

Detaljplan för

Äldreboende i Timrådalen

Mellerstbyn 5:30 m fl

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1995-01-30, reviderad 1995-03-27

Beskrivning

1. Orientering och plandata

Timrå kommun avser att köpa Timrådalens sjukhem av landstinget. Sjukhemmet har i dag patienter boende i 2- och 4 bäddrum utan egna hygienutrymmen. Kommunens avsikt är att förändra sjukhemsboendet till gruppboende för äldre. Det måste då byggas om, så att varje person får egen bostad med hygienutrymme. Ombyggnaden är planerad att starta under februari 1995. Den uppfattar 4 gruppboendeenheter med sammanlagt 32 lägenheter. Detta ordnas genom att en tredje våning byggs ovanpå och inrymmer den fjärde gruppboendeenheten. AB Timråbo skall äga och förvalta bostäderna.

Planarbetet genomförs som enkelt planförfarande. Det innebär att samråd sker direkt med berörda fastighetsägare. Därefter kan byggnadsnämnden anta planförslaget utan att det utställs för allmänheten.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av:

- plankarta i skala 1:1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljes av:

- denna planbeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- illustrationsmaterial som visar föreslagen om- och påbyggnad

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För området gäller en byggnadsplan fastställd 1950-03-22

3.2 Nuvarande markanvändning

Fastigheten, Edsgården 5:30, är idag bebyggd med ett sjukhem i två våningar. I den södra delen av tomten finns ung lövskog. Marken sluttar ned åt söder, vilket ger ett suterrängplan på sjukhemmet.

Området nås från Prästgatan, via Forell- och Rosengatan. Angränsande bebyggelse utgörs av villor. I nordväst finns en förskola.

3.3 Ledningar

Genom fastigheterna Edsgården 5:29 och 5:30 passerar 10 kV:s elkablar under mark anslutna till befintlig transformatorstation.

3.4 Grundförhållanden

Under vegetationstäcket och hårdgjorda ytor, består jordgrunden av fyllnadsjord ca 2 m med underliggande silt och lera om 4-5 m. Jorden är mycket tjälfarlig. Grundvatten har påträffats ca 1,8 m under mark.

Undersökningar har visat att marken betraktas som lågradonmark.

Tomtens stabilitet är betryggande för de belastningar och ingrepp som förorsakas av planerad påbyggnad. Sättningarna under huset beräknas till 2-3 cm.

3.5 Miljöstörningar

Karakteristiska lukter från Östrands massafabrik förekommer.

3.6 Markägförhållanden

Landstinget äger Edsgården 5:29 och 5:30. En detaljerad markägoredovisning finns i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planförslaget

4.1 Planområdets omfattning

Förslaget omfattar de markområden som berörs av föreslagen ombyggnad, samt delar av äldre byggnadsplan som bör ändras.

4.2 Avvikelser från gällande plan

Enligt gällande plan tillåts endast 1-vånings villabebyggelse i området. Planen ändras så att gruppboende i tre plan med suterrängvåning kan tillåtas. I övrigt anpassas tomten till befintliga förhållanden, gränser och vägar.

4.3 Bostadsbebyggelse

Det befintliga sjukhemmet föreslås bli ombyggt till gruppbestäder för äldre- och handikappade personer. Då bostadsbehovet är 32 lägenheter, föreslås att byggnaden höjs med en våning och att suterrängplanet utnyttjas för bostäder. På detta sätt får man en gruppbestad om 6 - 8 lägenheter per våningsplan.

Den låga köksbyggnaden i norr kommer att rivas. En låg uthusbyggnad för sopor och redskap byggs intill befintlig parkering.

Angöring för varu- och persontransporter ordnas vid nuvarande huvudentré. Denna görs tillgänglig för rörelsehindrade genom att marken höjs i

nivå med entréplan. Angöringen ordnas som en rondell med 18 m yttre diameter.

Utemiljön i söder förändras så att marken schaktas ur ned till suterrängplan, där uteplats ordnas. Ute på tomten skall gångvägar och en attraktiv parkplantering ordnas. Möjlighet finns även att uppföra mindre parkbyggnader.

Planen ger även utrymme för en fortsatt utbyggnad av gruppbestäder inom tomten.

4.4 Trafik

Äldreboendet nås från huvudgatorna Prästgatan och Vävlandsvägen via Forellgatan.

Utmed Prästgatan och Vävlandsvägen finns gång- och cykelvägar som förbinder området med Vivsta centrum och Vävlandsområdet.

Busslinjen mot Laggarberg passerar området via Vävlandsvägen och Laggarbergsvägen, där en busshållplats finns. Denna bör kompletteras med säkra gångbanor och övergångsställen.

4.5 Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. För befintliga elkablar har ledningsreservat säkerställts i planen. En elkabel väster om byggnaden kan behöva flyttas.

4.6 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. Befintligt skyddsrum är avsett för 52 personer, vilket motsvarar verksamhetens behov.

5. Samråd

Berörda myndigheter, markägare och hyresgäster informeras under samrådsskedet. De får då tillfälle att ge sina synpunkter.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Detaljplan för

Äldreboende i Timrådalen

Mellerstbyn 5:30 m fl

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 1995-01-30, reviderad 1995-03-27

Genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning skall underlätta nödvändig samordning av de olika arbetsmoment som berör ombyggnaden.

2. Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för gator, allmänna gångvägar samt huvudnät för vatten och avlopp. AB Timråbo skall äga och förvalta gruppbestäderna.

Genomförandetiden, det vill säga detaljplanens giltighetstid, är begränsad till 31 december 2004.

3. Tidplan

Ombyggnaden skall påbörjas under våren 1995, så snart som erforderliga tillstånd givits.

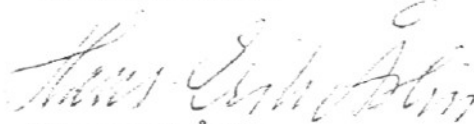
4. Fastighetsrättsliga åtgärder

- .a Genom fastighetsreglering som berör Mellerstbyn 5:29 och 5:30 förändras tomten för äldreboendet.
- .b Ledningsrätt skall säkras för befintliga elledningar.

5. Ekonomi

De kommunala kostnaderna är begränsade, då vägar och ledningar är utbyggda i området.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt