

ANTAGANDE



PLANBESKRIVNING

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

Upprättad av Tillväxt Timrå 2025-10-16
Antagen av kommunstyrelsen 2025-11-04 § 267
Lagakraftvunnen 2025-12-02

PLANBESKRIVNING

Planändring huvuddrag, konsekvenser och upplägg

I december 2016 vann detaljplan D193 (2262-P2017/1) laga kraft. Detaljplanen reglerar del av Timrå centrum i södra delen av centrala Vivsta på den östra sidan om väg E4. Planområdet är delvis ianspråktaget av parkeringar och centrumändamål och är i översiktsplanen utpekad som utvecklingsområde för nya bostäder. Uppdrag 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 bostads- och centrumutveckling. Markanvändningen avses fortsatt vara 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 m² bruttoarea till en bestämmelse om att byggnadsarean får vara högst 40% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen om att byggnader får vara högst 10 våningar och med en högsta byggnadshöjd om 80 m över nollplanet (motsvarar byggnadshöjd på 25–35 m) utgår. Marknivån inom området varierar från ca 35-45 m över nollplanet. Istället tillkommer en bestämmelse om att högsta nockhöjd är 40 m. En bestämmelse om en högsta nockhöjd om 10 m tillkommer i ett område planområdets norra del för att bevara siktlinjer mot Vivsta gamla skola (idag kontor). Skolan invigdes år 1909 och är en viktig del av bygdens moderna historia, såväl som ett lokalt landmärke.

Bestämmelse om att marken får bebyggas med körbart bjälklag utgår. Parkeringsdäck eller liknande kan vid behov tillskapas på mark utan särskild bestämmelse. Parkering planeras med fördel kopplat till framtida eventuella exploateringar. Område för transformatorstation (E₁) tillkommer i planen. Föreskriven höjd över nollplanet utgår då den beskriver befintlig väg.

Prickmark utgår delvis för att skapa flexibilitet och möjlighet för en större bostadsetablering. Prickmarken i den befintliga planen omfattar till stor del de brantare delarna av terrängen samt parkeringsyta närmare rondellen. Avståndsbestämmelser (p₁, p₂) tillkommer för att säkra avstånd från byggnad till fastighetsgräns. U-området i gällande plan utgår och nytt u-område tillskapas längs användningsgräns för Centrum och Bostäder (CB) för att säkra befintliga och eventuella framtida underjordiska ledningar.

Enbart planbestämmelser som föreslås utgå eller tillkomma prövas i planändringsprocessen. Planbestämmelserna bedöms enligt plan- och bygglagen (2010:900).

TECKENFÖRKLARING PLANBESKRIVNING

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

Teckenförklaring planbeskrivning:

Rubriker från befintlig detaljplan D193

Text från befintlig detaljplan D193

NY RUBRIK/NYTT AVSNITT

Ny text

Symbol för tydliggörande av ändring:

*Ändring av detaljplan D193

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR / TILLKOMMER

*Ändring av detaljplan D193

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

- e_2000 – högsta tillåtna bruttoarea i m^2 ovan mark (ersätts av e_1)
- $I-X$ – Högst antal våningar (ersätts av h_1)
- $+00,0$ Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet (utgår)
- Ringmönster – Marken får bebyggas med körbart bjälklag (utgår)
- Prickmark – marken får inte bebyggas (utgår)
- P – Parkering (utgår)
- $GATA$ – Gatutrafik (utgår delvis och ersätts av CB)
- CB – Centrum och bostäder (utgår delvis och ersätts av E_1)
- u – marken skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar (utgår)
- $+0,0$ – Föreskriven höjd över nollplanet (utgår)
- Utfartsförbud (linje med cirklar) – körbar utfart får inte anordnas (utgår)

Följande planbestämmelser föreslås tillkomma:

- E_1 – Transformatorstation
- CB – Centrum och Bostäder
- h_140 – Högsta nockhöjd är 40,0 m
- h_110 – Högsta nockhöjd är 10,0 m
- e_1 – Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet
- u_1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- p_1 – Byggnad ska placeras minst 8,0 meter från gräns mot [$GATA$]
- p_2 – Byggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns inom användningsområdet

