

ANTAGANDE



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Vivsta Centrum, del av Torget
(Vivsta 1:10, 4:69 m.fl.)
Timrå kommun

Upprättad av Tillväxt Timrå 2026-03-26
Antagen av Kommunstyrelsen 2026-04-14 § 91
Lagakraftvunnen 2026-05-07

1. INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark och vatten får användas och hur eventuell bebyggelse ska utformas inom ett område. Detaljplaner upprättas enligt Plan- och bygglagen (PBL) och processen fungerar som en lämplighetsprövning. Kommunen fattar beslut om planens innehåll och utformning, där en avvägning sker mellan allmänna och enskilda intressen.

Planprocessen

Det här planförslaget hanteras enligt standardförfarande, eftersom det är förenlig med översiktsplanen, inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Så här ser detaljplaneprocessen vid standardförfarande ut:



Samråd – kommunen informerar om planen och samlar information och synpunkter från myndigheter, sakägare och andra som påverkas. Yttranden redovisas i en samrådsredogörelse.

Granskning – myndigheter, sakägare och berörda parter får en sista möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Sakägare underrättas innan granskningen. Yttranden och kommunens ställningstaganden redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande: Kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplanen.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tidigast tre veckor efter planens antagande.

Planhandlingar

Samrådshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor

För planprocessen finns dessutom:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Undersökning av risker kopplade till farligt gods-led
- Undersökning av totalförsvarets intressen i samhällsplanering

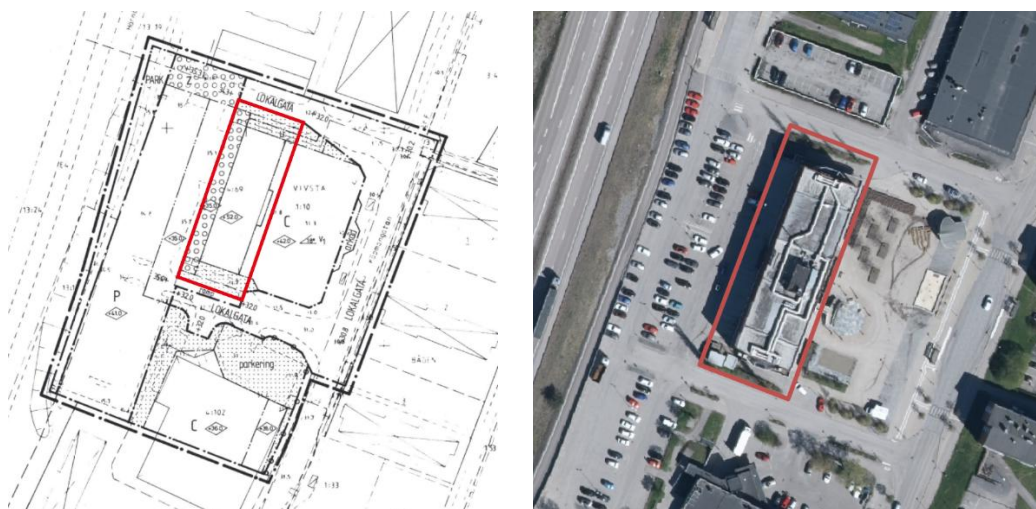
Bilagor:

- Bilaga 1, 1A, 1B – Riskutredning Midlanda
- Bilaga 2 – Bedömning av överförbarhet för tidigare riskutredning
- Bilaga 3 – Bullerutredning

Planändringens huvuddrag och konsekvenser

Detaljplan för Vivsta centrum, del av torget vann laga kraft 1991-01-02. Syftet med gällande detaljplan var att skapa ett levande Timrå Centrum med ett livfullt torg, detta genom att bland annat tillåta en galleriabyggnad på torget vilket man trodde skulle locka handel från Birsta handelsområde tillbaka till Timrå Centrum. Idag är utbudet av handel i Centrumhuset litet, och för att uppnå syftet med planen föreslås därför en ändring av markanvändningen till att även tillåta bostäder inom befintlig byggrätt som komplement till dagens användningsbestämmelse centrumbebyggelse.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2025-11-04 (KS/2025:483 § 266) för att ändra befintlig detaljplan och skapa förutsättningar för bostäder vid Vivsta torg. Beslutet uppmanade till att pröva möjligheten att skapa bostäder i befintlig byggnad och på befintlig byggrätt. Se befintlig plankarta samt satellitbild nedan för förtydligande kring område för ändringen.



Kartbild från befintlig detaljplan samt satellitbild. Planändringen berör område markerat med röd linje. Övriga delar oförändrade.

Ändringen berör fastigheterna Vivsta 1:10 och Vivsta 4:69 och förändras enbart med att markerat område kompletteras med användningsbestämmelsen **B - Bostäder** med tillhörande egenskapsbestämmelser kopplat till utrymning, ventilation och invärtes fördelning mellan bostadsrum. Ingen förändring görs gällande byggrättens storlek, u-områden, prickmark, höjder eller liknande. Detta för att addera kvalitéer till platsen och skapa möjligheter för att använda befintliga byggnader till fler användningsområden. Att använda befintliga byggnader till en större variation av funktioner tillför liv till Timrå Centrum och skapar rörelse vid fler tillfällen på dygnet, vilket ökar upplevd trygghet och trivsel.

Kommunen bedömer att den föreslagna planändringen ryms inom uppdraget för en planändring då justeringen är liten samt att den går i linje med planens syfte. Planändringen utgår från detaljplan D119 (2262-P90/1210/1) och planen är i stort densamma förutom den tillagda markanvändningen och tillhörande bestämmelser som rör buller och ventilation. Inga befintliga bestämmelser är borttagna eller ändrade från gällande detaljplan.

För att tydliggöra vad som tillkommit vid planändringen har planbeskrivningen delats upp i olika delar; den gällande detaljplanen och den föreslagna detaljplaneändringen. Det ursprungliga innehållet i planbeskrivningen ligger under kapitel 2. *Gällande detaljplan* och behåller sitt utseende i typsnitt Courier New (Courier New). Övriga avsnitt är nya och innehåller förslag på ändringar samt tillhörande information. Dessa skrivs i typsnitt Times New Roman. Det är enbart tillkommande eller förändrade bestämmelser som prövas i planändringsprocessen. Tillkommande planbestämmelser bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900). De äldre planbestämmelserna är beslutade utifrån ÄPBL.

2. GÄLLANDE DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar:
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
1 flygperspektiv
Fastighetsägarförteckning

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att reglera de planmässiga villkoren för att bebygga - med ett affärshus ("galleriabyggnad") - den tidigare i plan utlagda torgytan, allmän platsmark, på Vivsta 1:10. Torget har inte blivit det "Timrå - vardagsrum med torghandel och folkmyller som man i arbetet med gällande plan föreställt sig. En stor procentandel av kommunens köpkraft försvinner ut ur Timra till bl.a. det närliggande Birsta köpcentrum.

Ett större utbud av varor i en tilltalande köpmiljö bör enligt utredning som gjorts resultera i att större andel av handeln stannar i Timra. Planens syfte är således att förändra nuvarande - Öppna, sällan nyttjade - torg till ett attraktivt inomhusköpcentrum. I samband med denna förändring ges möjlighet att komplettera nuvarande markparkering invid Europaväg 4 med ett parkeringsdäck vilket ökar p-kapaciteten ca 75%.

GEOGRAFISKT LÄGE

Området avgränsas av kvarteren Björken, Bågen och Köpmannen samt av E4.

MARKÄGAREFÖRHÅLLANDEN

Områdets areal är ca 2.5 hektar. Hela området är tidigare planlagt.

Fastigheten Vivsta 4:102 (Domus) och 4:69 (Centrumhuset) är i det kommunala bostadsbolagets (Timråbo AB) ägo. Övrig mark är i kommunens ägo utom Köpmangatan som är samfälld mark.

TIDIGARE PLANER OCH KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer För Vivsta gäller en s k fördjupad översiktsplan, antagen 1987-09-21. Det aktuella planområdet är där redovisat som ett Område för centrumverksamhet, dus kontors- och butiksändamål.

Markanvändningen avses vara oförändrad.

Gällande detaljplaner som berörs av planförslaget är:

(i kommunens planserie)
plan nr S 138 - Vivsta centrum del av torget, fastställd 1983-11-30.
plan nr D 101 - Bostadsrättsföreningen Ströget, fastställd 1987-10-29.

Gällande planer som ej berörs men väl gränsar till planområdet är:
plan S 103 - Stadsplan för Vivsta Centrum, fastställd 1964-03-16.
plan S 109 - Stadsplaneändring för kv Bågen Vivsta, fastställd 1968-08-12.
plan S 140 - Förslag till stadsplan (ändring) för del av Vivsta Centrum, fastställd 1984-04-25.

Den mark på vilken ICA uppfört varuhall och som gränsar mot planområdet är ej planlagd.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen har beslutat att detaljplanen för torget skall ändras så att varuhus kan uppföras på nuvarande torgyta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN

Geotekniska förhållanden

I bifogad geoteknisk utredning redovisas markens bebyggelseförutsättningar.

Bebyggelse

Planrådets bebyggelse består av Domusvaruhuset, i huvudsak i ett plan men med restaurang och kök i ett övre plan samt Centrumhuset i 5 våningar.

Torgbyggnad

Torget ingår i dag i en platsbildning med relativt stora mått mellan angränsande byggnader vilket ger ett ödsligt intryck. Torgaktiviteten är koncentrerad till gång- och cykelstråket längs Köpmangatan. Centrumhuset har endast Systembolaget som målpunkt i samma nivå som torget. Mot denna bakgrund föreslås en torgbyggnad med "Galleria"-karaktär. Torget med sina publika arrangemang flyttas inomhus och i byggnaden ges plats för varuhus, mindre butiker, restaurang och bibliotek. Den nuvarande utomhusscenen flyttas inomhus till Gallerians" innetorg. Tillåten högsta byggnadshöjd för Centrumhuset ökas med 4 m från + 48.0 till + 52.0 för att ge möjlighet till påbyggnad med en våning.

Bilparkering

Befintliga parkeringsytor bakom Centrumhuset kompletteras med rätt att bygga bilgarage under nuvarande marknivå men även med rätt att i en senare etapp bygga ett tredje parkeringsdäck ovan nuvarande marknivå. Byggrätten för det tredje däck har dock främst tillkommit för att ge byggherren möjlighet att pröva alternativa lösningar. Antingen 2 däck i de lägre nivåerna eller 2 däck i de övre nivåerna. Tillskottet av p-platser i centrumområdet blir i undermarkalternativet ca 170 och i övermarkalternativet ca 150 platser.

Skyddsrum

Vivsta är skyddsrumsort med generellt god tillgång på skyddsrum. I Domusvaruhuset finns ett skyddsrum med 93 platser. Underhand har från byggnadsnämnden meddelats att skyddsrum för det egna behovet under dagtid skall byggas.

Gator och trafiknät

Gatunätet skall byggas om och ändras så att hastigheten sänks, främst genom konkreta hinder i gatuplanet, så att genomfartstrafik i möjligaste mån förhindras, se kompletterande utredning från AIB.

Teknisk försörjning

Nödvändig teknisk försörjning finns redan utbyggd inom planområdet. Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

Administrativa frågor

Genomförandetiden har satts till fem år. Planerad utbyggnad beräknas dock vara färdigställd inom två år, önskvärt till december månad 1991.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av arkitekt SPA Bo Larsson, Thurfjell Arkitektkontor AB i Östersund, i samarbete med stadsarkitekt Hans-Erik Åslin, Timra och med Thurfjell

REVIDERING

Efter utställningstiden har plankartan reviderats beträffande centrumkvarterets avgränsning mot Stationsgatan. U-område för fjärrvärmekulvert har inlagts på kvartersmark mot Stationsgatan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen och ansvarar för gator, allmänna gångvägar, samt huvudnät för vatten och avlopp. Köpmangatan utgör allmän väg med vägverket som väghållare. I samband med att Kungsvägen färdigställs, dock tidigast 1991-01-01, kommer Timrå kommun att överta vägunderhållet. Reinhold Nord AB skall efter det detaljplanen vunnit laga kraft genomföra aktuell nybyggnad på torget. Ombyggnad och tillbyggnad av befintlig parkeringsanläggning skall utföras av kommunen. Byggnadsarbetena skall vara slutförda i god tid före färdigställandet av centrumtillbyggnaden.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidplan

Föreslagen nybyggnad av affärslokaler och parkering är tänkt att stå klar senast december 1992.

Markregleringar

a. Genom fastighetsreglering sammanläggs Vivsta 4:69 med den del av Vivsta 1:10 som skall ingå i centrumfastigheten.

b. En tomt för parkeringsanläggning bildas genom avstyckning från Vivsta 1:10.

Kompletterande redogörelse Över samråd efter ovan redovisade samrådsomgång.

Vid samråd (2 sammanträden) i Timrå mellan representanter för kommunen, byggherren, projektören och planförfattaren har följande dryftats:

Trafikfrågor

AIB har kompletterat sin tidigare gjorda utredning med en andra del. I denna redovisas förslag till ombyggnadsarbeten i Köpmangatan med avsikt att minska dess attraktivitet som genomfartsgata, och öka möjligheterna för gångtrafikanter att passera gatan. Åtgärder för att förbättra framkomligheten i korsningen Köpmangatan och Tegelbruksgränd respektive Stationsgatan redovisas även så.

Bilparkering

I den idén att gräva ned parkeringsplanet bakom nuvarande centrumhuset framfördes dels av arkitektoniska skäl men dels och med hänsyn till tillgängligheten från bilparkering till "Gallerian". Planen har därför ändrats så att alternativa val av utbyggnadsprincip ges.

Torget

De sociala funktioner som har utrymme i nuvarande torg och i framtiden ej kan inrymmas i "Gallerians" innetorg, skall flyttas till den parkyta som finns ca 75 m sydost om nuvarande torg.

Den avses ombyggas så att plats ges för torghandel, möten, musikafthnar och dyl.

3. DETALJPLANEÄNDRINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Buller

Den främsta källan till buller är trafik längs E4:an. En utredning av omgivningsbuller har utförts inför samråd. Utredningen visar på att riktvärden för buller överskrids vid fasaden mot E4:an och därför har bestämmelse om att hälften av bostadsrummen i en lägenhet ska vara vända mot en tyst sida tillkommit. Bullerutredningen visar att ljudnivån vid fasaden mot Köpmangatan understiger 55 dB(A) vilket därför anses vara en tyst sida utan att vidta ytterligare åtgärder. För ytterligare information, se bilaga 3.

