

# SAMRÅD

2024-04-26– 2024-05-20



## Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för centrum och bostäder i område vid tidigare Vivsta skola

Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2023-09-04

Kontaktperson: Matilda Kroik, tel. 060- 16 33 24, [matilda.kroik@timra.se](mailto:matilda.kroik@timra.se)



## PLANBESKRIVNING

---

### Planändring huvuddrag, konsekvenser och upplägg

I december 2016 vann detaljplan D193 (2262-P2017/1) laga kraft. Detaljplanen reglerar del av Timrå centrum och är lokaliserad i södra delen av Timrås centrala områden, på den östra sidan om E4. Marken inom planområdet är mestadels bebyggd för parkeringar och centrumändamål och är idag benämnd som ett utvecklingsområde för nya bostäder. Planuppdrag för att ändra detaljplanen gavs av kommunstyrelsen 2023-05-30 § 161 för att möjliggöra framtida bostadsetableringar.

Planförslaget innebär en ökning av utnyttjandegraden för att skapa bredare förutsättningar för utveckling av området. Ändringen ska möjliggöra för bostads- och centrumutveckling. Markanvändningen avses förbli densamma som i befintlig detaljplan – Centrum och bostäder – och syftet med planen är fortsatt att området ska utvecklas till en del av ett levande centrum i Timrå.

Exploateringsgraden föreslås ändras från 8000 m<sup>2</sup> bruttoarea till en bestämmelse om att byggnadsarean får vara högst 40% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelser om att byggnader får vara högst 10 våningar och med en högsta byggnadshöjd 80 m över nollplanet (motsvarar byggnadshöjd på 25–45 m) utgår. Marken inom området varierar från ca 35 m över nollplanet till runt 55 m över nollplanet, och det finns inte nödvändigtvis någon mening i att byggnader ska kunna vara 20 m högre längst ner på området jämfört med högst upp. Istället tillkommer en bestämmelse om att högsta nockhöjden är 40 m. Bestämmelse om att marken får bebyggas med körbart bjälklag utgår. Parkeringsdäck eller liknande kan tillskapas på mark utan bestämmelsen i fråga om det blir aktuellt. Placering av parkering planeras med fördel kopplat till kommande exploateringar. Prickmark utgår på delar av planområdet för att skapa möjlighet för en större bostadsetablering. Prickmarken i den befintliga planen omfattar till stor del de brantare delarna av terrängen samt parkeringsyta närmare rondellen. Den prickmark som kvarstår är längs med vägarna. ”M1 – Minst hälften av bostadsrum i en bostad ska vara vända mot en sida där trafikbuller vid fasad inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå” tas bort i planbestämmelserna för att möjliggöra bebyggelseutveckling där byggherren utgör förutsättningarna. Den underjordiska ledningen (U-området) som går från norr in i området har ledningsrätt och tillskapar de skydd som krävs för den anläggningen. Därför tas bestämmelsen bort och visas i primärkartan.

Vi reglerar 10 meter i nockhöjd snett framför skolan/kontorsbyggnaden för att fortsatt ha den framhävd. Byggnaden är en viktig del i centrumutvecklingen och att bevara insynen från Köpmangatan och E4an södergående riktning.

Planändringen utgår från detaljplan D193 och stora delar av planbeskrivningen är därför i stort densamma. Den ursprungliga planbeskrivningen behåller sitt utseende. Förslag på ändring av planbestämmelser markeras med röd ruta i planbeskrivningen samt med annat typsnitt (Times New Roman).

Det är enbart de planbestämmelser som föreslås utgå och tillkomma som prövas i planändringsprocessen. Planbestämmelserna bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900).

#### *Följande planbestämmelser föreslås utgå:*

- 8000 m<sup>2</sup> bruttoarea.
- Byggnader får vara högst 10 våningar.
- Högsta byggnadshöjd 80 m över nollplanet.
- Marken får bebyggas med körbart bjälklag.
- Prickmark på större delen utav planområdet.
- Parkering tas bort.
- En del av GATA tas bort i den sydliga delen för att möjliggöra bostadsutveckling.
- U-området.

- M<sub>1</sub> – Minst hälften av bostadsrum i en bostad ska vara vända mot en sida där trafikbuller vid fasad inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

*Följande planbestämmelser föreslås tillkomma:*

- Högsta nockhöjd 40 m.
- Högsta nockhöjd 10 m.
- Byggnadsarea får vara högst 40 % av fastighetsarean.
- Prickmark närmast väg, 6 meter.
- Parkering byts ut till BC – Bostäder och Centrum.
- BC – Bostad och Centrum hamnar på GATA i sydvästra delen.

## 1. Orientering om planens syfte och omfattning

Området är beläget öster om Europaväg 4, i den sydliga delen utav Timrå centrum. Planens omfattning är på 1,5 hektar och befinner sig på en bergssluttning, se figur 1.

Planändringen möjliggör för 12 våningshus samt två våningshus och annan bostadsutveckling där centrumbebyggelsen är i fokus, med möjlighet till utveckling av handel, kontor, service, parkering, fritidsaktiviteter och bostäder. I dagsläget har den gamla skolan byggts om till kontorslokaler och viljan om att tillskapa en bostadsutveckling möjliggörs i planändringen.

Planändringen går i enlighet med översiktsplanen där området är utpekad för nytt bostadsområde. Texten lyder ”Detaljplan för nytt höghus och ombyggnad av bef lokaler, ca 50–100 lgh.”.



Figur 1. Planområdets lokalisering.

## 2. Planhandlingar

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

\*Ändring av detaljplan D193

*Planen består av:*

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

*För planprocessen finns dessutom:*

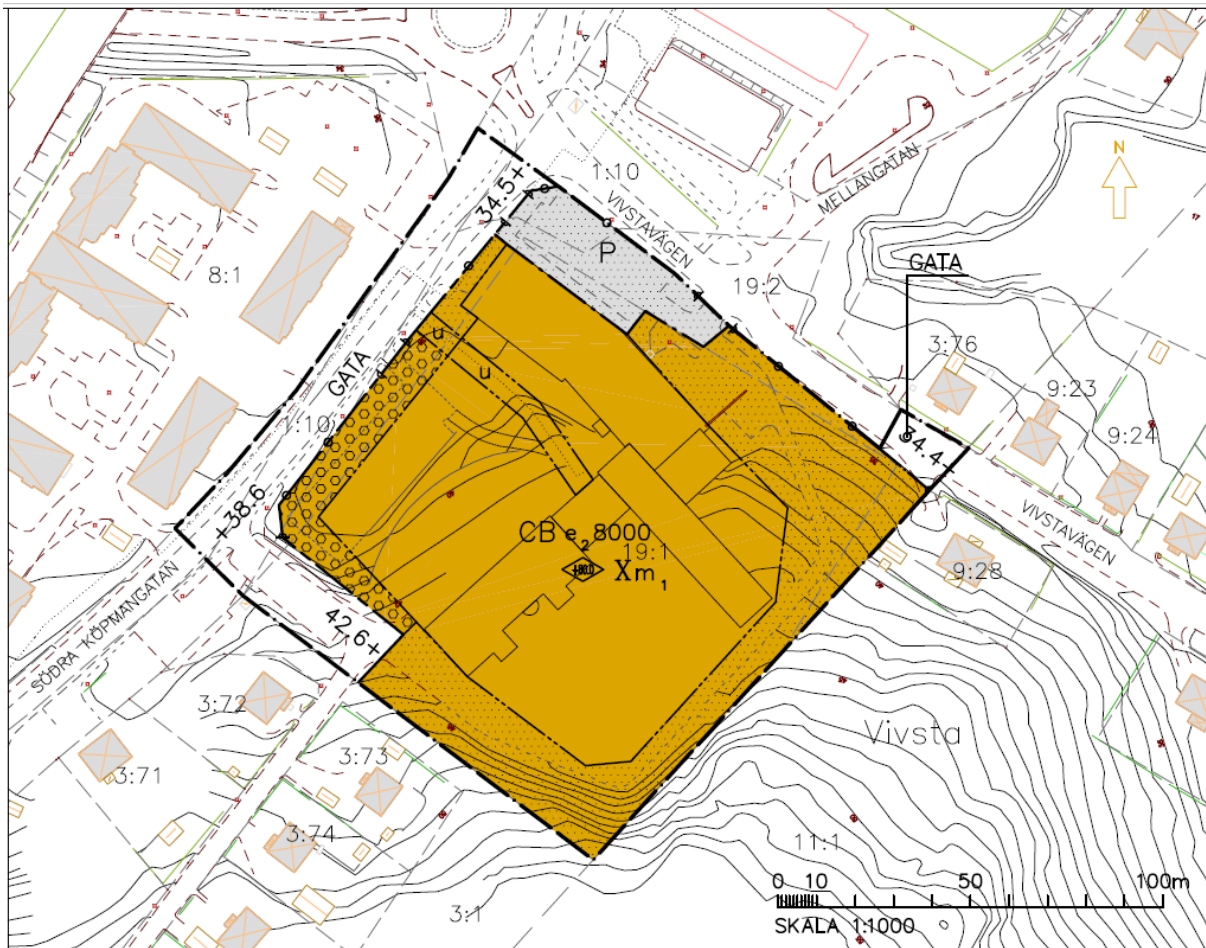
- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.
- Bullerutredning.
- Geoteknisk undersökning (*tillkommer till granskningskedet*).

### 3. Planeringsförutsättningar

\*Ändring av detaljplan D193

#### 3.1. Gällande planer

För det berörda området gäller detaljplan D193, lagakraftvunnen 2016, se figur 2. Planområdet angränsar till Stadsplan S133 som ligger söder om planområdet, lagakraftvunnen 1980-08-05, detaljplan D113 som ligger norr och väst om planområdet, lagakraftvunnen 1990, samt avstyckningsplanen sydväst om planområdet från år 1932. Figur 1 visar den gamla detaljplanen – D193 – och dess planbestämmelser för att få en bättre förståelse kring vad som ändrats i planändringen.



Figur 2. Gamla detaljplanen med dess planbestämmelser.

\*Ändring av detaljplan D193

#### 3.2. Nuvarande markanvändning

Området är utbyggt med parkeringar samt en byggnad som används som kontor och är klassad som tätortsbebyggelse i översiktsplanen. En framtida illustration över områdets östra del ses i fotot nedan.

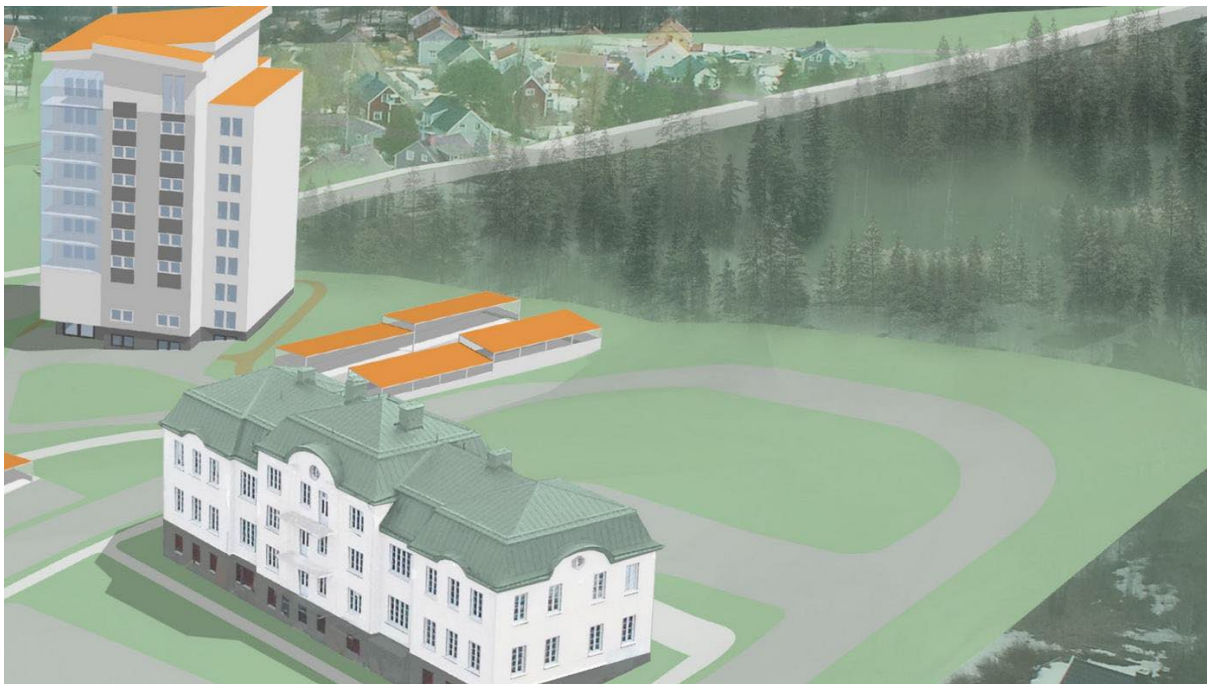


Foto från stadsdelsutvecklingsplanen.

### 3.3. Markförhållanden

Den gamla skoltomten har sprängts in i Östrandsberget där berg ofta går i dagen. Marken ned mot S Köpmangatan och Vivsta vägen utgörs av varierande moräner.

\*Ändring av detaljplan D193

### 3.4. Allmän och kommersiell service, rekreation

Timrå Centrum är ett mycket utdraget område med ett varierat utbud längs Köpmangatan. Livsmedelshandel, restauranger, butiker och vård är koncentrerad till bebyggelsen kring torget. Längs med Köpmangatan går gång- och cykelväg och kollektivtrafikens linjer passerar på Köpmangatan och E4. I sydost ansluter närrekreationsområdet på Östrandsberget.

### 3.5. Miljöstörningar

Den dominerande störningen inom centrumområdet är bakgrundsbruset från europaväg E4. Bebyggelsen norr om planområdet bildar dock en skärm som påtagligt sänker ljudnivåerna. Mariedalsskolans utomhusverksamheter utgör också en betydande ljudkälla i området. Risken för olyckor vid transport av farligt gods bedöms som liten utifrån gjorda riskanalyser.

Tidvis kan luktstörningar från Östrandsfabriken förekomma. Pågående utvidgning av fabriken beräknas inte öka dessa störningar. Individ- och samhällsriskerna att utsättas för påverkan i samband med hantering av olika kemikalier bedöms vara liten. Se vidare i avsnitt 5. Miljöbedömning.

Från början på 50-talet till mitten av 80-talet har en kemtvätt funnits på den intilliggande fastigheten Vivsta 8:1 där det användes miljöfarliga ämnen.

Verksamheten och omgivning har undersökts enligt MIFO fas 2 med avseende på om där finns risk för människors hälsa eller för

miljön. Undersökningen kom fram till att föroreningsnivån var låg med ringa påverkan på grundvattnet.

\*Ändring av detaljplan D193

### 3.6. Vägar och annan teknisk försörjning

Området nås via Vivstavägen, S Köpmangatan och Skolallén och är anslutet till det kommunala va- och fjärrvärmenätet. Vägarna ägs av Timrå kommun. Dagvatten leds via diken och kommunens dagvattennät till dagvattenkulvert som mynnar i näraliggande bäck med förbindelse till Klingerfjärden. Den underjordiska ledningen som går från norr in i området har ledningsrätt och tillskapar de skydd som krävs för den anläggningen.

### 3.7. Markägoförhållanden

Marken ägs av Timrå kommun. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

\*Ändring av detaljplan D193

### 3.8. Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet ligger i Timrå centrum där planändringen möjliggör för en bostadsutveckling.

Planområdet angränsar till E4 som är ett riksintresse för kommunikation. Inget ytterligare riksintresse berörs av planområdet. Eftersom E4 är en stor väg där farligt gods transporteras har Länsstyrelsens policy tagits i beaktande. Området har fått bestämmelsen CB – Centrum och Bostäder som i policyn benämns som normalkänslig. Distansen från E4 och planområdet är på 117 meter, visas i figur 2, vilket gör att markanvändningen hamnar i grön zon. Det betyder att risknivån är tillräckligt låg för att utgöra en risk för läckage från farligt gods.



Figur 3. Distansen mellan E4 och planområdet. Källa: Webbkartan.



## 4. Planförslag

### 4.1. Planområdets avgränsning

Området gränsar i norr mot S Köpmansgatan, i öster mot Vivstavägen, i söder mot Östrandsberget och i Väster mot Skolallén.

### 4.2. Centrum- och bostadsområdet

Området är avsett för **centrum och bostäder**. Inom området som omfattar ca 1,5 ha kvartermark ger planen möjligheter att komplettera bebyggelsen till en total byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean.

\*Ändring av detaljplan D193

Området närmast centrum är reglerad till tvåvåningshus och är till för att ha fortsatt insyn till den vackra bebyggelsen som är placerad där idag. Det är också viktigt att nya höga byggnader placeras så att de inte allvarligt skuggar omgivande bebyggelse.

### 4.3. Grundläggning och markförändringar

Allt byggande och alla markförändringar i området ska föregås av ingående markundersökningar som klarlägger dess förutsättningar för grundläggning, belastning, sättningar, grundvattennivåer och föroreningar. Det har beställts en geoteknisk undersökning på området.

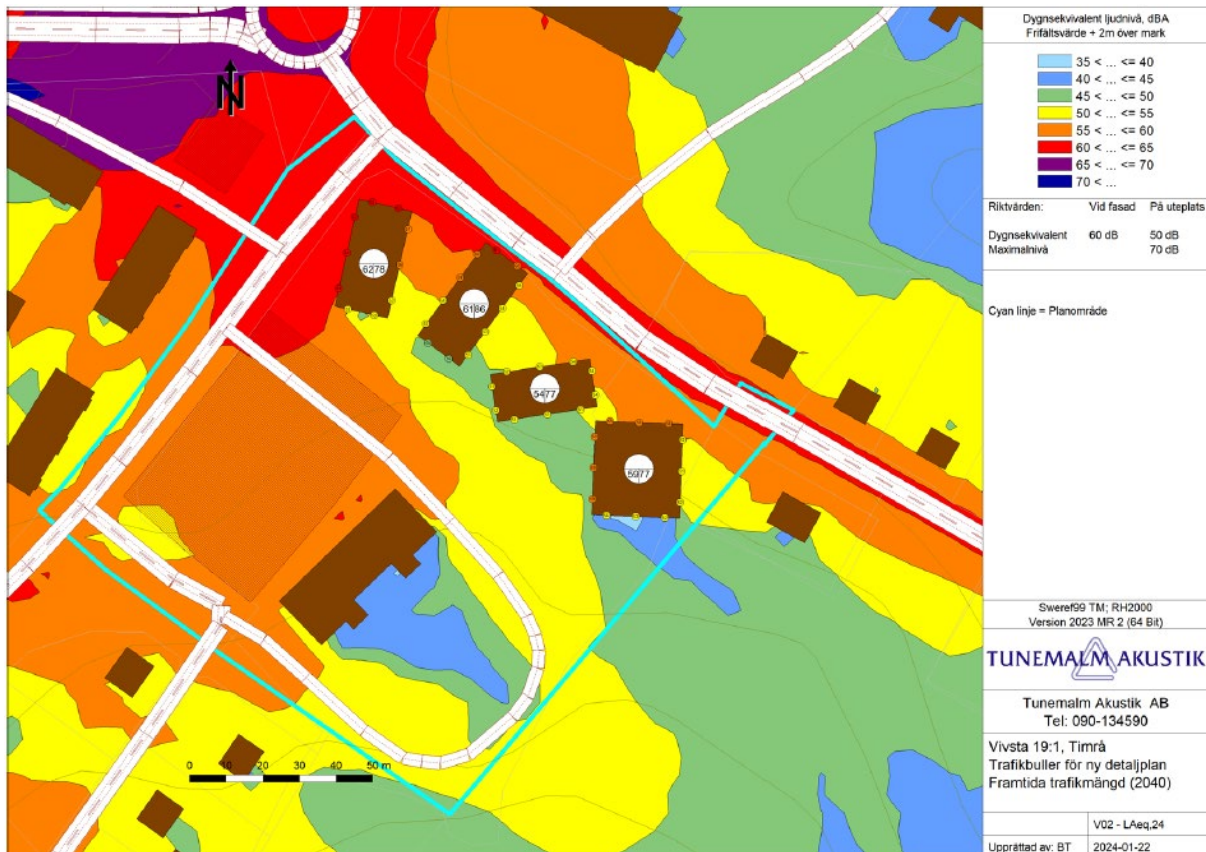
\*Ändring av detaljplan D193

#### 4.1. Buller

En bullerutredning har tagits fram i syfte att säkerställa att ny bebyggelse klarar riktvärden enligt bullerförordningen (SFS 2015:216 – *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, ändring enligt 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planområdet påverkas främst av trafikbuller som alstras från E4 som har en hastighetsbegränsning på 110 km/h. Utredningen utgår dels från ett exempel på placering av byggnader hämtat från kommunens stadsdelsutvecklingsplan för Vivstahöjden och Mariedal (godkänd av kommunstyrelsen hösten 2023, se figur 4) och dels utifrån en alternativ placering, se figur 5. Förslaget från stadsdelsutvecklingsplanen bedöms krävas åtgärder som uppfyller rådande bullerkrav, förslaget i figur 5 gör det.

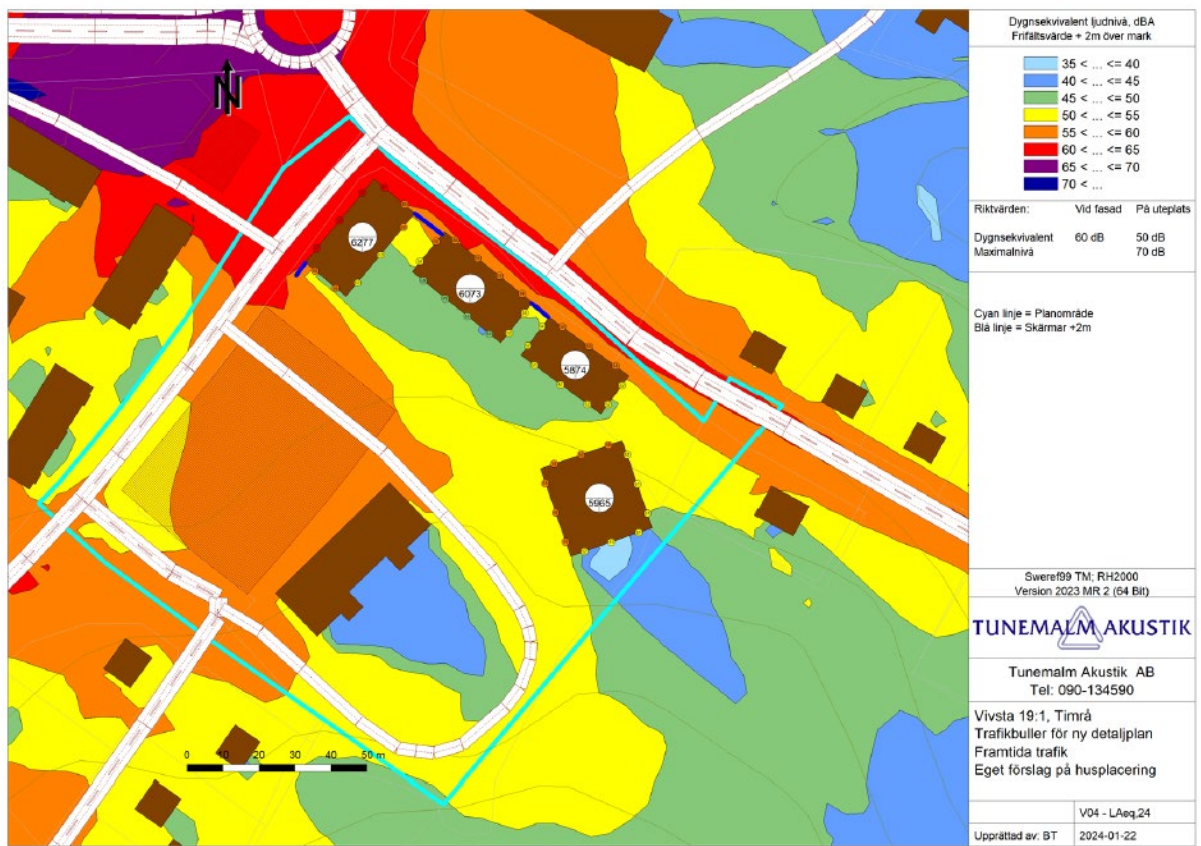
Riktvärden för buller från trafik är följande:

- Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå



Figur 4. Dygnskvivalent ljudnivå, dBA, vid fasad och på uteplats.

