

Ändring och utvidgning av detaljplan kring

Södra Köpmangatan, Vivsta 8:1, 15:1 m fl

i Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1989-08-28, reviderad 1989-10-30

BESKRIVNING

1. Orientering och plandata

AB Timråbo äger sex hyreshus mellan europaväg E4 och Södra Köpmangatan, som är i starkt behov av upprustning. Timråbo AB avser därför att genomföra en ombyggnad av dessa och samtidigt komplettera med nya huskroppar som skall fungera som bullerskärmar mot E4. Utöver 82 ombyggda lägenheter tillkommer ytterligare 18 lägenheter. Genom åtgärderna erhålles bl a god tillgänglighet till samtliga lägenheter och "bullerskyddade" innergårdar.

Förslaget omfattar även en sanering av trafikförhållandena kring badhuset.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgöres av:

- plankarta i skala 1:2000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljes av:

- denna planbeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- genomförandebeskrivning
- samrådsutlåtande
- teoretisk bullerutredning
- fastighetsförteckning
- utdrag av gällande planer
- förslag till lägenhetslösningar i skala 1:200

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För områdets östra del gäller stadsplan fastställd 1963-09-27. I norr berörs stadsplan fastställd 1984-09-06. I sydost angränsar avstyckningsplan från 1932-08-04.

För övrigt gäller översiktsplan för Vivsta, antagen 1987-09-21.

3.2 Nuvarande markanvändning

Mellan E4 och Södra Köpmangatan finns bostadsbebyggelse som är starkt bullerstörd från trafiken på E4. Området är även beläget inom en riskzon från östrandsfabriken, där lättare skador kan uppstå vid klorhaveri.

Området behöver upprustas och göras tillgängligt för rörelsehindrade.

Gårdsmiljöerna som idag belastas av bilparkering måste saneras.

Trafikförhållandena vid korsningen Södra Köpmangatan, Vivstavägen och Mellangatan är svåröverskådliga för bilister, cyklister och gående. Nuvarande parkering med backningsrörelser ut i Vivstavägen är olämplig.

3.3 Markägoförhållanden

AB Timråbo, äger Vivsta 8:1 och har förvärvat de två bostadshusen med vidstående markområde i söder. För övrigt äger Timrå kommun huvuddelen av markområdet. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets avgränsning

Området omfattar det område som är föremål för om- och tillbyggnadsåtgärder, samt de trafikområden som berörs av föreslagna ombyggnader.

4.2 Avvikelser från gällande planer

Den östra delen av området, som omfattar Mellangatan och mark som idag disponeras av skola och kommunförvaltning, består. Kvarteretsmarken som berör bostadsfastigheten Vivsta 3:76 utvidgas åt norr.

4.3 Föreslagen om- och tillbyggnad av bostadshusen på Vivsta 8:1

Inför byggnadsnämndens beslut om planläggning har åtgärderna varit föremål för omfattande studier och samråd med berörda parter, med avseende på förekommande bullerstörningar och klorrisker.

De nuvarande bullerstörningarna uppgår till över 70 dB i gavelfasaderna mot E4. Varje åtgärd som skärmar buller och avgaser från bostadsområdet är önskvärd.

En "inbyggnad" av gårdarna ger väsentligt bättre ljud- och luftförhållanden. De föreslagna tillbyggnaderna sänker trafikbullernivån med ca 24 - 40 dB inne på gården, varvid man uppnår nybyggnadsstandard dvs under 55 dB.

Med ljudrutor erhålles även "nybyggnadsstandard" inomhus, dvs ljudnivåer under 30 dB. I nybyggnadsdelarna föreslås att kök, matplats och badrum placeras ut mot E4, medan sov- och vardagsrum vänds mot gårdarna.

Friskluftsintag till lägenheterna skall placeras mot gården, så att man undviker avgaser från E4-trafiken.

Risken för lättare skada har räddningstjänsten och miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömt som liten vid ett eventuellt klorgas-haveri på östrandsfabriken, med hänsyn till det stora avståndet.

Planförslaget skapar förutsättningar för tillbyggnader på befintliga bostadshus, så att dessa får en skärmande inverkan enligt ovan. I tillbyggnaderna tillåts fyra våningar, varav bottenvåningen endast innehåller bostadskomplement som förråd, tvättstuga, föreningslokaler mm. Taklisthöjden sammanfaller med befintliga hus.

Befintliga hus tilläggsisoleras och befintliga balkonger ersätts med inglasade uteplatser.

Parkering sker huvudsakligen i två samlade parkeringsplatser.

För bostadsparkeringen erfordras en parkeringsplats per lägenhet, eller totalt 100. Med hänsyn till områdets centrala läge får bostadsparkering samutnyttjas med butiks- och besöksparkering. Vid badhuset och Mariedalsskolan föreslås även ytterligare parkering.

4.4 Allmänna områden

I öster föreslås utvidgning av de allmänna områdena kring Mariedalsskolan och kommunkontoret i överensstämmelse med nuvarande förhållanden. Det i äldre plan redovisade grönområdet bibehålls i dess södra del.

4.5 Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens va- och fjärrvärmenät.

4.6 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsortens riskområde. Nybyggnationen föranleder en komplettering med ett skyddsrum om 60 st skyddsrumspplatser.

4.7 Trafik

Trafikförhållandena kring badhuset förbättras genom att Vivstavägen flyttas österut och ger plats för en större parkering vid badhuset.

Korsningarna med Södra Köpmangatan och Mellangatan förbättras och görs överskådliga. Separata gång- och cykelvägar ordnas.

5. Samråd

Planförslaget har utarbetats i nära samråd med AB Timråbo, miljö- och hälsoskyddsnämnden och räddningstjänsten. Synpunkter har inhämtats från SCA och länsstyrelsen har rekommenderat att det bör utredas om bulleravskärmning kan utföras på annat sätt än med bostadsbyggnader.

Detta har därefter studerats och det visar sig att en ca 1½ m hög skärm mot E4 sänker ljudnivån ned till mellan 55-60 dB inne på gårdarna. Man klarar då ombyggnadskraven om max 70 dB, men knappats nybyggnadskraven på 55 dB.

Alternativet med skärm nära vägen är dock osäker med hänsyn till snöröjningsproblem.

Under det formella samrådsskedet har berörda myndigheter, sakägare och hyresgäster hörts.

De viktigaste synpunkterna som då framfördes, har gällt bostadsområdets lämplighet som bostadsmiljö. Därefter har förslaget kompletterats med bestämmelser om bullerdämpning i fasad mot E4. Illustrationen har kompletterats med bussficka intill badhuset.

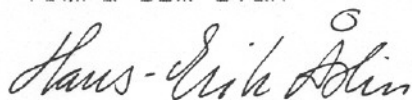
Intrånget för utbyggnad av Vivstavägen över fastigheten Vivsta 3:76 har kompenserats genom utvidgning av tomten åt norr.

Inkomna synpunkter redovisas närmare i samrådsutlåtandet.

6. Revidering 1989-10-30

Efter utställning har planförslaget ändrats beträffande södra Köpmangatans vändplan, som utvidgas åt norr. Byggrätten för garage mot E4 inom Vivsta 8:1 utgår. Fastigheten Vivsta 3:76 ges förutsättningar till utvidgning åt norr, som kompensation för Vivstavägens intrång. Berörda markägare har godkänt åtgärderna.

Timrå som ovan



Hans-Erik Aslin
stadsarkitekt

Ändring och utvidgning av detaljplan kring

Södra Köpmangatan, Vivsta 8:1, 15:1 m fl

i Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1989-08-28, reviderad 1989-10-30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Syfte

Denna beskrivning har upprättats för att underlätta den samordning av olika arbetsmoment, som en utbyggnad av området kräver. Avvikelse från beskrivningen kan dock ske om nya förutsättningar för genomförandet uppstår.

2. Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för gator, allmänna gång- och cykelvägar samt huvudnät för vatten, avlopp och fjärrvärme.

Köpmangatan och Vivstavägen utgör i dag allmänna vägar med vägverket som väghållare. Enligt förslag från vägverket skall dessa vägar utgå ur allmänt underhåll fr o m 1991-01-01, varvid kommunen blir väghållare.

Genomförandetiden är bestämd till 31 december 1998.

3. Tidplan

Ombyggnadsarbetena har redan påbörjats och tillbyggnaderna kommer att starta efter det att detaljplanen har fastställts.

Vägarbetena bör starta så snart medel anvisats, lämpligen i 1990 års budget.

4. Markreglering

- .a Genom fastighetsreglering bildas en tomt kring bostadsbebyggelsen på Vivsta 8:1 och 15:1.
- .b Genom fastighetsreglering byts mark mellan Vivsta 3:76 och angränsande parkytor.

- .c All gatur- och parkmark bör överföras genom fastighetsreglering till kommunens exploateringsfastighet Vivsta 15:1.
- .d Ledningsrätt skall upplätas för kommunens vatten- avlopps och fjärrvärmeledningar belägna inom kvartersmark.

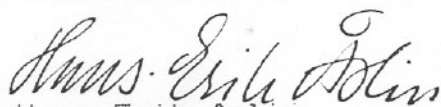
5. Ekonomi

Om- och tillbyggnaden finansieras av AB Timråbo.

Kostnaderna för vägomläggningen med parkering och gång- och cykelväg, kan uppskattas till ca 620 tkr, fördelat enligt följande:

vägombyggnad ca 230 m à 1500 kr	345 tkr
gång- och cykelbanor ca 160 m à 650 kr	105 "
parkering 44 ppl	170 "
summa kostnader	620 tkr

Timrå som ovan


Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt