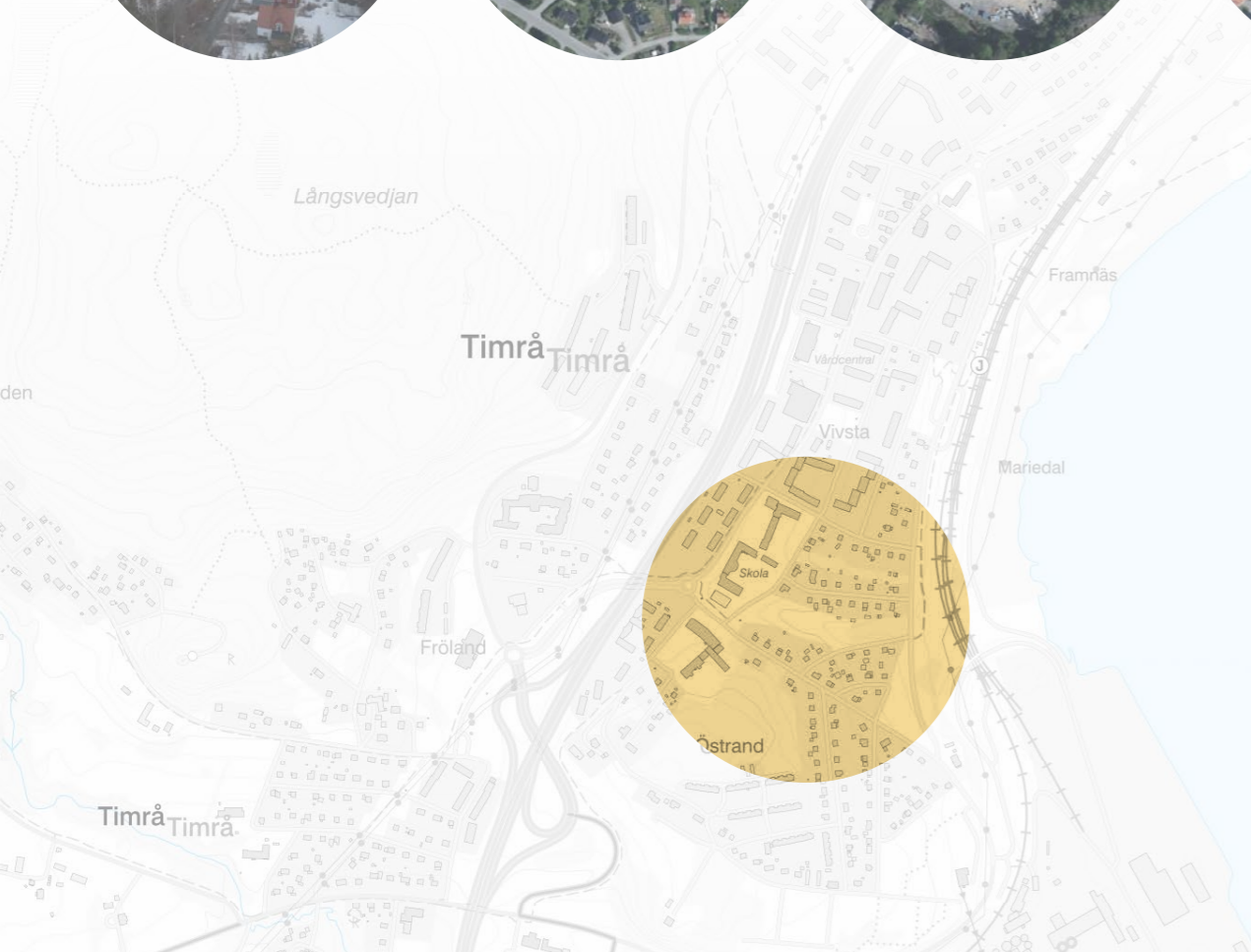


LOKALISERING

Mariedal och Vivstahöjden ligger i centrala Vivsta i Timrå kommun.

UTBREDNING

Inom området finns bland annat kommunhuset, bostäder, grundskola, parkeringsyta, park/naturmark och kontor.



PLANOMRÅDET

Timrås kommunhus ligger i områdets norra del och det finns beslut om att även Vivsta gamla skola, i områdets sydvästra del, nu ska bli kontor och inhysa en del av de kommunala verksamheterna. I närheten av Vivsta gamla skola har nyligen ett större arbete pågått med att riva den gamla simhallen och omkringliggande byggnader. Ett

detaljplanearbete pågår just nu för att ändra detaljplanen vid Vivsta gamla skola och möjliggöra ytterligare utveckling av t.ex. bostäder, kontor och centrumverksamheter. Mariedalsskolan ligger mellan kommunhuset och Vivsta gamla skola, norr om Vivstavägen och öster om Köpmangatan. Skolan inrymmer elever i årskurserna 1-6 samt för-

skoleklass. I anslutning till skolan finns buss-hållplats, multiarena och parkeringsytor. Från skolområdet och ner mot järnvägsgatan i öster finns ett grönområde med en ravin som på senare tid fyllts igen. På bägge sidor om ravinen finns villabebyggelse längs Vivstavägen, Bäckgatan, Skolgatan och Mariedalsgatan.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är ca 14 hektar stort. En stor del av marken inom området ägs av kommunen. Fastigheterna med flerbostadshus mot E4:an samt Vivsta 28:8 2 ägs av Timråbo och villafastigheterna inom området tillhör privatpersoner. Fastighet Vivsta 15:6 1, med rondellen samt Köpmangatan väster om rondellen, tillhör trafikverket.

MARKANVÄNDNING

Gällande detaljplaner inom området innehåller både kvartersmark (bostäder, centrum, kontor, skola) och allmän platsmark (gata, allmän plats, natur, park).



Vivsta gamla skola



Vy över Mariedalsskolan



Mariedalsskolan



Timrå Kommunkontor



DETALJPLANER

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner inom området har gått ut och planområdena har i stor utsträckning byggts ut enligt gällande planer.

- 22-TIM-1573 Stadsplan för Vivsta centrum (1960)
- 2262-P84/0906-2 Stadsplan för del av Vivsta centrum (1983)
- D113 Ändring och utvidgning av detaljplan kring södra Köpmangatan (1989)
- D169 Detaljplan för infart Östrand (2009)
- ÄD179 Ändring av detaljplan för del av Vivsta 30:1 (2012)
- D193 Detaljplan för centrum och bostäder i område vid tidigare Vivsta skola (2016)
Ändring av D193 är påbörjad

FÖRSLAGET I HUVUDDRAG

Området föreslås även fortsättningsvis hysa blandad bebyggelse, med enskilda bostäder och flerbostadshus, skola, förskola, kontor, kommunhus och grönytor.

Ett samlat skolområde med Mariedalsskolan och en ny förskola skapas och Melangatan stängs. Ravinen görs i ordning och blir skolområde och parkområde.

På Vivstahöjden görs den gamla skolan i ordning och blir kontor. Den får också tillbaka sitt tidigare utseende, med ljusa fasader och grönt tak. Resten av marken, där den gamla simhallen mm har stått, blir område för flerbostadshus.

Rondellen får ett extra ben och leds om till Södra Köpmangatan istället för Vivstavägen, och gång- och cykelväg

Förslaget innebär en förtätning av Timrå centrum i enlighet med gällande översiktsplan. Fler boende och fler arbetsplatser i tätorten skapar underlag för ett mer levande centrum.





LOKALISERING NY FÖRSKOLA

I rapporten Nya förskolor i Bergeforsen, Böle/Tallnäs, Vivstaoch Timrådalen från 2022-05-31 analyserades behovet av fler förskoleplatser i kommunen. I centrala Vivsta behövs en ny förskola med runt 100 förskoleplatser. Ett antal alternativa placeringar har föreslagits. Den största utmaningen är brist på tillgänglig yta och för att kunna uppföra en förskola förskola med tillhörande skolområde krävs åtgärder, t.ex. ersätta gamla detaljplaner och lösa in fastigheter.

NY FÖRSKOLA

Det förslag som bedöms mest fördelaktigt är intill Mariedalsskolan. Då kan skolorna dela lokaler och lättare anpassas, t.ex. när barngrupper ändrar storlek. Placeringen innebär att en fastighet behöver lösas in. I det fallet det blir nödvändigt bör dialog inledas med fastighetsägare i ett tidigt skede.

En ny infart tillskapas längs Vivstavägen för att hämta/läma.

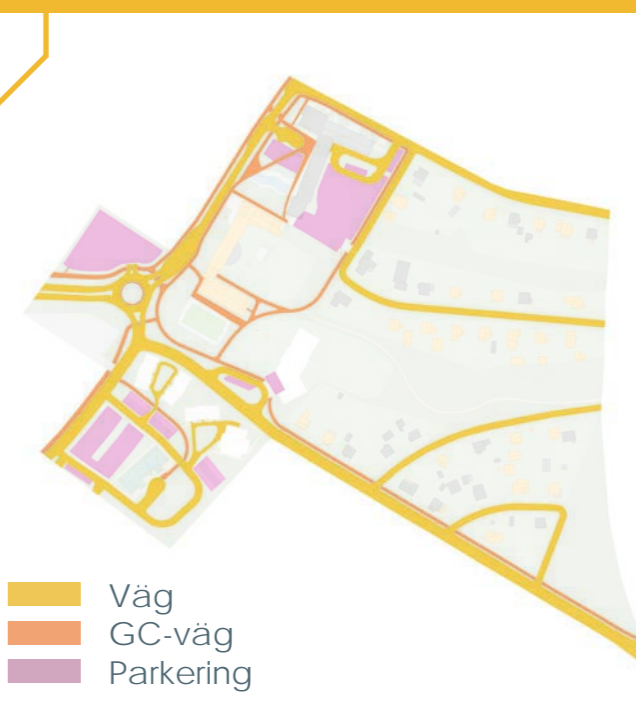
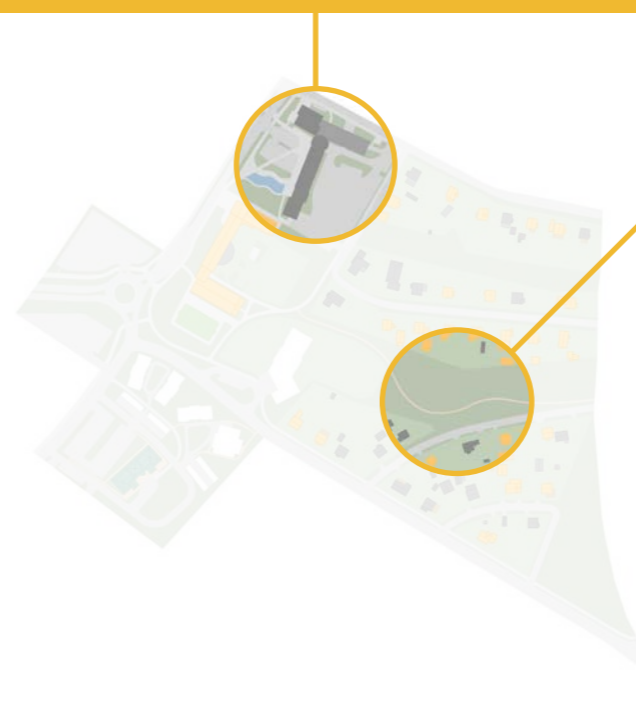
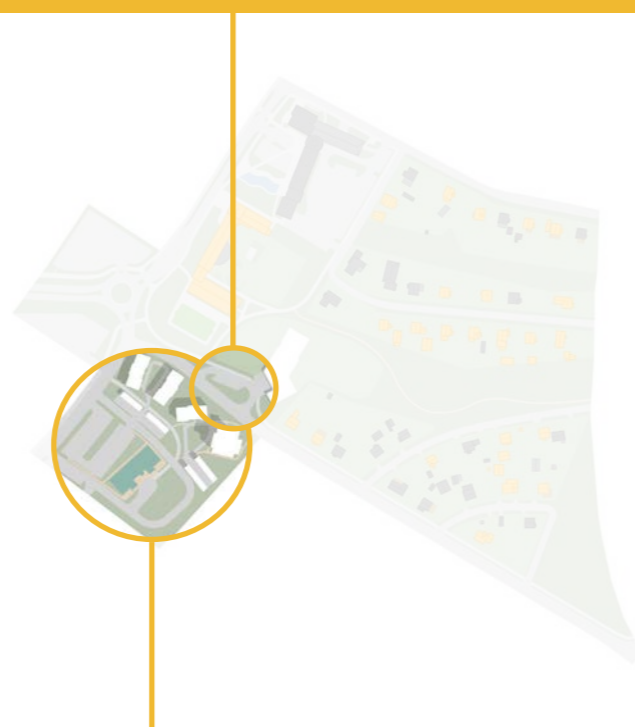
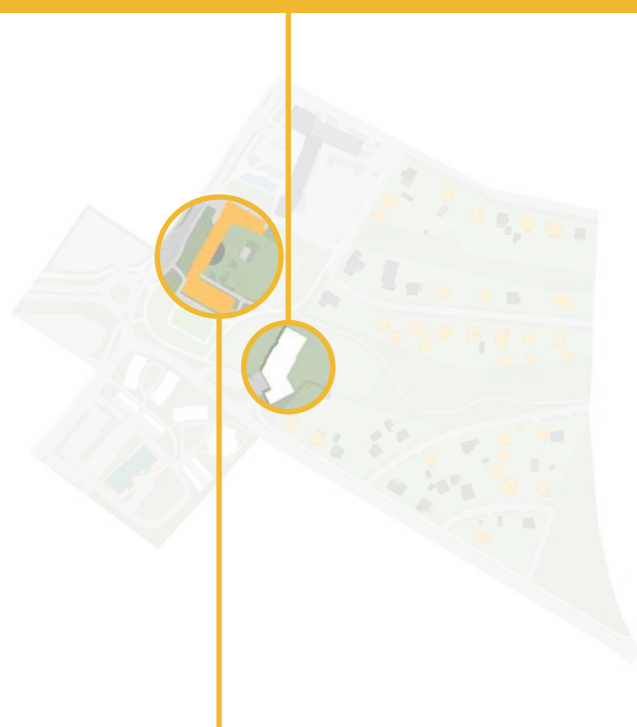
KOMMUNHUSET