Utredningen utgick från stadsutvecklingsplanen där tanken var att placera ett punkthus på 10 våningar och tre lägenhetshus på 4–5 våningar längs med den norra planhalvan. Vid den västra byggnadens fasad beräknas den högsta ekvivalenta ljudnivån strax över 60 dBA (se figur 4) utifrån E4. Därefter minskar dBA utifrån E4 till de andra huskropparna. Vivstavägen som går på norra sidan om planområdet utgör en ljudnivå strax under 60 dBA på huskropparnas fasader. Gemensam uteplats bör därför placeras mot det sydöstra området.



Figur 5. Dygnskvivalent ljudnivå dBA för andra alternativet, vid fasad och på uteplats.

Bullerutredningen har gjort en alternativ placering av husen för att minska ljudnivåerna in på området. Den alternativa placeringen är menad som ett exempel, och kan förstås innebära andra komplikationer, men är avsedd att belysa den effekt som erhålls om man justerar placeringen. Om byggnader placeras med långsidan mot respektive gata så skapas en skuggsida avseende buller, se figur 5. Hänsyn ska tas till både ekvivalent och maximal ljudnivå så att det värde som kräver högst fasadreduktion styr vilken konstruktion som väljs.

## 4.2. Geotekniska undersökningar

Tillkommer till granskning.

\*Ändring av detaljplan D193

## 5. Miljöbedömning

### 5.1. Behovsbedömning

Behovsbedömningen är till för att klargöra om planområdet berörs av särskilt skyddade naturområden enligt Miljöbalken eller om detaljplanen innebär sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planen.

Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan. Förteckningen omfattar även ämnesområden enligt 11 kap 10 § PBL

	Relevant	Ej relevant
Riksintressen, 11 kap 10 § PBL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berörd kommun, 11 kap 10 § PBL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strandskydd, 11 kap 10 § PBL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stadsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturarv Naturmiljö	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rekreation och friluftsliv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mark, vatten, luft, klimat, 11 kap 10 § PBL	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miljömål, uppfyllelse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 5.2. Riksintressen

Riksintressena för kommunikation d.v.s. Europaväg E4 samt flygplatsen påverkas ej av förslag till bostadsutveckling.

### 5.3. Stadsbild och omgivningspåverkan

En total omvandling av kvarteret med nya **byggnationer** förutsätts ske med sådan kvalitet och arkitektoniskt uttryck att den blir ett värdefullt tillskott i området. En högre byggnad måste prövas utifrån dess skuggverkan på omgivande bostadsmiljöers uteplatser. Det kan ske i samband med projektering inför bygglov.

\*Ändring av detaljplan D193

### 5.4. Kulturarv

Byggnadernas betydelse för Timrå köpings utveckling bör dokumenteras. Den byggnad som finns på planområdet idag anses vara viktig för vår kommun att bevara. Regleringarna i plankartan möjliggör för att den byggnaden fortsatt ska ha insyn från Köpmangatan och E4.

\*Ändring av detaljplan D193

### 5.5. Vatten, luft

Kommunen bedömer att dagvatten inte ökar nämnvärt inom området och att utsläppen inte påverkar statusen för Klingerfjärden. I samband med uppförande av nya byggnader kommer frågan om fördröjning av dagvatten att behandlas.

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

### 5.6. Kommunens miljömål

\*Ändring av detaljplan D193

Planförslaget berör främst miljömålet "God bebyggd miljö". Planändringen syftar till att uppfylla det miljömålet.

5.7. Riskbedömning; Hälsa och säkerhet från omgivningen  
Denna förenklade riskbedömning har gjorts genom att hänvisa till andra genomförda riskbedömningar som belyser aktuella frågeställningar. Förekommande trafik med farligt gods på E4 och till Östrandsfabriken samt kemikaliehantering inom fabriken har identifierats som riskkällor som skulle kunna få följdverkan inom planområdet. Länsstyrelsen underlag för riskhantering vid transportleder för farligt gods har studerats och utvärderats, se avsnitt 3.8.

