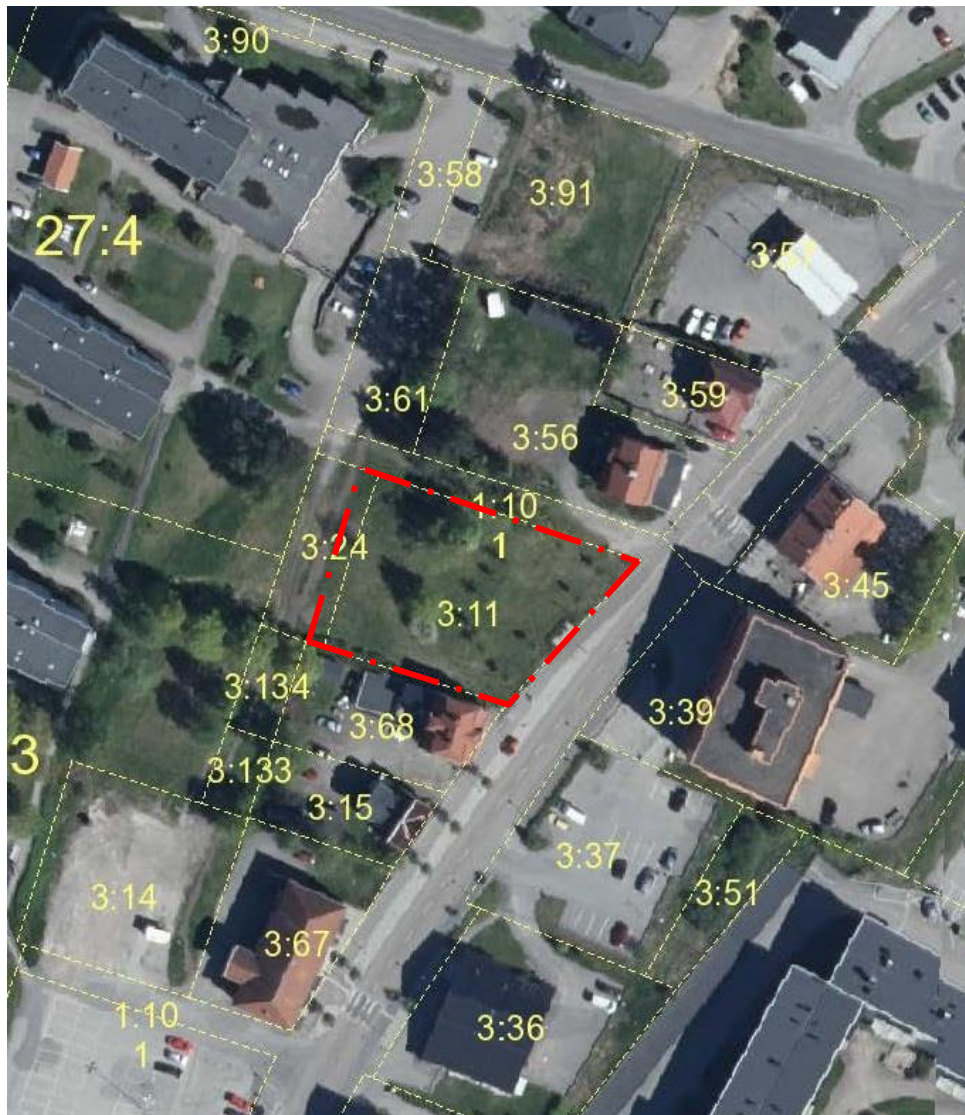




Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrum **Vivsta 3:11 och 3:24**

Timrå kommun, Västernorrlands län

Planbeskrivning

Upprättad 2017-05-08

Uppdragsnr. 160148

Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-12 § 99

Laga kraftvunnen 2017-07-07

ANTAGANDEHANDLING

D195

Detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus i Timrå centrum

Vivsta 3:11 och 3:24

Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2017-05-08

Uppdragsnr. 160148



Planområdet från Köpmangatan.

1. ORIENTERING, PLANENS SYFTE

Efterfrågan på nya bostadslägenheter har ökat under de senaste åren i Timrås centrala delar och behovet av bostäder i Timrå är i dag stort. Därför har detta planarbete initierats för att pröva möjligheten att genom en detaljplan skapa förutsättningar att bebygga fastigheten Vivsta 3:11, som har en yta omfattande cirka 1450 m², med ett flerbostadshus i åtta våningar. Fastigheten är belägen vid Köpmangatan i centrala Timrå. Timrå kommun har uppdragit åt AB Timråbo att ansvara för projektet. AB Timråbo har anlitat TM Konsult AB för planarbetet.

Då planarbetet bedöms vara av stort allmänt intresse genomförs det med utökat förfarande, där sakägare och allmänheten får ta ställning till planförslaget under samråds- och granskningsskedena. Denna granskningshandling utgör det andra steget i planprocessen.

2. SAMRÅDSHANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta i skala 1:500 i format A1, skala 1:1000 i format A3.
- Planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

- Planbeskrivning med illustration
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Trafikbulerutredning, utförd av WSP, daterad 2016-09-30, kompletterad 2017-03-03.

- PM Geoteknik, utförd av WSP, dateras 2016-10-20
- Miljöteknisk markundersökning, utförd av WSP, daterad 2016-10-20
- Riskbedömning för detaljplan, utförd av WSP daterad 2016-10-06
- Dagvattenutredning utförd av WSP daterad 2017-02-16, reviderad 2017-03-17
- Trafikräkning Köpmangatan

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planförhållanden

I kommunens fördjupade översiktsplan för Vivsta, antagen 1987-09-21, anges att kulturhistorisk hänsyn ska tas vid planering av nya bostäder och handel inom det område där nybyggnationen föreslås bli placerad. Följande citat är ett utdrag från översiktsplanen:

BH4: *"Äldre delarna vid Köpmangatan. Fem äldre tvåvånings-bostadshus med butiker i gatuplanet är den enda kvarvarande gruppen som representerar den äldre bebyggelsen längs Köpmangatan. Av denna har gruppen ansetts kulturhistoriskt värdefull även om husen i sig förändrats och moderniserats. För att ge en ekonomiskt gynnsam startmiljö för serviceverksamheter är det värdefullt att bibehålla billiga lokaler i ett bra affärsområde."*

Kommunfullmäktige beslöt 2003-09-29 att berörda fastigheter, däribland Vivsta 3:11 skulle lyftas ut ur kommunens program för kulturmiljövård, "Att bygga vidare". Det innebär att rivning av byggnaderna på fastigheterna kunde ske. Byggnaden på Vivsta 3:11 har därefter rivits.

I planbesked daterat 2016-02-24 yttras följande:

"Ett nytt höghus i området utgör ett avsteg från gällande översiktsplan, men med beaktande av att ett hus redan har rivits, bedöms att det kulturhistoriska värdet har minskat. Behovet av förtätning av bostäder i centrumkärnan bedöms därför vara mer angeläget. Det är något som kommer att föreslås i arbetet med ny kommuntäckande översiktsplan."

Stora delar av centrala Timrå är planlagda genom planerna S 103 fastställd 1963-09-27, S 108 fastställd 8 juni 1967, D 101 laga kraft vunen 1987-10-29 och slutligen D 172 upprättad 2010-03-26 som reglerar förhållanden längs Köpmangatan norra del. Fastigheterna Vivsta 1:10 och 3:11 angränsar till eller ligger i dessa planers närhet men är inte planlagda. S 103 omfattar bl. a. Vivsta 3:24, 3:58, 3:61 och del av 3:91 vilka fränsett Vivsta 3:24 redan nyttjas av AB Timråbo för parkeringsändamål.



Köpmangatan sedd söderifrån, foto från 1930-talet

Historik och nuvarande markanvändning

Innan industrialiseringen var Vivsta ett jordbrukssamhälle, landsvägen norrut mot Härnösand gick genom samhället och efterhand uppkom bebyggelse längs nuvarande Köpmangatan. När sågverksindustrin från 1850 - 60-talen och senare massindustrin etablerade sig på Vivstavarv och Östrand blev Vivsta ett komplementsamhälle som försåg industrisamhällena med olika former av service. Under främst 1960-talet och därefter ansågs bebyggelsen i Vivsta omodern och inte kunna svara mot tidens behov varför en saneringsprocess inleddes som pågick fram till mitten av 1980-talet. Största delen av Vivsta i centrala Timrå förändrades därmed.



Köpmangatan sett mot norr.



Köpmangatan norrifrån, planområdet ligger vid bildmitten.

Inom planområdet är Vivsta 3:10, 3:11 och 3:24 är obebyggda. Vivsta 3:58 och 3:61 består av parkeringsplatser anlagda under 1960- och 70-talen. Planområdet omgivning består i söder och norr av tvåvånings trähus, de sista resterna av centrala Timrås äldre bebyggelsestruktur. Väster om planområdet finns ett antal bostadshus i 6 våningar ställda i öst-västlig riktning ägda av AB Timråbo. På Köpmangatans östra sida finns ett punkthus byggt på 1970-talet samt flerfamiljshus byggda under främst 1960-talet. Det är således en splittrad stadsbild som uppvisas kring planområdet.



Köpmangatan från norr vid planområdet.

Vägenslutningar och annan teknisk försörjning

Planområdet nås för angränsning med bil via Bovägen till områdets parkeringsplatser. Planområdet ansluts till det kommunala va- och fjärrvärmenätet. Dagvatten leds via kommunens dagvatten nät slutligen till Klingerfjärden.

Markförhållanden

Den geotekniska undersökningen påvisar bra förhållanden med avsaknad av lösare jordlager. Kompletterande undersökning krävs för att fastslå grundläggningsmetod i samband med upprättandet av bygghandlingar för projektet.

Markägförhållanden

Markägandet inom och i närheten av planområdet redovisas i fastighetsförteckningen.

Service

I Timrå centrum, i planområdets omedelbara närhet, finns ett brett utbud av kommersiell och samhällelig service. Ett flertal busslinjer trafikerar planområdets närhet. Cirka 300 meter från planområdet finns Timrås järnvägsstation med goda järnvägsförbindelser.

Kulturmiljö

Fornminnen eller fornlämningar finns inte i planområdet, enligt Riksantikvarieämbetets kartdatabas "Fornsök". Enligt kommunens kulturmiljöprogram upprättat 1996 beskrivs aktuella området enligt följande: *"Miljön utgör en sista samlad bebyggelse, som ger en bild av den"*

bebyggelse som ersattes av dagens moderna centrumbebyggelse. Miljön bör bevaras som motvikt till dagens storskaliga centrumbebyggelse.”

Miljöstörningar

Miljöteknisk markundersökning är genomförd, se vidare under pkt. 4 Miljöbedömning. Den kvartersmark inom planområdet som avses ianspråkta för parkeringsändamål har tidigare varit bebyggd med bostadshus. Bedömningen är att ingen miljöteknisk markundersökning krävs där.

Trafiken på europaväg E4 bildar ett nästan ständigt pågående bakgrundsljud i centrala Timrå. Den intilliggande bostadsbebyggelsen väster om planområdet med skivhus placerade i öst-västlig riktning minskar ljudnivåerna från E4:an marginellt. Trafikbullerutredning är genomförd, se vidare under pkt. 5 Miljöbedömning.

Från SCA Östrands anläggningar kan tidvis luktstörningar förekomma.

4. PLANFÖRSLAGET

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar fastigheterna Vivsta 3:11 och del av Vivsta 3:24.

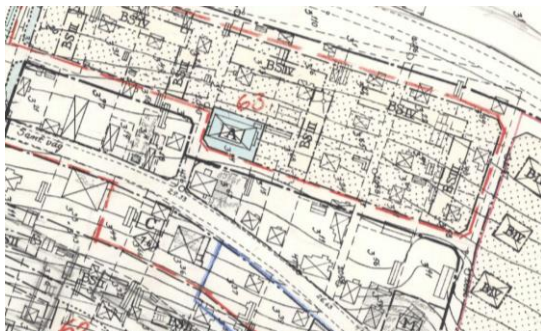
Föreslagna åtgärder

Ett nytt punkthus i åtta våningar ovan mark föreslås med fyra-fem lägenheter per våningsplan, vilket ger cirka 30-40 lägenheter. Föreslagen byggnadstyp bedöms snabbt kunna möta den ökande efterfrågan på bostäder i centrala Timrå. Det totala antalet lägenheter är beroende på antalet lägenheter per våningsplan. För att möjliggöra den exploateringsgrad föreslås därför planbestämmelserna med:

- **e₁ 4200 m²** (största bruttoarea)
- **VIII** (8 våningar)
- byggnadshöjd om 28 meter.

Då planområdet är beläget inom centrumstråket i Timrå möjliggör planförslaget också för att handel och kontor får anordnas i bottenvåning inom planområdet. Markanvändningen föreslås därför till **BHK**.

Angöring för gående och cyklister till planområdet kan ske från Köpmangatan eller via Källvägen. Bilangöring föreslås ske via Källvägen. Denna väg är redan planlagd genom detaljplan S103 och löper genom området från korsningen Bovägen fram till korsningen Stationsgatan. Då vägen redan är planlagd behöver den inte ingå i planområdet.



Utdrag från detaljplan S103 som visar vägen som löper genom området.

Planillustrationen är generell och visar endast den yta där ett tänkt bostadshus kan uppföras utan exakt ställningstagande till byggnadens utformning. Nybebyggelse inom planområdet kommer att medföra vissa skuggningseffekter för omgivande fastigheter, både norr och delvis öster om planområdet.

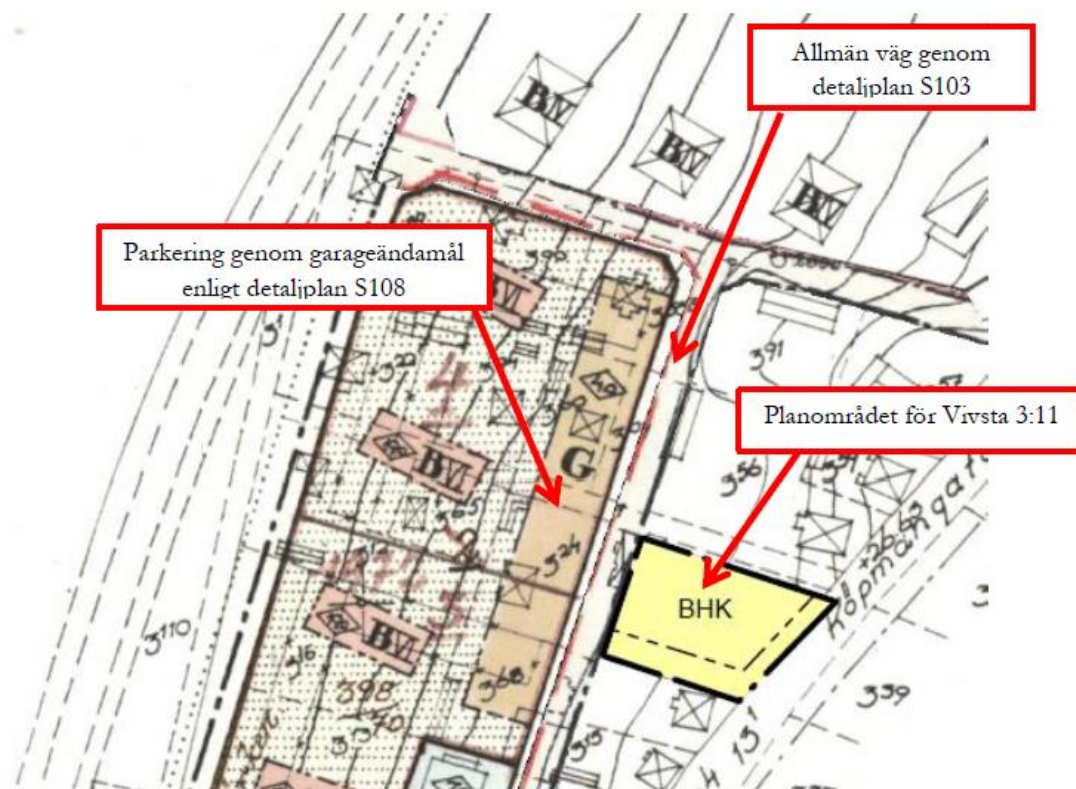
Enligt geoteknisk undersökning anses markförhållanden vara bra med avsaknad av lösare jordlager. Marken stabilitet bedöms vara tillfredsställande, men måste kontrolleras inför planerat byggande. Plattgrundläggning är möjlig och det rekommenderas komplettering av undersökningen inför byggandet för att välja grundläggningsmetod.



Köpmangatan mot norr, föreslagen illustration är endast avsedd som studie.

Parkering

Parkeringsplatser för projektet föreslås att anläggas inom fastigheterna Vivsta 3:24 ägd av Timrå kommun samt Vivsta 27:3 och 27:4 ägda av AB Timråbo. Anläggandet av parkeringsplatser i de två sistnämnda fastigheterna är i enlighet med stadsplan S 108. Då planområdet ska övergå till AB Timråbo genom markförsäljning har befintliga planförhållanden angående parkering bedömts fortsatt kunna råda.



Planområdet i ett sammanhang tillsammans med redan planlagd mark för allmän väg och parkering.

Vid Timråbos bilparkering vid Skogsvägen finns ett visst överskott av parkeringsplatser. Det föreslås att där ianspråk tas 10 p-platser för nybyggnationen, parkeringsplatsen vid Vivsta 27:4 minskas i motsvarande grad. Parkeringsnormen föreslås vara 10 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea.

5. MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen skall klarlägga om området berörs av sådana skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken eller om en ny detaljplan innebär så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för detaljplanen. Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan:

	relevant	ej relevant
Stads- och landskapsbild, kulturarv	☒	☐
Naturmiljö	☐	☒
Rekreation och friluftsliv	☐	☒
Vatten och luft	☒	☐
Resurser, mark, vatten, tillgångar	☐	☒
Hälsa och säkerhet, orsakat av detaljplan	☒	☐
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	☒	☐
Riksintressen	☒	☐
Miljömåluppfyllelse	☒	☐

De aspekter som ovan bedömts vara relevanta att pröva i det aktuella planarbetet utvecklas närmare nedan.

Stads- och landskapsbild, kulturarv

Stads- och landskapsbildens påverkas av föreslagna åtgärder. Det föreslagna bostadshusets skala avviker från intilliggande byggnaders höjdskala på Köpmangatan västra sida. Vid mitten av 1970-talet byggdes på Köpmangatan östra sida mitt emot planområdet ett kontorshus i fyra våningar som i detta parti av Köpmangatan införde en högre byggnadsskala. Detta nybygge underströk även den splittrade stadsbild som centrala Timrå uppvisat sedan totalomvandlingen från början av 1960-talet.

Områdets kulturhistoriska värden har beskrivits ovan i avsnitt 3. Kommunfullmäktiges beslut 2003-09-29 att området kunde saneras för att ge plats åt ny bebyggelse innebär att kommunen riktade in sig på en nybyggnation genom privata initiativ. Den nu höga efterfrågan på lägenheter har motiverat AB Timråbo att utnyttja möjligheten att bebygga Vivsta 3:11. I pågående arbete med kommunens översiktsplan anges att behovet av nya bostäder är mer angeläget än det kulturhistoriska värdet.

Föreslaget bostadshuset kan ses som en pendang till kontorshuset från 1970-talet där de två byggnaderna mycket väl på var sin sida av gatan samspelar med varandra. Studier genomförda av Timrå kommun av olika alternativa byggnader på fastigheten och därmed tillhörande ekonomiska beräkningar har visat att den mest ekonomiska lösningen att exploatera fastigheten är genom ett punkthus i lägst föreslagna höjd.

Sammantaget är kommunens bedömning att ett högre bostadshus på planområdet inte stadsbildsmässigt är en alltför stor avvikelse från Timrås nuvarande övergripande bebyggelsestruktur, som varit under förändring i över 50 år. En nybyggnad på fastigheten befäster de modernistiska stadsbyggnadsideal som länge varit rådande i centrala Timrå.

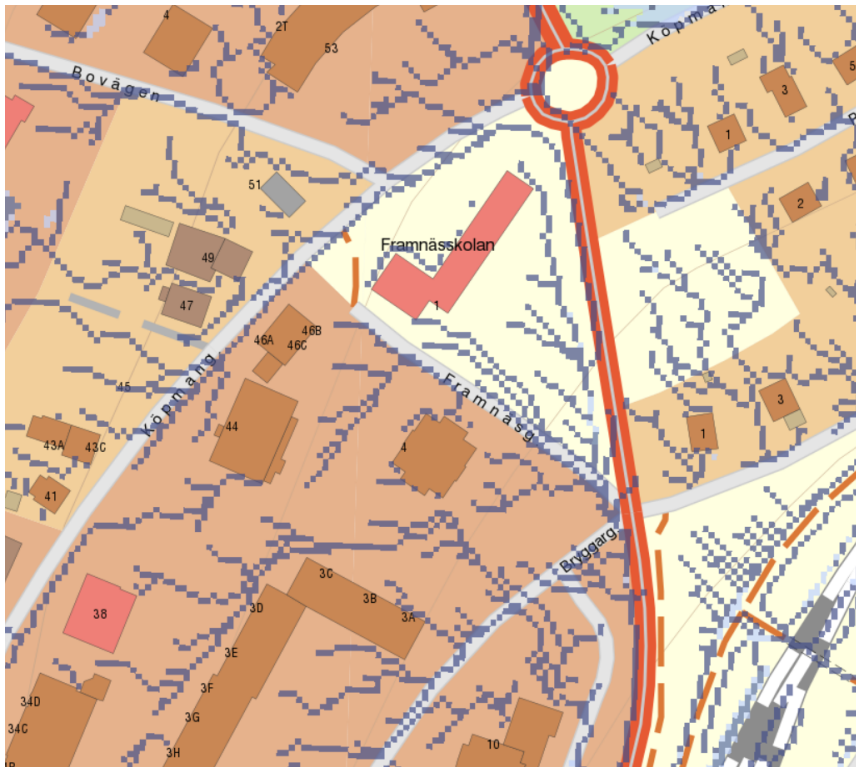
Nybyggnaden ska ha sådan utformning att den avseende form, material och färgsättning anses vara ett positivt tillskott i den byggda miljön.

Vatten, luft

Dagvattenutredningen föreskriver att dagvattnet från planområdet inte direkt kan släppas ut på kommunala dagvattennätet. Infiltration eller fördröjning krävs för att reducera flödet. Planområdets lokalisering till centrummiljön i Timrå gör att det finns begränsade grönytor som kan ta hand om takvattnet. För att lösa det inom fastigheten krävs en byggnadsteknisk lösning om att ett magasin ska anordnas. Detta föreslås ske inom området med prickad mark och säkerställs med en planbestämmelse enligt följande:

- **b₂**- Takvatten ska infiltreras på tomten.

Magasinet kan utformas som en stenkista eller med dagvattenkassetter med dimensionerna 7 x 2 m med höjd av 1 m. Dimensioneringen ska kunna klara av ett 10-års regn. Vid större regn sker bräddning upp på markytan och vattnet rinner via Köpmangatan ned mot Järnvägsgränd och via diken och trummor ut till recipienten Alnösundet.



Lågpunkter och rinnvägar vid större skyfall.

Dagvatten från parkeringsytor leds till perkolationsbrunnar för att rena och infiltrera dagvattnet, vid stora regn sker bräddning till det kommunala dagvattennätet. Bräddflödet begränsas till motsvarande nuvarande avrinning från planområdet. Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer endast 5 % av årsavrinningen att avledas till de kommunala dagvattennätet, resterande nederbörd infiltreras. Utredningen bedömer att detaljplanen inte har nämnvärd påverkan på grundvattnet eller recipienten Alnösundets möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormer.

Timrå kommun deltar i ett nationellt övervakningsprogram kring statusen och förändringar av utomhusluften i bl. a. centrala Timrå. I takt med att fordonsparken förbättras, trafikmiljön i centrala Timrå utvecklats och miljökrav ställts på industrin så har även luftens kvalitet förbättrats. Halter av kvävedioxid och partiklar ligger under gällande gränsvärden.

Hälsa och säkerhet orsakat av detaljplan

Miljöteknisk markundersökning redovisar att värden för Polycykliska aromatiska kolväten, PAH H, är något över eller tangerar riktvärden för Känslig Markanvändning, KM, i yttlig fyllnadsjord och underliggande jord i västra planområdet. I östra området är PAH H just över värdet för KM. Övriga halter ligger under riktvärden för KM.