Trafik

Planområdet avgränsas i öster av Köpmangatan som är det centrala handelsstråket i Vivsta. Från Köpmangatan kan planområdet nås via Stationsgatan i norr och Tegelbruksgränd i söder. Genom planområdet på den västra sidan, mellan centrumhuset och E4:an, går Skogsvägen. Längs Skogsvägen finns stora parkeringsytor som nyttjas av de som vistas, handlar eller arbetar i området.

Tung trafik passerar framför allt området längs E4:an och i viss mån Köpmangatan. Busstrafik passerar området längs bussfilen i anslutning till planområdets västra gräns. Tung trafik till planområdet är främst leveranser till centrumverksamheter.

Standardparametrar	ÅDT, fordon/dygn
ÅDT total prognosår 2045	20 339
ÅDT tung prognosår 2045	2 565
ÅDT Farligt godstransporter prognosår 2045	77

Teknisk försörjning

Området har god teknisk försörjning med el, fjärrvärme och fibernät.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten och är anslutet till kommunala vatten- avlopps- och dagvattenanläggningar.

Rättigheter

Ingen ledningsrätt påverkas av detaljplaneändringen. Planområdet berörs av följande rättigheter:

Akt	Rättighet	Syfte	Belastar	Till förmån för
2262-84/47.1	Ledningsrätt	Fjärrvärme	Vivsta 4:69	Adven Sverige AB

Miljöbedömning

Planens förenlighet med 3 och 4 kap miljöbalken

Miljöbalkens tredje och fjärde kapitel reglerar hushållning av mark- och vattenområden så att de används till de ändamål de är mest lämpade för samt påverkan på riksintressen.

Sundsvall - Timrå Airport

Planändringen påverkar inte riksintresse Sundsvall - Timrå Airport då den varken berör byggrättens omfattning, höjd eller annat som kan påverka flygplatsen.

Riksintresse för kommunikationer, väg E4

Planområdet ligger i anslutning till väg E4 som är riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Planens förenlighet med 5 kap Miljöbalken

I en detaljplan ska gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas och planförslaget ska inte medföra att någon MKN överskrids. Det finns MKN för:

- Utomhusluft
- Vattenförekomster
- Fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft gäller för hela landet. Normer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, benso(a)pyren, arsenik, kadmium och nickel. Mätningar av luftföroreningar i omgivningsluften görs regelbundet i Timrå kommun. Kommunen har en god luftkvalitet och den bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomster är sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Det finns sjöar och vattendrag som inte klassas som vattenförekomster, de kallas övrigt vatten.

Planförslaget bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster överskrids. Planområdet är till stor del ianspråktaget och hårdgjort samt ingår i verksamhetsområde för VA och är anslutet till den lokala dagvattenanläggningen. Dagvattenrecipienten Alnösundet bedöms inte påverkas negativt av detaljplaneändringen.

Miljö kvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

Närliggande vattenområde ingår inte i Naturvårdsverkets författarsamling över fisk- och musselvatten (NFS 2002:6) som ska skyddas. Planförslaget bedöms därför inte leda till att miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Kommunen ska eftersträva att begränsa omgivningsbuller så att det inte ska medföra skadlig effekt på människors hälsa. Planförslaget bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller överskrids, förutsatt att bostäder inom området för detaljplaneändringen följer de föreslagna planbestämmelserna.

Undersökning av betydande miljö påverkan

En undersökning av betydande miljö påverkan har utförts och planen bedöms inte vara av sådan karaktär eller omfattning att den kan antas medföra betydande miljö påverkan.

En bullerutredning har utförts inom ramen för samrådet och en kompletterande bedömning har beställts för att aktualisera en tidigare utförd riskanalys längs en sträcka av E4:an i Timrå. Vid tillskapande av lägenheter inom planen kan bullernivån från E4:an vara en faktor som kan påverka människors hälsa, men åtgärder har vidtagits i planändringen för att riktvärden för buller inte ska överskridas. Åtgärder har även vidtagits för att minska risken för påverkan från olyckor kopplade till farligt gods-transporter längs vägen.

Planändringen går i linje med kommunens översiktsplan, bedöms inte innebära betydande miljö påverkan. Planen hanteras via standardförfarande och ingen MKB behöver upprättas. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljö påverkan.

Riskbedömning

Undersökning av totalförsvarets intressen i samhällsplaneringen

En undersökning av totalförsvarets intressen i samhällsplaneringen har genomförts men på grund av undersökningens karaktär är uppgifterna säkerhetsklassade.

Undersökning av riskhantering längs farligt gods-led

En undersökning av riskhantering längs farligt gods-led har genomförts av kommunens tjänstemän enligt länsstyrelsens vägledning *Riskhantering vid transportleder för farligt gods*. En kompletterande bedömning har utförts för att aktualisera en tidigare genomförd riskutredning längs en sträcka av E4:an så att utredningen ska kunna appliceras för det aktuella området.



Riskzoner, farligt godsleder, stor väg

Sammantaget bedöms planändringen lämplig, förutsatt att erforderliga åtgärder vidtas i planen. Planbestämmelser för att säkerställa acceptabel individ- och samhällsrisk är inkluderade i planförslaget.

Bedömning befintlig byggnation

Inom planområdet finns en befintlig byggnad kallad Centrumhuset uppförd 1985 vid Vivsta torg. Byggnaden tillkom innan gällande detaljplan som trädde i laga kraft 1991. Byggnaden används idag för kontor, vårdcentral, café m.m. men står även delvis tom. Byggnaden är beklädd i roströd plåtfasad med markerade fönsterband. Fasaden är gestaltad med en tydlig horisontell uppdelning bestående av räfflad fasadplåt och fönsterband varvat med slät plåt och fönster. Eventuellt tillkommande balkonger eller liknande kan med fördel förhålla sig till befintlig gestaltning. Befintlig byggnad har inte bedömts som särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt motsvarande 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.



Befintligt Höjdsystem

Detaljplanens höjder är angivna i Rikets höjdsystem 1900 (RH00).

På uppdrag av Timrå kommun togs det fram höjdsnitt enligt förstudie daterad 2013-10-14. Efter genomgång av gamla mätningar och befintliga punkter upprättades kommunala fixpunkter och andra stabila punkter i RH2000 som hade höjder i RH00. Dessa mätningar utfördes av Timrå kommun. Mätdata beräknades av Metria AB.

Tillsammans med den GPS-kampanj som gjordes 2014 på Åstön och flygsignalering 2008 kunde höjdsnitt tas fram mellan RH2000-RH00. På Åstön är skiftet mellan RH2000-RH70.

Skift i Timrå kommun			Anmärkning		
Timrå	0.94 m	RH2000- RH00	Enligt avvägning av kommunala fixar		
Lagfors	0.90 m	RH2000- RH00	Enligt redogörelse från Metria 2008		
Ljustorp	0.90 m	RH2000- RH00	Enligt redogörelse från Metria 2008		
Åstön	0.30 m	RH2000-RH70	Enligt Hdiff från Metria GPS-kampanj 2014		

Nollplanet i det i planen angivna höjdsystemet, RH00, ligger därför inom planområdet 0,94 m högre än nollplanet i höjdsystem RH2000.

Detaljplanens höjdsättning provas inte i och med detaljplaneändringen och därför skall höjder och höjdsättning utgå från gällande höjdsystem när dessa bestämmelser vann laga kraft, dvs höjdsättningen skall läsas utifrån höjdsystem RH00.

4. FÖRSLAG TILL DETALJPLANEÄNDRING

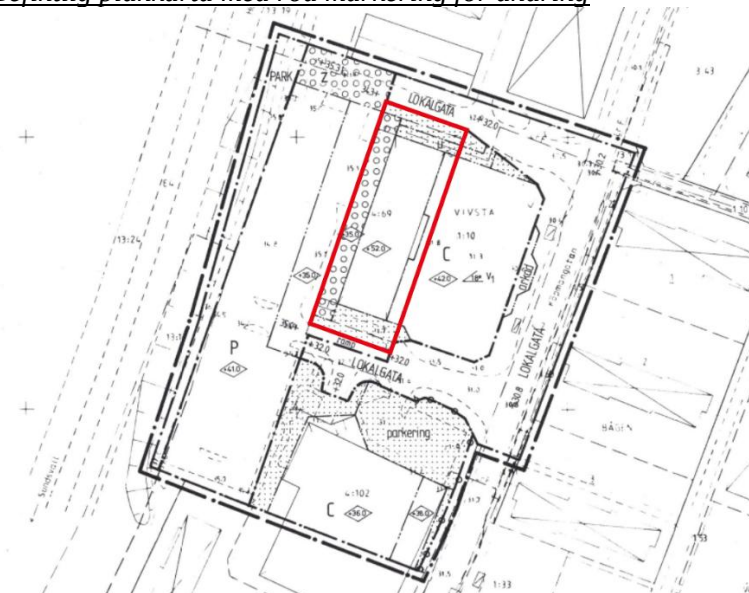
Markanvändning

Centrum och Bostäder (CB)