5.8. Kemikaliehantering vid Östrandsfabriken  
Genom de förändringar som föreslås i samband med utbyggnaden av fabriken beträffande hantering av olika kemikalier såsom klordioxid och svaveldioxid så bedöms att riskerna kring dem begränsas till en tolerabel nivå. Miljöbedömningen tillhörande aktuell detaljplan för Östrandsfabriken anger följande i avsnittet "Risker industri - närboende":

*"Processer och kemikalier kommer huvudsakligen att vara de samma som i dagsläget. Av de förändringar som planeras är det bara ett stort utsläpp av klordioxid som beräknas kunna innebära fara för närboendes hälsa och säkerhet. Under detaljprojektering av anläggningen kommer risker fortsatt att analyseras och förebyggande åtgärder att vidtas för att minimera sannolikheten för utsläpp av klordioxid. Utökade transporter av insatskemikalier till och inom fabriksområdet bedöms inte medföra risker för närboende."*

\*Ändring av detaljplan D193

5.9. Farligt gods på E4 och till Östrandsfabriken  
Risken för en eventuell olycka i samband med transport av farligt gods utmed E 4 och dess konsekvenser inom planområdet som ligger minst 120 m från E 4 bedöms som **normalkänslig och i grön zon** (Länsstyrelsen underlag till farligt gods).

I bilagor till PM Förändringar i ny detaljplan för SCA Östrand och därmed kopplade risker avseende hälsa, säkerhet och riksintresse för kommunikation 2015-09-24 behandlas bl.a. bedömning av samhällsrisk och olycka med farligt gods (FAGO-transporter).

Bilaga 4 bedömer individrisken och sammanfattar följande:

*"Närmsta närboende hamnar utanför riskområdet för aktuella typer av farligt gods, vilket innebär att FAGO-transporter av insatskemikalier till och inom anläggningen inte bedöms innebära risker för närboende. Beräkningarna (ovan) visar att sannolikheten för en FAGO-olycka som kan ge påverkan på människa i anslutning till församlingshemmet är  $4,7 * 10^{-9}$ , vilket ligger väl inom generella acceptanskriterier."*

Bilaga 5 bedömer samhällsrisk och sammanfattar följande:

*"Det finns inga boende inom 600 m från den planerade klordioxidanläggningen. Detta medför att det inom detta område bedöms som osannolikt att olycka med flera döda bland tredje man, ska kunna ske utan det är framförallt för*

*olyckor med ett större konsekvensavstånd som samhällsrisk kommer att behöva beaktas. I den fortsatta riskanalysen för klordioxid kommer både individrisken och samhällsriskerna att beaktas och säkerställas att de ligger på acceptabla nivåer.*

*Den aspekt som fortsatt behöver beaktas avseende samhällsrisk är framförallt klordioxidhanteringen. Åtagande om fortsatt riskanalys för klordioxid kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och SCA.”*

#### 5.10. Ställningstagande

Med hänvisning till ovanstående är det kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanerna inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### *Genomförandetid*

Det är endast för den tillkommande planbestämmelsen en ny genomförandetid behöver föreslås. Planförslaget föreslår genomförandetiden till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### *Tidsplan*

Samråd samt granskning beräknas kunna ske under våren/sommaren 2024 och planen bedöms kunna antas under hösten 2024.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### *Avtal*

Området är redan utbyggt och något exploateringsavtal behövs inte för planändringen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### *Fastighetsbildning*

Planförslaget innehåller inga fastighetsreglerade bestämmelser vilket gör att framtida fastighetsrättsliga förändringar är möjliga. Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

#### *Ledningsrätt*

Planområdet omfattas av följande ledningsrätter:

2262–84/2.1

Till förmån för Timrå kommun upplåtes ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för fjärrvärme.

## 6. Ändring efter samråd

## 7. Ändring efter granskning

## 8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Matilda Kroik, Timrå kommun. Den ursprungliga detaljplanen D193 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Matilda Kroik  
Planarkitekt

Douglas Helsing  
Stadsarkitekt