1. Orientering om planens syfte och omfattning

*Ändring av detaljplan D193

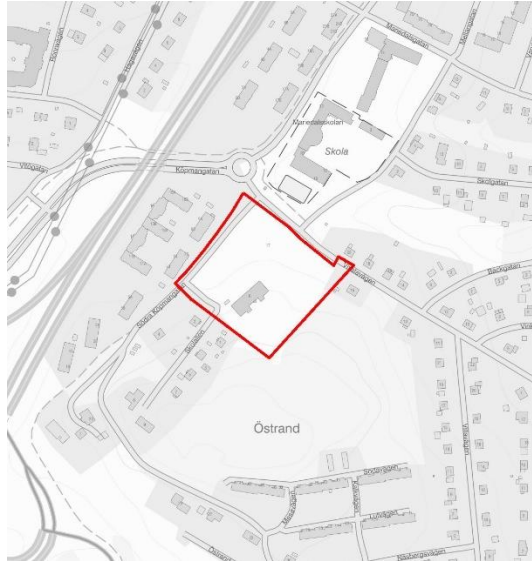
Området är beläget öster om Europaväg 4, i den sydliga delen utav Timrå centrum. Planens omfattning är på 1,5 hektar och befinner sig på en bergssluttning.

Planändringen möjliggör för en högre byggnadshöjd där bostadsutveckling och centrumbebyggelse 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 att tillskapa en närliggande bostadsutveckling möjliggörs i och med planändringen.

Planändringen går i enlighet med översiktsplanen där området är utpekade för nytt bostadsområde.



Planområdets lokalisering



2. Planhandlingar

*Ändring av detaljplan D193

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (tillkommer efter granskning)

För planprocessen finns dessutom:

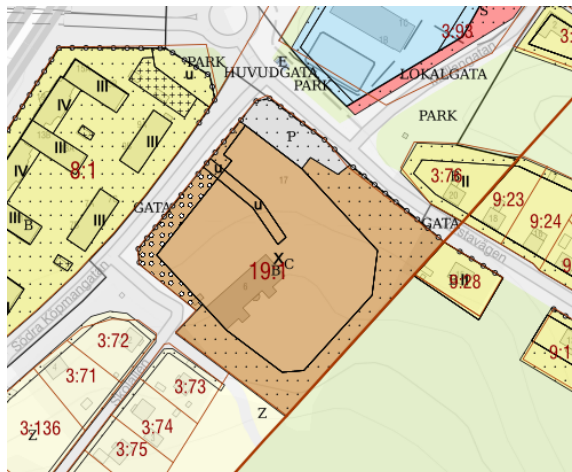
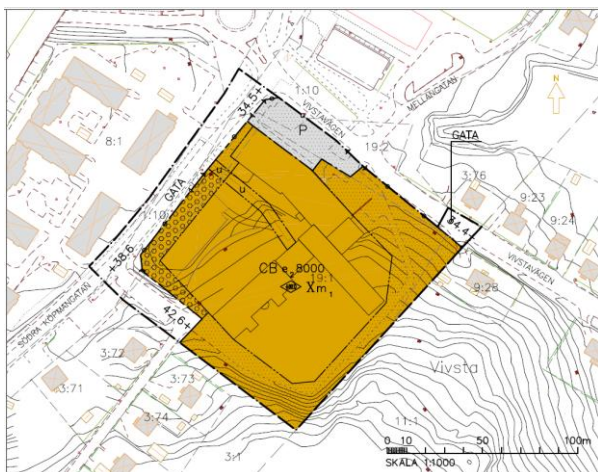
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bilagor
 - Bullerutredning
 - PM Geoteknik (reviderad 2025-10-15)
 - Markteknisk undersökningsrapport
 - PM Miljöteknisk markundersökning inkl bilagor
 - Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Riskanalys farligt gods-leder
 - Markteknisk undersökningsrapport Ravinen (tillkommit efter granskning)
 - PM Släntförstärkning Ravinen (tillkommit efter granskning)
 - Bygghandling Ravinen (tillkommit efter granskning)

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer

För detaljplaneområdet gäller detaljplan D193 (laga kraft 2016-12-23, se figur 2). Planområdet angränsar i sydöst till Stadsplan S133 (laga kraft 1980-08-05), i nordväst mot detaljplan D113 (laga kraft 1990-01-12), samt avstyckningsplan för Vifsta 3¹ sydväst om planområdet (upprättad 1932).

*Ändring av detaljplan D193



För planområdet gällande detaljplan D193 samt
Planbestämmelemosaik för närområdet, gällande detaljplaner

3.2 Nuvarande markanvändning

Området är utbyggt med parkeringar samt en äldre skolbyggnad som används som kontor. Området och är utpekad som tätortsbebyggelse i översiktsplanen.

*Ändring av detaljplan D193

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.

Planområdets norra del utgörs av packat krossmaterial och parkeringsytor. Marknivåerna enligt inmätta sonderingspunkter varierar mellan +35,3 m ö.h. och +39,2 m ö.h. Området består av utfylld mark.

*Ändring av detaljplan D193

Områdets östra del bedöms bestå i huvudsak av berg i dagen och tunt humuslager på berg. Bergskärningar/bergsslänter inom området bedöms ha god stabilitet. En blockmur vid Vivstavägen 15 bedöms som känslig för vibrationer vid t ex. sprängning och packning.

Norr om planområdet ligger en ravin inom fastighet Vivsta 1:10 och Östrand 10:1, denna är nyligen förstärkt och bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget.

På höjden, bakom befintlig byggnad i östliga delen av planområdet, återfinns en bergskärning som uppskattades i fält till ca 1 m hög. Höjden/sluttningen sydost från skolan ner mot Vivstavägen består av berg i dagen eller, enligt platsbesök, tunt humuslager på berg. Berget antas vara flackt och i fält bedömdes lutningen inte vara brantare än 1:3.

Enligt SGU:s jordartskarta består området i huvudsak av postglacial sand, morän och lera. Strax sydöst om området mot Östrands fabriken är det berg i dagen och därefter ökar djup till berg till 10 – 20 m i nordlig riktning enligt SGU:s jorddjupskarta.

*Ändring av detaljplan D193

3.4 GEOTEKNISK MARKUNDERSÖKNING

En geoteknisk markundersökning har utförts i samband med detaljplaneändringsprocessen. Ur geoteknisk synvinkel bedöms marken inom det undersökta området vara lämplig för planerade anläggningar och bebyggelse inom föreslagen detaljplan.

För mer information se rubrik 4.5 *Grundläggning och markförändringar*.

3.5 Allmän och kommersiell service, rekreation

*Ändring av detaljplan D193

Verksamheter som livsmedelsaffär, restauranger, butiker och vård är koncentrerade runt torget och längs Köpmangatan. Längs med Köpmangatan löper även gång- och cykelväg. Kollektivtrafikens linjer passerar på Köpmangatan och E4. I sydost ansluter närrekreationsområdet på Östrandsberget.

3.6 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 samhällsrisker 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.

3.7 MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING

*Ändring av detaljplan D193

Med bakgrund av den tidigare kemtvätten nordväst om planområdet utfördes en miljöteknisk markundersökning av Sweco i samband med detaljplaneändringen för att säkerställa markens lämplighet för bostäder med hänsyn till föroreningar orsakat av kemikalier.

Undersökningen visade att Halter över laboratoriets rapporteringsgräns har endast förekommit i två av de sex analyserade proverna. I de båda proverna är det halten av tetrakloreten som påvisats över rapporteringsgränsen men dock långt under de riktvärden som appliceras för porgas.

Dessa två provpunkter är SW2501 och SW2503 som ligger i den norra respektive nordöstra delen av undersökningsområdet. Föroreningen verkar därmed främst återfinnas kring de djupare jordlagren. Föroreningen bedöms inte utgöra någon risk för människor eller miljön inom aktuell fastighet då de påträffade halterna är långt under jämförbara riktvärden.

3.8 Vägar och annan teknisk försörjning

Området nås via Vivstavägen, S Köpmangatan och Skolallén och är anslutet till det kommunala va- och fjärrvärmenätet. Dagvatten leds via diken och kommunens dagvattennät till dagvattenkylvert som mynnar i näraliggande bäck med förbindelse till Klingerfjärden.

Kommunen är väghållare för närliggande vägar.

*Ändring av detaljplan D193

Planområdet ligger inom MittSverige Vatten och Avfalls verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt delvis för verksamhetsområde dagvatten.

3.9 Markägoförhållanden

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

4. Planförslag

*Ändring av detaljplan

Detaljplaneområdet ligger i centrala Vivsta och avgränsas av Södra Köpmangatan i nordväst och Vivstavägen i nordöst. Planområdet ligger på sluttningen till Östrandsberget och marken i sydöst är brant och täckt med skog. Sydväst om planen ligger ett villaområde.

Detaljplaneförslagets syfte är att möjliggöra ytterligare utveckling och uppförande av bostäder och centrumverksamheter på ett område i nära anslutning till centrala Vivsta i Timrå kommun.



Foto Vivsta gamla skola, idag kontor



Illustration stadsdelsutvecklingsplan för Mariedal och Vivstahöjden

4.1 Planområdets avgränsning

Området gränsar i norr mot S Köpmangatan, i öster mot Vivstavägen, i söder mot Östrandsberget och i Väster mot Skollallén.

4.2 Centrum- och bostadsområdet

*Ändring av detaljplan D193

Området är avsett för användning CB – Centrum och Bostäder. Det kan innebära t.ex. kontor, affärsverksamhet, lägenhetshus, villor etc med tillhörande komplementbyggnader och anläggningar. För detta område på ca 1,6 ha kvartersmark föreslås bestämmelse e_1 – Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Planområdets norra del närmast centrum regleras med en bestämmelse h_1 – Högsta nockhöjd är 10,0 meter för att bevara siktlinje från norr mot Vivsta gamla skola. h_1 – Högsta nockhöjd är 40,0 meter

Placeringsbestämmelser p_1 – Byggnad ska placeras minst 8,0 meter från gräns mot [GATA] samt p_2 – Byggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns inom användningsområdet säkrar avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns samt mot användning GATA.

En bestämmelse m_1 – Bullernivå - Minst hälften av bostadsrum i en bostad ska vara vända mot en sida där trafikbuller vid fasad inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå försäkras att byggnader uppförs så att riktvärden för buller inte överskrids.

Ett 8 m brett egenskapsområde med bestämmelsen u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar löper längs gränsen på kvartersmarken mot sydväst, nordväst och nordöst för att säkra utrymme för befintliga och eventuella framtida underjordiska ledningar.

Nya byggnader bör placeras så att de inte allvarligt skuggar omgivande bebyggelse.

4.3 Parkering och parkeringsnorm

*Ändring av detaljplan D193

Parkering för bostäder anordnas med fördel på den egna fastigheten i samband med exploatering. Befintlig parkering för kontor i Vivsta gamla skola finns i sydöstlig riktning från skolan.

Ingen parkeringsnorm finns för Timrå kommun.

4.4 Grundläggning och markförändringar

*Ändring av detaljplan D193

Ur geoteknisk synvinkel bedöms marken inom planområdet som lämplig för den bebyggelse som planförslaget tillåter.

Vid grundläggning för byggnad på bärkraftig morän eller berg är risken för stabilitetsbrott låg, t.ex. i områdets södra del mot Skolallén. Vid grundläggning på befintlig fyll ska fyllnadens komposition och mäktighet verifieras t.ex. genom plattbelastning och provgropar.

Förekommande morän antas vara av medelfast till mycket fast lagringstäthet och har goda sättnings- och bärighetsegenskaper. Eventuella sättningar vid grundläggning antas vara av ringa karaktär och utvecklas momentant i samband med pålastning. Rådande geotekniska förutsättningar bedöms som relativt goda för ytlig grundläggning med t.ex. platta på mark, pelarfundament eller grundsulor på packad fyllning ovan naturligt förekommande morän med fast lagringstäthet. Grundläggning på ytligt berg kan bli aktuell i områdets södra och östra delar.

All organisk jord av ej verifierad komposition och packningsgrad ska schaktas bort innan grundläggning och ersättas med ny packad fyll innan grundläggning påbörjas. Befintlig fylls mäktighet antas uppgå till ca 1 – 3 m.

Kompletterande undersökning av eventuell förekomst av lera och silt samt bestämning av aktuell bergnivå ska utföras i planområdets norra del inför byggnation. Ler- och silthaltiga jordar kan medföra behov av sättningsreducerande åtgärder – t.ex. utskiftning av lösa jordar, överlast, lastkompensering med lättfyll alternativt pågrundläggning – för att undvika ojämna sättningar p.g.a. terrassytor.

Eventuell silt och lera antas vara mycket tjällyftande material, grundläggning ska därför utföras frostskyddat, alternativt genom utskiftning av tjällyftande jordar och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord eller fyllning.

Grundvatten bör sänkas till 0,5 m under planerad schaktbotten innan utfyllnad och packningsarbeten påbörjas. I detta skede ska permanenta schaktsläntror ställas 1:2,5 eller flackare. Temporära släntror skall beakta ”schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord”. Långtidsavläsning av grundvattenrör rekommenderas för att följa upp fluktuation över årstiderna.

Vid förekomst av silt kan jorden antas vara flytbenägen vid vattenmättade förhållanden och är därför känslig för störningar, vilket ska beaktas under schakt- och packningsarbeten.

I byggskedet bör schaktbottenbesiktning utföras innan fyllnadsarbeten påbörjas. I samband med jordschakt och bergschakt samt packning av fyllning uppkommer markvibrationer som kan påverka närliggande anläggningar. Den blockmur som finns inom Östrand 9:28 bedöms inte påverkas om ett avstånd på 30 m till bebyggelse iaktas. Detta säkerställs med prickmark i plankartan.

När markprojektering och byggnationers placering och laster är kända bör geotekniska fältundersökningar utföras för att kartlägga markförhållanden i anslutning till planerade byggnationer. Även radonmätning ska utföras inför byggnation.

Norr om planområdet finns en ravin för vilken kommunen har vidtagit åtgärder för att förebygga ras och skred. I samband med projektering av nämnda åtgärder utfördes en geoteknisk

stabilitetsundersökning som visar på att kommunens åtgärder är tillräckliga för att säkerställa markens stabilitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte kunna påverka risksituationen kring ravinen negativt.

Allt byggande och alla markförändringar i området ska föregås av ingående markundersökningar som klarlägger dess förutsättningar för grundläggning, belastning, sättningar, grundvattennivåer och föroreningar.

