

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN S T R Ö G E T

fastigheterna Vivsta 3:36, 3:43, 3:44 och 3:46 m fl i Timrå kommun

Upprättat 1987-06-22

B E S K R I V N I N G

1. ORIENTERING OCH PLANDATA

Planområdet är beläget utmed Köpmangatan och omfattar gamla Ritzbiografens byggnad och Filadelfiakyrkan med tillhörande park. Efter rivning av biografen avser HSB att till hösten 1987 uppföra ett 4-vånings terrasshus med affärslokaler och 30 bostadslägenheter. Parkering ordnas i souterrängplan. Befintlig parkanläggning i söder bibehålles.

2. PLANHANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- plankarta i skala 1:1000
- planbestämmelser

Planförslaget åtföljes av:

- planbeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- situationsplan i skala 1:400 för planerad byggnation
- samrådsutlåtande
- genomförandebeskrivning
- grundundersökning 870205
- teoretisk bullerutredning
- fastighetsförteckning

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Gällande planer

För södra delen av området gäller stadsplaner fastställda 1964-11-26, 1968-08-12 resp 1983-10-06. I norra delen gäller - utomplansbestämmelser.

I norr angränsar området till stadsplan fastställd 1968-09-18.

För övrigt gäller kommunplan antagen 1984-10-29. För närvarande pågår utställning av översiktsplan för Vivsta.

3.2 Nuvarande markanvändning

På södra delen av Vivsta 3:43 finns en parkanläggning med ett artrikt bestånd av olika träd och buskar. På den norra delen ligger biografen Ritz, som utgör ett fint exempel på en funktionalistisk byggnad, med en väl proportionerad gatufasad. I byggnaden finns butikslokaler.

Då det nu inte går att driva biografen vidare, har kommunen såsom ägare till fastigheten sökt andra möjligheter att utnyttja lokalerna och marken.

På Vivsta 3:44 och 3:66 har äldre bebyggelse rivits och där återstår endast några större träd.

På Vivsta 3:36 är Filadelfiakyrkan belägen. Den innehåller även butikslokaler.

På hela området gäller att marken sluttar starkt ned från Köpmangatan på nivåer kring 30 möh ned till 24-25 möh vid nedanförliggande parkering.

3.3 Grundförhållanden

För den planerade bebyggelsen har en särskild grundundersökning utförts. Av den framgår att djupet till fastare friktionsjord eller berg är större än 20 m inom området. Jordlagren består av mäktiga sediment av sand och silt på fastare friktionsjord och överlagras av matjord i söder och utfyllnadsmassor av sten, grus mm i norr.

I områdets norra del där byggnation planeras är sedimenten fast lagrade ned till 6-7 m under markytan där lösare sedimentlager tar vid. Materialet är måttligt tjälfarligt. Grundvattenproblem befaras ej då grundvatten ej påträffats ned till 7 m under marken.

3.4 Vägar

Området nås direkt från Köpmangatan.

3.5 Markägoförhållanden

Timrå kommun äger större delen av planområdet. Filadelfiaförsamlingen äger Vivsta 3:36. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. PLANFÖRSLAGET

4.1 Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar främst den kvartersmark som berörs av aktuell nybyggnation. Då plan saknas för Filadelfiakyrkans tomt, har även denna infångats. Även Stationsgatans avstängning mot Köpmangatan behandlas.

4.2 Bostadsrättsföreningen Ströget

Inom området föreslås en utbyggnad av 30 bostadslägenheter i ett terrasshus i fyra plan. I gatuplanet finns möjlighet att ordna butikslokaler. Parkering ordnas i souterrängplan.

Byggnadens stomme kan grundläggas på sulor eller plattor i fasta sediment av sand eller silt och/eller packad friktionsjord. Golv kan utföras löst liggande på fasta sediment respektive packad fyllning av friktionsjord.

Följande parkeringsnorm föreslås i området:

Bostäder boende	1 ppl/lägenhet
besökande	1 ppl/1000 m vy
butiker:	anställda 1 ppl/butikslokal
	besökande 30 ppl/1000 m vy

Besöksparkering kan säkras genom avtal på intilliggande större parkeringsytor.

Befintlig parkanläggning bibehålles som gårdsmiljö för de boende. Mellan bostadshuset och Köpmangatan inredes en skyddad plattsatt entrépromenad med planteringar och sittbänkar. Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt.

Tomtinfart sker i norr mot Köpmangatan.

4.3 Filadelfiakyrkan

Kyrkans tomt markeras i planförslaget som område för samlingslokaler och viss handel. Tomtinfart säkras i söder mot Köpmangatan. Befintlig nedfart över parkering i norr bör säkras med servitut.

4.4 Service

Området är centralt beläget, nära till ett omfattande utbud av kommersiell service. Även den allmänna servicen finns inom gångavstånd. Låg-mellan- och högstadieskola finns i Vivsta- och Mariedalsskolan. Två förskolor finns inom 300 m gångavstånd. Busshållplatser finns inom 150 m.

4.5 Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- avlopps- och fjärrvärmenät.

4.6 Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. Tillgången på skyddsrumspplatser är dock så stor att ytterligare skyddsrum ej erfordras i området.

4.7 Sophantering, varuangöring

Med hänsyn till trafiken på Köpmangatan, kan ingen angöringsficka ordnas utmed gatan. Angöring till den nya bebyggelsen får då ske via inbackning i norr, över förgårdsmarken. Därifrån kan man nå varje trappuppgång där även soprum planeras. Grovsoprum planeras i garageplan.

4.8 Trafik

Köpmangatan utgör huvudgata och har gång- och cykelvägar på båda sidor. Del av Stationsgatan övergår till gångväg.

4.9 Trafikbuller

Trafiken på Köpmangatan, ca 7.300 fordon per årsmedeldygn, medför sådana bullerstörningar att den nya bebyggelsen måste uppföras med särskilt bullerreducerade fönster mot gatan.

4.10 Utfartsförbud

För att begränsa tomtanslutningar mot Köpmangatan föreslås utfartsförbud mot denna. Erforderliga utfarter säkras.

5. SAMRÅD

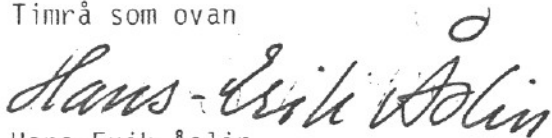
Planförslaget har upprättats i samråd med berörda kommunala och statliga myndigheter och i direkt anslutning till HSB:s byggnadsprojektering.

Berörda markägare och hyresgäster har delgivits förslaget och fått möjlighet att lämna synpunkter på det. Dessa har med kommentarer sammanställts i en samrådsredogörelse.

6. PLANGENOMFÖRANDE

Utbyggnaden beräknas starta under hösten 1987 med inflyttning 1988. Erforderliga fastighetsregleringar och ekonomi behandlas närmare i genomförandebeskrivningen.

Timrå som ovan



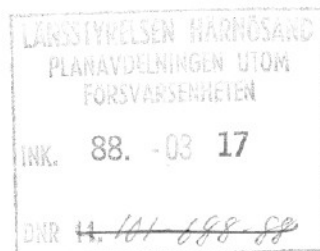
Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

1987-06-22

Förslag till detaljplan för

Bostadsrättsföreningen STRÖGET
Timrå kommun, Västernorrlands län

Genomförandebeskrivning



1. Syfte

En utbyggnad av området, förutsätter en omfattande samordning av olika insatser från både kommunala, statliga och enskilda intressen. För att underlätta detta har denna genomförandebeskrivning upprättats i samråd med berörda intressenter. Beskrivningen visar hur kommunen tänkt sig att detaljplanen skall genomföras. Avvikelser från den kan dock ske mot bakgrund av förändrade förutsättningar för genomförandet.

2. Organisation

Timrå kommun är huvudman för planen

HSB ansvarar inom kvarteret för utbyggnad av bostäder, parkering, grönområden mm. HSB skall förvärva all kvartersmark med äganderätt.

Köpmangatan är allmän väg med vägförvaltningen som väghållare.

Timrå kommun ansvarar för befintlig gångväg vid Stationsgatan.

Genomförandetiden är bestämd till 31 december 1995.

3. Utbyggnad

Utbyggnaden beräknas starta hösten 1987 och stå färdig för inflyttning under 1988.

4. Markreglering

Följande markregleringar är nödvändiga inom området.

- a. Vivsta 3:43, 3:44, 3:66 och del av 3:111 sammanföres till en fastighet.
- b. De delar av Vivsta 3:43, 3:44, 3:66, 3:36 och 3:111 som utgör gatu och parkmark enligt planförslaget skall sammanföras med kommunens exploateringsfastighet Vivsta 1:10. Vidare bör Vivsta 1:22 inlösas och sammanföras med Vivsta 1:10.
- c. De delar av Vivsta 3:66 och 3:36 som skall utgöra gemensam utfart för fastigheterna regleras med att gemensamhetsanläggning inrättas.

5 Ekonomi

Inför utbyggnaden har preliminärt följande kostnader och intäkter uppskattats för kommunen.

Kostnader:

Markinlösen Vivsta 3:36	2 tkr
Accumulerade kostnader för äldre markförvärv	1.100 tkr
Fastighetsreglering	20 tkr
Vatten, avlopp, dagvatten	50 tkr
Plankostnader	
personal och administration	30 tkr
grundkarta	8 tkr
Nybyggnadskarta	11 tkr

Summa kostnader	1.221 tkr

Intäkter:

Anslutningsavgifter	
vatten och avlopp	100 tkr
fjärrvärme	298 tkr
Markförsäljning	1.100 tkr
Ersättning plankostnader	33 tkr
Ersättning nybyggnadskarta	11 tkr

Summa intäkter	1.547 tkr

6. Parkeringsavtal

För planerad byggnation skall erforderlig besöksparkering säkras genom avtal.

7. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan HSB och Timrå kommun skall föreligga innan planförslaget antages i kommunfullmäktige.

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samarbete med lantmätare Mats Lindén.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin

Hans-Erik Åslin
statsarkitekt