Marken inom planområdet avsett för bostadskvarter ska uppfylla Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning. De föroreningar som finns inom planområdet måste åtgärdas och saneringen ska vara godkänd av miljö- och byggnadsnämnden innan startbesked för bygglov kan meddelas. Förslagsvis avlägsnas de förorenade övre jordlagren och omhändertas därefter hos godkänd mottagare. Marken ska saneras så att halter av föroreningar inte överskrider riktvärdena. För att säkerställa detta omfattas planförslaget av en administrativ bestämmelse som gäller inom hela planområdet:

- Startbesked för nybyggnad får inte ges förrän markförorening avhjälpes

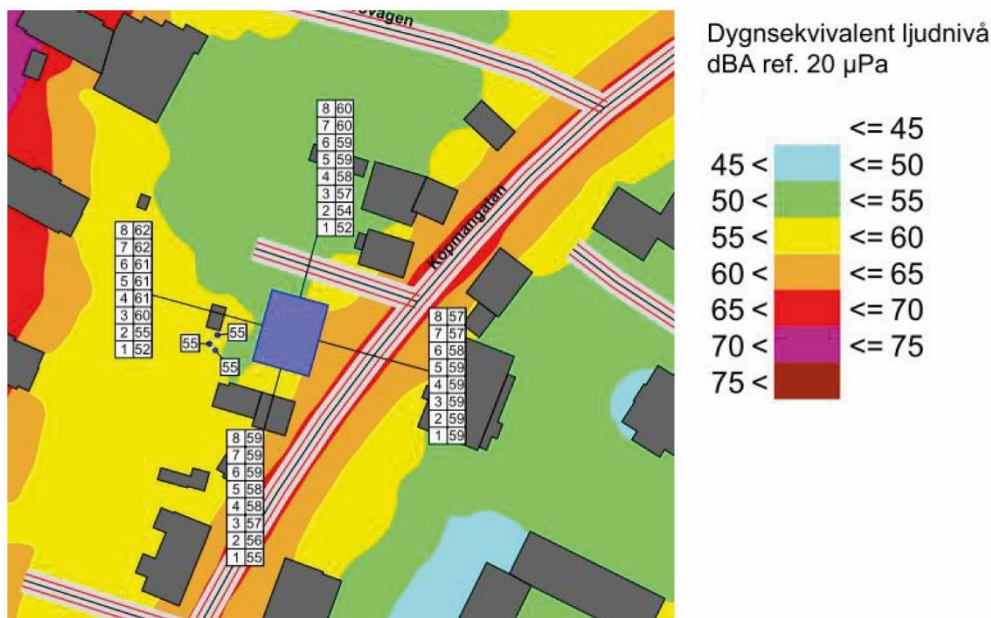
Nybyggnaden på planområdet innebär en förtätning av centrala Timrå med utnyttjande av befintlig infrastruktur. De föreslagna åtgärderna bedöms medföra ökad miljöbelastning genom trafik till och från planområdet. Däremot kan tillskapandet av nya bostäder antas medföra en viss minskad användning av motordrivna färdmedel genom att bostäderna i sitt centrala läge kan medföra att samhällelig- och kommersiellservice kan nås genom gång-och cykeltrafik.