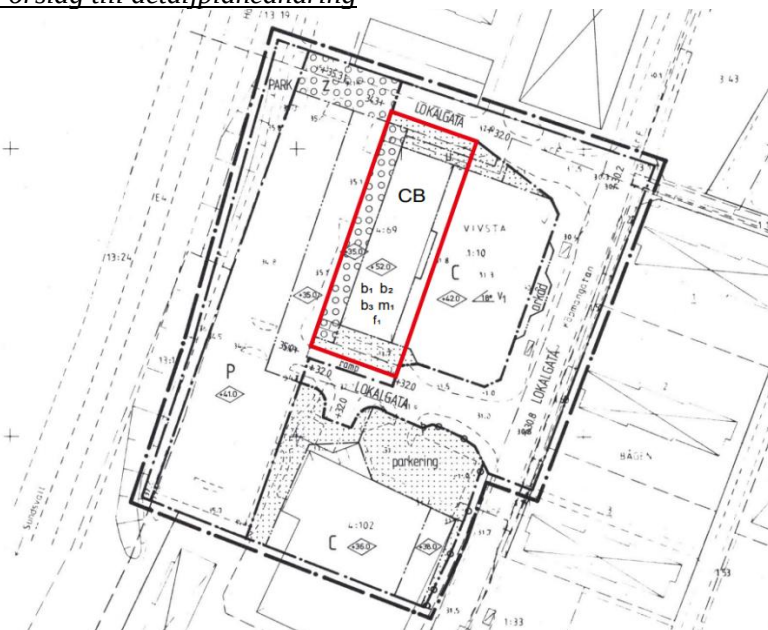
För den del av planområdet som innefattar centrumhuset i centrala Vivsta föreslås markanvändningen **CB – Centrum och Bostäder** för att möjliggöra en blandning av centrumverksamheter och bostäder och därmed främja ett mer levande centrum.

Inom användningen får t.ex. handel, service, tillfällig vistelse, kontor och flerbostadshus finnas. Även komplement till centrumverksamheter och bostäder ingår i användningen. Markanvändningen förändras enbart på nedan markerat område, se röd markering i bild på befintlig plankarta.

Befintlig plankarta med röd markering för ändring



Förslag till detaljplaneändring



Med anledning av risk för olyckor längs farligt gods-led föreslås en bestämmelse **b₁** – *Ventilation utformas med friskluftsintag placerade på tak eller fasader riktade bort från väg E4* för att säkra ventilationen vid händelse av olycka längs vägen. Bestämmelsen **b₂** – *fasader riktade mot väg E4 ska utföras i brandklass EI60 inklusive brandklassade fönster* föreslås för att säkerställa att brandrisken är tillfredställande låg. För att även säkerställa att säker utrymning är möjlig föreslås en bestämmelse **b₃** – *utrymningsvägar från byggnad ska placeras längs fasader riktade bort från väg E4*.

Bestämmelse **m₁** – *Hälften av bostadsrummen i en lägenhet ska vara vända mot en tyst sida* tillkommer för att säkerställa god ljudmiljö för bostäder då byggnaden utsätts för höga bullernivåer från väg E4. Fasaden mot torget har tillräckligt låg bullerutsatthet för att räknas som en tyst sida utan ytterligare anpassningar. Bestämmelsen **f₁** – *Balkonger tillåts* tillkommer för att säkerställa möjligheten till detta och för att förenkla tolkningen av äldre begränsningar av markens bebyggande.

Kvarvarande bestämmelser inom användningen CB

Befintliga bestämmelser om *högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet* kvarstår (+52,0 m för centrumhuset, +42,0 m för torget och +35,0 m för området framför centrumhuset mot E4:an där bebyggelse över marken inte är tillåten. Höjderna anges i höjdsystem RH1900 som användes för den ursprungliga planen). Även *prickmark – marken får inte bebyggas* och *cirkelmarkerad mark – marken får byggas under med körbart bjälklag* förblir oförändrade. För torget finns en bestämmelse om *största taklutning i grader (18°)* samt **v₁** – *vind får inte inredas*. För prickmarken i planområdets norra del finns bestämmelsen **u** – *marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*.

Parkering (P), Gata som ingår i lokalnätet (LOKALGATA), Parkområde (PARK)

Bestämmelser inom område för användningarna Parkering (P) och Gata som ingår i lokalnätet (LOKALGATA) föreslås vara oförändrade från den gällande detaljplanen.

Den del av planområdet som haft användningen Parkområde (PARK) mot E4:an samt användningen C i planens södra del i den ursprungliga detaljplanen har upphävts i samband med andra processer.

Trafik och parkering

Lösningarna för trafik och parkering inom gällande detaljplan anses tillräckligt dimensionerade för att tillgodose behovet vid en bostadsutveckling inom planen. Detaljplanen tillåter parkering i flera plan utifrån en tidigare ambition att området skulle användas för handel i galleria, detta gör att möjligheten redan finns att utöka antalet parkeringsplatser om behovet skulle uppstå. Ingen justering med hänsyn till trafik och parkering har därför ansetts nödvändig i och med planändringen.

Timrå kommun har inga riktlinjer för parkeringsnorm. En schablonuträkning för parkeringar visar att parkeringsbehovet för nyttjande av centrumhuset till centrumverksamheter bedöms som högre i jämförelse med om det konverteras till bostäder. Behov av parkeringsyta för boende i samband med vidare exploatering ska hanteras av exploatören. Befintlig plan för parkering bedöms kunna tjäna hela planområdet.