Kommunhuset kommer fortsatt att inrymma kommunala verksamheter. En del av de verksamheterna flyttas till Vivsta gamla skola. Både framför och bakom huset finns ytor för parkering/lastplats. Detta kommer även fortsättningsvis att behövas, men det kan bli aktuellt att se över hur ytorna kan användas mer effektivt.

RAVINEN

Ravinen, som redan är delvis fylld, föreslås kunna utgöra ett mer utvecklat grönområde mellan villakvarteren. Ravinens västliga del föreslås ingå i förskoleområdet.

Genom att göra i ordning stigar och t.ex. utegym och grillplats kan området bli ett värdefullt friluftsområde, mitt i Timrå.



MARIEDALSSKOLAN

För Mariedalsskolan innebär förslaget att de baracker som nu tjänar som matsal tas bort till förmån för en matsal som delas med den nya förskolan. Detta gör att skolan kan nyttja en större del av utegården.

Slingan längs Mellangatan för att hämta/lämma flyttas till Vivstavägen och delas med förskolan.

VIVSTAHÖJDEN

Förutom Kontor i Vivsta gamla skola så föreslås ett flerbostadshusområde. Närmare E4:an kan vara lämpligt att bygga hus som kan ha en tyst sida för att uppfylla gällande bullarkrav. Längre bort från E4:an kan punkthus vara aktuellt. Parkering till kontor och bostäder ordnas lämpligen, i den mån det är möjligt, inom Vivstahöjdenområdet.

TRAFIK

Rondellen längs Köpmangatan föreslås få fyra ben istället för tre, för att möjliggöra infart till en parkering längs E4:an. Rondellbenet mot Vivstavägen föreslås ledas om mot Södra Köpmangatan för att säkra trafikmiljön kring infarten till förskola och skola.

Gång- och cykelväg kan ordnas längs Vivstavägen. Fotgängare och cyklister ska på ett säkert sätt kunna ta sig till och från skolområden och arbetsplatser inom området.

PARKERING

Parkering finns i anslutning till kommunhuset. Ett stort antal kontor och bostäder tillkommer vid Vivstahöjden och framtida planering av området bör ta hänsyn till parkeringsbehovet även för dessa. Området nära rondellen mot E4:an föreslås bli parkeringsyta, då den inte är lämplig för t.ex. bostäder. Parkeringsytor föreslås även i anslutning till ny bebyggelse vid Vivstahöjden.

KARTA

Tecknförklaring

- Befintlig byggnad
- Förslag ny byggnad
- Väg/parkering
- GC-väg
- Tomt/skolområde
- Park/friluftsområde /väggren etc



Illustration förskolan, från rapport



Illustration förskolan, H-A Kempe



Punkthus på Vivstahöjden



Vivsta gamla skola, ny fägsättning



UTMANINGAR OCH KONSEKVENSER

För att kunna genomföra de föreslagna ändringarna i området krävs att gamla detaljplaner ersätts med nya. En större detaljplan för området kan vara lämpligt.

En ny förskola av den föreslagna storleken kan inte uppföras utan större ytor än vad som idag är tillgängliga. Markköp eller alternativa placeringar bör övervägas.

Buller från E4:an gör uppförande av punkthus vid Vivstahöjden svårt, då en bostad behöver ha en viss del av rummen mot en tyst sida. Flerbostadshus i form av lameller eller liknande kan vara mer lämpligt, men punkthus kan även uppföras om de utformas med hänsyn till bullermiljön.

När hämta/lämna-slinga anordnas längs Vivstavägen kan trafiksituationen bli mindre trygg. Att dra om benen i rondellen kan skapa en säkrare trafikmiljö runt skolområdena.

Den föreslagna stängningen av Mellangatan innebär en högre belastning på korsningen Köpmangatan/Mariedalsgatan. Det kan innebära att åtgärder kan behövas vidtas där.