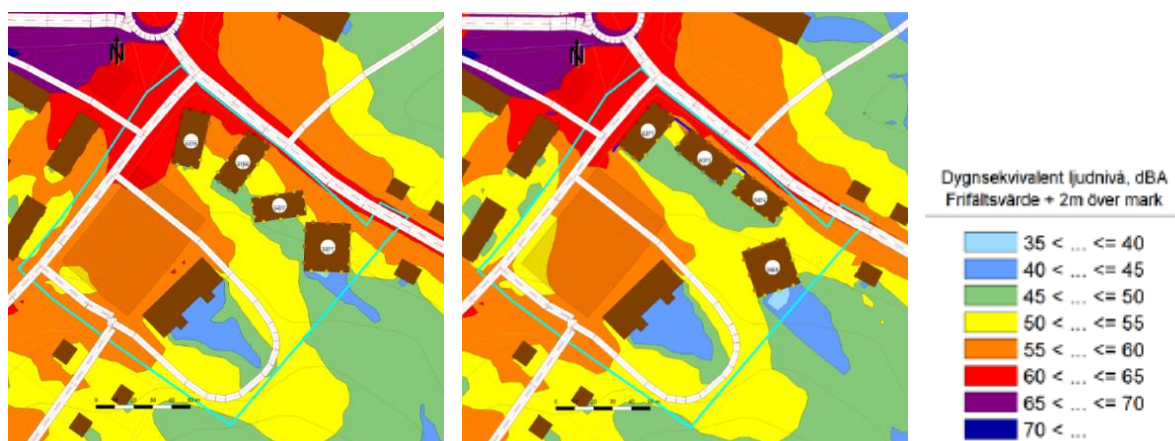
4.5 BULLER

*Ändring av detaljplan D193

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 väg 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) och dels utifrån en alternativ placering. Exemplet från stadsdelsutvecklingsplanen uppfyller inte bullerkraven medan exemplet givet i utredningen 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



Dygnskvivalent ljudnivå, dBA vid fasad och på uteplats för alt. 1

Dygnskvivalent ljudnivå, dBA vid fasad och på uteplats för alt. 2

Utredningen utgick från ett exempel med ett punkthus på 10 våningar och tre lägenhetshus på 4–5 våningar längs med den norra kanten av planområdet. Vid den västra byggnadens fasad beräknades den högsta ekvivalenta ljudnivån strax över 60 dBA (se figur 4) utifrån E4. Därefter minskade ljudnivån från E4 till de andra huskropparna. Vivstavägen norr om planområdet utgör en ljudnivå strax under 60 dBA vid fasad. Gemensam uteplats bör därför placeras mot sydöst för att skapa en tyst sida. Bullerutredningen visar på en alternativ placering av husen för att minska ljudnivåerna på området. Skillnaden mellan alt. 1 och 2 belyser vikten av placering av byggnader inom planområdet.

Hänsyn bör tas till både ekvivalent och maximal ljudnivå så att det värde som kräver högst fasadreduktion styr vilken konstruktion som väljs.

Planområdet regleras med bestämmelsen m_1 - *Minst hälften av bostadsrum i en bostad ska vara vända mot en sida där trafikbuller vid fasad inte överstiger 55dBA ekvivalent ljudnivå från detaljplan upprättad 2016-04-24 för att säkerställa god ljudmiljö för bostäder.*

5. Miljöbedömning

5.1 Behovsbedömning

Behovsbedömningen är till för att klarlägga 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	☒	☐
Berörd kommun, 11 kap 10 § PBL	☐	☒
Strandskydd, 11 kap 10 § PBL	☐	☒
Stadsbild	☒	☐
Kulturarv Naturmiljö	☒	☐
Rekreation och friluftsliv	☐	☒
Mark, vatten, luft, klimat, 11 kap 10 § PBL	☐	☒
Resurser, mark, vatten, tillgångar	☒	☐
Hälsa och säkerhet, orsakat av detaljplan	☐	☒
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	☐	☒
Miljömål, uppfyllelse	☒	☐

*Ändring av detaljplan D193

5.2 PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalkens tredje kapitel reglerar grundläggande hushållningsbestämmelser för att mark- och vattenområden ska användas till de ändamål de bästa är lämpade till med hänsyn till egenskaper, läge och föreliggande behov. I detta kapitel inryms även riksintressen.

I en detaljplan ska gällande miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas i enlighet med 5 kap miljöbalken och planförslaget ska inte medföra att någon MKN överskrids. Det finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Endast de bestämmelser som tillkommer eller ändras prövas i detaljplaneändringsprocessen. De bestämmelser som ändras och tillkommer i och med denna ändring bedöms inte påverka nämnda miljökvalitetsnormer.

Planområdet angränsar till väg E4 som är riksintresse för kommunikation. Inget ytterligare riksintresse har identifierats i planområdets närhet. Eftersom E4:an är en väg där farligt gods transporteras har Länsstyrelsens vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods tagits i beaktande. Området har till stor del användningen CB – Centrum och Bostäder som i vägledningen benämns som normalkänslig till känslig markanvändning. Planområdet ligger inom grön zon för känslig markanvändning. Den del av området som ligger i gul zon i bilden nedan är GATA och ligger inom grön zon för mindre känslig markanvändning.



Avstånd från E4:an till planområdet

5.2 BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planändringen bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att den kan innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget går i linje med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planområdet är redan till stor del ianspråktaget och genomförande av planändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller innebära risk för människors hälsa eller olyckor. Beslut om att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan togs av kommunstyrelsen 2025-01-07.

5.4 Riksintressen

Riksintressena för kommunikation d.v.s. Europaväg E4 samt flygplatsen påverkas ej av den föreslagna bebyggelsen.

*Ändring av detaljplan D193

Planområdet ligger inom MSA-ytan för flygplatsen och en flyghinderanalys inför enskild etablering kan komma att krävas i bygglovsskedet. Planområdet ligger inte inom hinderbegränsad yta för Sundsvall Timrå Airport (Midlanda). Källa: Trafikverket, Rapport Riksintresse för kommunikationer Sundsvall Timrå Flygplats, 2017-10-27, Version 1.0. Ärendenummer TRV 2017/41161. Publikationsnummer 2017:187. Inom MSA-yta inom tätbebyggt område är riktlinjen att objekt högre än 45 m kan utgöra säkerhetsrisk. Planområdet ligger inom tätbebyggt område.

Rådande detaljplan tillåter högsta byggnadshöjd 80 m över nollplanet och max 10 våningar. Planändringen reglerar istället högsta nockhöjd, och tillåter 40 m i planområdets södra del och 10 m nockhöjd i planområdets nordligaste del. Detta gör att bebyggelsen i och med planändringen kommer att följa landskapet istället för att förhålla sig till nollplanet oavsett omgivande miljö. Planområdets högsta punkt ligger på 45 m över nollplanet, vilket resulterar i en maximal höjd på 85 m över nollplanet med den nya tillåtna nockhöjden på 40 m. Skillnaden i höjd blir därför som högst 5 m högre i och med detaljplaneändringen jämfört med den tidigare detaljplanen.

Planområdet ligger även nära riksintresseområde för väg E4 (se avsnitt 5.2). Planförslagets genomförande bedöms inte påverka något av riksintressena.

5.5 Stadsbild och omgivningspåverkan

*Ändring av detaljplan D193

Vivsta gamla skola kommer fortsatt att ha en tydlig plats i området och ny bebyggelse bör samspela med den befintliga. Ytterligare utbyggnad av detaljplaneområdet bedöms kunna bidra till ett levande centrum och bli en naturlig del i Timrås utveckling. Under eventuell exploatering bör hänsyn tas inför bygglovsskedet till hur ny bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse med t.ex. skuggor och siktlinjer.

5.6 Kulturarv

*Ändring av detaljplan D193

Den äldre skolbyggnad som finns på planområdet idag bedöms vara viktig att bevara som en del av ortens historia och identitet. Bestämmelserna i plankartan möjliggör för att byggnaden fortsatt ska vara framträdande från Köpmangatan och E4.

5.7 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.

Planområdets lägst belägna områden, dvs dess norra gränser, ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Anläggande av planerad bebyggelse inom detaljplan bedöms ej negativt påverka dagens situation mot ravinen norr om planområdet. För att minska påverkan från dagvatten i samband med planens genomförande kan t.ex. avskärande dike eller täckdike anläggas. Dagvatten ska i första hand

hanteras inom respektive fastighet.

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.

5.8 Trafikbuller

Trafikbullerstörningarna från E4-trafiken påverkar högre belägna bostadslägenheter. Fönster- och fasadutformningar skall bestämmas så att tillåtna gränsvärden för inomhusbuller och på uteplats inte överskrides.

5.9 Kommunens miljömål

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

6. 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.

6.1 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."

7. Ställningstagande

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

*Ändring av detaljplan D193

Planändringen bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att den kan innebära betydande miljöpåverkan. Beslut om betydande miljöpåverkan för detaljplaneändringen togs av kommunstyrelsen 2025-01-07.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 2025.

(Vid ändring av detaljplan som görs innan genomförandetiden har gått ut får de ändrade planbestämmelserna samma genomförandetid som detaljplanen. Då detaljplaneändringen i detta fall görs innan genomförandetiden gått ut är genomförandetiden för denna planändring och dess bestämmelser densamma som för gällande plan.)

Tidsplan

Samråd pågick 2024-04-26 – 2024-05-20. Granskning pågår mellan 2024-08-28 – 2024-09-17 och antagande bedöms kunna ske under hösten 2025.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Området är redan delvis utbyggt och något exploateringsavtal är inte aktuellt inför planändringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

Eventuell flytt av ledningar i samband med exploatering bekostas av exploatör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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.

Industrivattentunnel

Genom planområdet går en industrivattentunnel till industriområdet Östrand som ägs av SCA. Denna ska tas hänsyn till vid exploatering i samråd med ledningsägare.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

*Ändring av detaljplan D193

Under samrådet inkom yttranden som föranlett ändringar i plankarta, planbeskrivning och bilagor.

Ändringar i plankarta:

- Prickmark har tagits bort
- u-område har tillkommit
- Område för transformatorstation har tillkommit.
- Området för den lägre nockhöjden (nockhöjd max 10 meter) föreslås till en något större yta i granskningshandlingarna än i samrådshandlingarna.
- Bestämmelsen m₁ tillkommer till granskning för att säkerställa lämplig ljudmiljö för bostäder.
- Bakgrundskartan har kompletterats med traktnamn, fastighetsbeteckningar och ledningsrätter.
- Plankartan har förtydligats med bestämmelsernas genomförandetid.

Ändringar i planbeskrivning:

- Layout och formuleringar har ändrats i alla nya delar av planbeskrivningen
- Förtydliganden kring risker kopplade till farligt gods har förtydligats
- Information från nya undersökningar och utredningar har tillkommit
- Genomförandetiden beskrivs utförligare
- Beslut om betydande miljöpåverkan har tagits och adderats till planbeskrivningen.
- Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken har beskrivits utförligare.
- Avsnittet "Farligt gods på E4 och till Östrandsfabriken" tas bort. Riskerna behandlas under andra delar av kapitel 5 och 6.

Nya bilagor:

- Geoteknisk markundersökning
- Miljöteknisk markundersökning med fokus på förorening av klorerade lösningsmedel

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

*Ändring av detaljplan D193

Under granskningen inkom yttranden som föranlett ändringar i plankarta, planbeskrivning och bilagor.

Ändringar i plankarta:

- Prickmark har delvis återställts från tidigare plan.
- u-området har justerats.

Ändringar i planbeskrivning:

- Information om industrivattentunnel har tillkommit.
- Texterna under rubrikerna 4.4 *Grundläggning och markförändringar* och 3.3 *Markförhållanden* har justerats i samband med kompletteringen av den geotekniska undersökningen.
- Information om dagvatten har adderats under rubriken 5.7 *Vatten, luft*.

Nya bilagor:

- Den geotekniska undersökningen har kompletterats.
- Underlag från tidigare projektering av ravinen norr om planområdet har tillkommit.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

*Ändring av detaljplan D193

Planhandlingar för detaljplaneändringen är framtagna av Timrå kommuns planarkitekter Elisabeth Pettersson, Julia Åberg och Matilda Kroik.

Detaljplan D193 upprättades av stadsarkitekt Hans-Erik Åslin.

Elisabeth Pettersson
Planarkitekt

Julia Åberg
Planarkitekt

Matilda Kroik
Planarkitekt

Douglas Helsing
Stadsarkitekt