Exempel: Om centrumhuset konverteras till 100 lägenheter med 1,5 parkeringsplatser per lägenhet kräver detta 150 platser. Centrumverksamheter beräknas kräva ca 30 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea, dvs ca 250 parkeringsplatser för centrumhuset i nuvarande storlek.

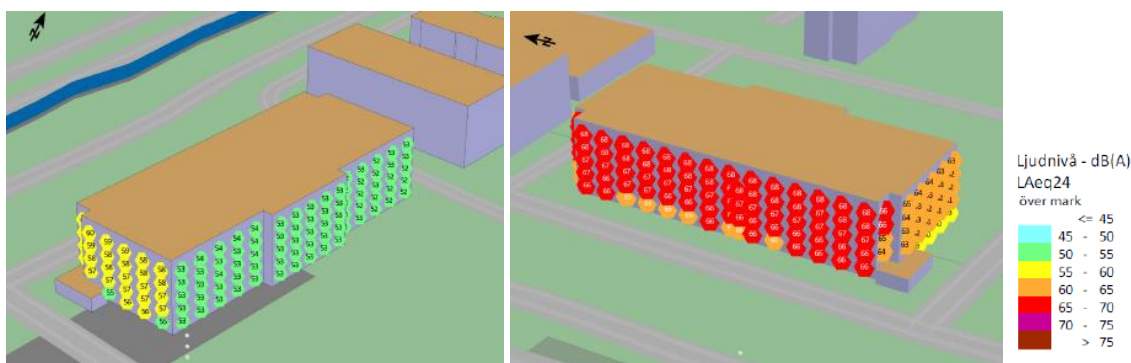
Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunen har fört dialog med MSVA gällande detaljplaneändringen och deras bedömning är att befintligt kommunalt ledningsnät ska klara den ökade belastningen som ändringen av detaljplan medför.

Buller och vibrationer

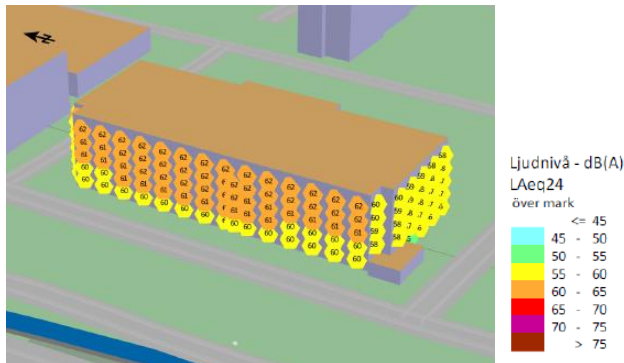
Den främsta källan till buller är trafik längs E4:an. För att möjliggöra tillskapande av bostäder inom planområdet utan att överskrida riktvärden för buller (under 60dB(A) vid fasad) har bestämmelsen **m₁** – *Hälften av bostadsrummen i en lägenhet ska vara vända mot en tyst sida* lagts till plankartan.

Järnvägen ligger på sådant avstånd från planområdet att vibrationer inte bedöms kunna påverka bostäder inom planområdet negativt.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad: t.v.– fasad mot Köpmangatan och torget, t.h. – fasad mot väg E4

Om bullerdämpande avskärmning, t.ex. en bullerskärm, uppförs längs E4:an skulle ej genomgående lägenheter under 35 kvm kunna uppfylla bullerkrav (under 65dB(A) vid fasad) även mot fasaden som vetter mot E4:an. Balkonger bör utföras så att ljudnivå på balkong understiger 50 dB(A). Detta kan sannolikt uppnås med inglasning eller ljudabsorberande innertak.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad med bullerdämpande åtgärd längs vägen: fasad mot väg E4

Farligt gods

Då området för planändringen ligger inom gul zon för risk kopplad till farligt gods-transporter längs E4.an, har hänsyn tagits till risk för olyckor längs vägen. Planbestämmelser läggs till plankartan för att säkra ventilation, utrymning och minska brandrisk.

Rekommendationer:

- Friskluftsintag placeras på sidor av byggnader som vetter bort från E4. Alternativt att friskluftsintag placeras på tak.
- Möjlighet att utrymma i riktning bort från E4 ska säkerställas.
- Området mellan E4 och närmaste bebyggelse utformas på sådant sätt att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.
- Byggnation på kortare avstånd än 30 meter rekommenderas ej.
- Byggnaden ska vara utformad i brandklassad fasad EI60 inklusive brandklassade fönster. Åtgärden gäller för fasaden som vetter direkt mot riskkällan.

Punkterna ”Området mellan E4 och närmaste bebyggelse utformas på sådant sätt att stadigvarande vistelse ej uppmuntras” och ”Byggnation på kortare avstånd än 30 meter rekommenderas ej” har inte beaktats eftersom detta ändå inte tillåts i detaljplanen. Ytan som avses har användningarna **P** – *Parkering* samt **Z** – *marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik* och ingår inte i området för detaljplaneändringen. Övriga rekommendationer har beaktats i detaljplaneändringen.

Riskbedömningen visar även att det kan vara möjligt att säkerställa att risken är tillräckligt låg med färre åtgärder, men det kräver ytterligare utredning.

4. KONSEKVENSER AV ÄNDRINGENS GENOMFÖRANDE

Stad och landskap

Ändringen bedöms inte utgöra några konsekvenser för stads- eller landskapsbilden då den inte förändrar byggrätten inom detaljplanen. Att tillåta bostäder inom detaljplanen kan däremot addera funktioner och rörelse genom fler boende i Timrå centrum vilket kan bidra till trivsel och ökad trygghet i området.

Naturvärden, klimat, miljö och kulturvärden

Ändringen bedöms inte utgöra några negativa konsekvenser med hänsyn till naturvärden, klimat, kulturvärden eller miljö. Att konvertera lokaler till bostäder kan vara ett både klimatsmart och kostnadseffektivt sätt att förtäta i områden nära kollektivtrafik och annan service.

Trafik

Ändringen bedöms inte utgöra några negativa konsekvenser med hänsyn till trafik. Planändringen bedöms inte påverka omgivande gator jämfört med den gällande detaljplanen, då ändringen endast gäller kvartersmarken.

Konvertering av lokaler till lägenheter eller ytterligare utbyggnad av detaljplanen kan komma att innebära ökad trafik i området. Tung trafik in i området är främst varuleveranser till handelsverksamhet i området och förväntas inte öka i och med planändringen.

Ändringen kan tillföra ökade persontrafikflöden till centrumhuset, detta skall dock inte utgöra några negativa konsekvenser för området då trafikplaneringen i området är dimensionerat för ett högre trafikflöde än idag då visionen för området var att det skulle ligga en galleria i anslutning till centrumhuset.

VA

Planändringen kan innebära konsekvenser för vatten och avlopp. Vid ändrad användning av befintlig byggnad kan belastningen på det befintliga VA-systemet öka. I och med förändringen från enbart centrumbebyggelse dvs. verksamheter som t.ex. apotek och kontor, till att även tillåta bostäder i samma byggnad kan belastningen öka. Ökningen kan gälla både i en förhöjd belastning fördelat över hela dygnet, men även vid enskilda tidpunkter då husets samtliga användningsområde är aktiva. MSVA's bedömning är att befintligt kommunalt ledningsnät ska klara den ökade belastningen som ändringen av detaljplan medför.

Ledningar och rättigheter

Ändringen bedöms inte innebära några konsekvenser för ledningar eller ledningsrätter.

Sociala aspekter

Att skapa möjlighet för bostäder kan tillföra liv till Timrå Centrum och skapa rörelse vid fler tillfällen på dygnet, vilket kan öka upplevd trygghet och trivsel i området.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska Frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut och för befintliga planbestämmelser föreslås ingen ny genomförandetid.

För tillkommande och ändrade planbestämmelser är genomförandetiden 5 år från den dag detaljplaneändringen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd genomfördes 2026-02-06 – 2026-02-27 och granskning genomfördes 2026-03-11 – 2026-03-25. Planen bedöms kunna antas under Q2 2026.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planändringen delfinansieras enligt överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren. Området är redan utbyggt och något exploateringsavtal behövs inte i dagsläget.

Ekonomiska Frågor

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Fastighetsrättsliga Frågor

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

6. ÄNDRINGAR UNDER PROCESSEN

Ändringar efter samråd

Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats om planförslaget och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådet redovisas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens ställningstaganden.

Ändringar i plankartan:

- Planändringens område har förminskats för att exkludera torget från ändringen.
- Förtydligande gällande höjdsättning har adderats i plankartan.
- Egenskapsbestämmelsernas formulering har justerats något för att överensstämja med planbeskrivningen, t.ex. har förtydligande av att brandklassad fasad även innebär brandklassade fönster tillkommit i egenskapsbestämmelse som hanterar risk. Egenskapsbestämmelsernas innebörd har ej förändrats, men vissa ord har ändrats.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Stycke om bedömning av befintlig bebyggelse har tillkommit tillsammans med bilder på befintlig byggnad.
- Resonemang kring parkering har utvecklats.
- Bilder föreställande planändringens område har uppdaterats.
- Redaktionella ändringar.

Ändringar i bilagor: *Inga ändringar i bilagor*

Ändringar efter granskning

Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats om planförslaget och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet och granskningsskedet. Inkomna synpunkter från granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden.

Ändringar i plankartan:

- Bestämmelsen *f₁ - Balkonger tillåts* har tillkommit i plankartan.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Information om höjdsättning har tillkommit i planbeskrivningen.

Ändringar i bilagor: *Inga ändringar i bilagor*

8. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga synpunkter kvarstår.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna för detaljplaneändringen är upprättade av Timrå kommuns planarkitekter Elisabeth Pettersson och Julia Åberg.

2026-03-09

Elisabeth Pettersson
Planarkitekt

Julia Åberg
Planarkitekt

Douglas Helsing
Stadsarkitekt