Hälsa och säkerhet från omgivningen

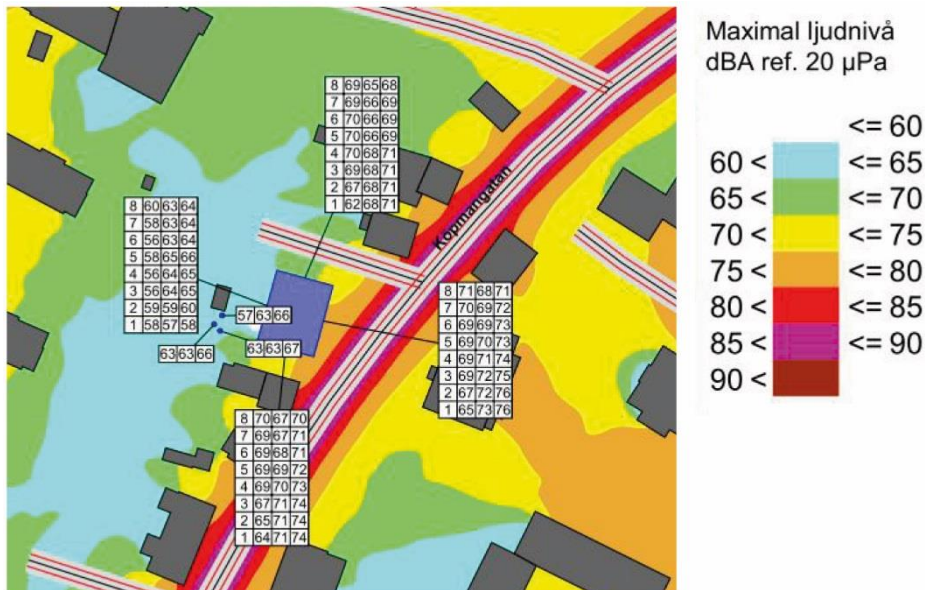
Planområdet påverkas av trafikbuller som alstras från främst E4:an samt Köpmangatan. De största tillåtna hastigheterna är 110 km/h respektive 30 km/h.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 påtalar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte bör överskridas för bostäder över 35 kvm. För bostäder mindre än 35 kvm bör inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid fasad. Överskrids dessa riktvärden bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida, där nivåerna 55 dBA ekvivalent inte överskrids respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden mellan 22.00 och 06.00 inte överskrids. Alternativt kan bullerskydd monteras på balkongerna. Som bostadsrum räknas rum för daglig samvaro, rum för sömn men ej kök.

Den bullerutredning som upprättas för planförslaget visar på bullernivåer idag och mot prognosåret 2040. Om antaganden för trafikökningar för år 2040 infaller utsätts fasader inom planområdet för högre bullernivåer än de som inte bör överskridas. Detta är dock en prognos och exakt hur det faktiska läget kommer att se ut är svårt att spekulera i. Planförslaget förhåller sig dock till den prognostiserade trafikökningen.



Ljudutredningskarta 2m över mark och ljudnivå intill fasad våningsvis på ett exempelhus (prognosår 2040), enligt trafikbullerutredning.



Ljudutredningskarta 2m över mark och högsta ljudnivå intill fasad våningsvis på ett exempelhus (prognosår 2040), enligt trafikbullerutredning.

Planområdets begränsade yta medger inte att en byggnad i vinklat utförande, som bullerutredningen föreslår, är möjlig att uppföra. En samlad byggnadsvolym i form av ett punkthus är den lämpligaste hustypen för att klara kraven på exploatering på fastigheten m.h.t. fastighetens yta. Avsteg från bullerförordningen behöver därför göras. Timrå kommun anser att det allmänna intresset med främja bostadsbyggande och utveckla bostadsbeståndet väger tungt. Planområdet är beläget i centrala Timrå och har mycket god närhet till kollektivtrafik, kommersiell och allmän service. Det finns också ett mycket stort behov av fler bostäder i centrala Timrå.

Planförslaget föreslås med utformningsbestämmelser för att skapa en så god ljudnivå som möjligt. Utformningsbestämmelserna har tagits fram genom bullerutredningens förslag på åtgärder för att minska ljudnivåerna inom området. Följande bestämmelser föreslås:

- **f₁**- Varje lägenhet ska ha en balkong som är inglasad till 75%.
- **f₂**- Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en bullerdämpad sida.
- **b₁**- Balkongtaken ska förses med en vädertålig ljudabsorbent.
- Gemensam uteplats ska anordnas på fastigheten.

Dessa åtgärder kan åstadkomma 5-10 dB lägre ljudnivåer beroende på höjd över mark för ekvivalent och maximal ljudnivå. Den inglasade balkongen syftar till att skapa en uteplats för varje lägenhet samt genom inglasningen också skapa en bullerdämpad sida. Eftersom det kan vara svårt att uppnå bullerförordningens riktvärden för uteplats på den inglasade balkongerna ska också en gemensam uteplats anordnas på fastigheten. Denna ska uppfylla bullerförordningens riktvärden på uteplats.

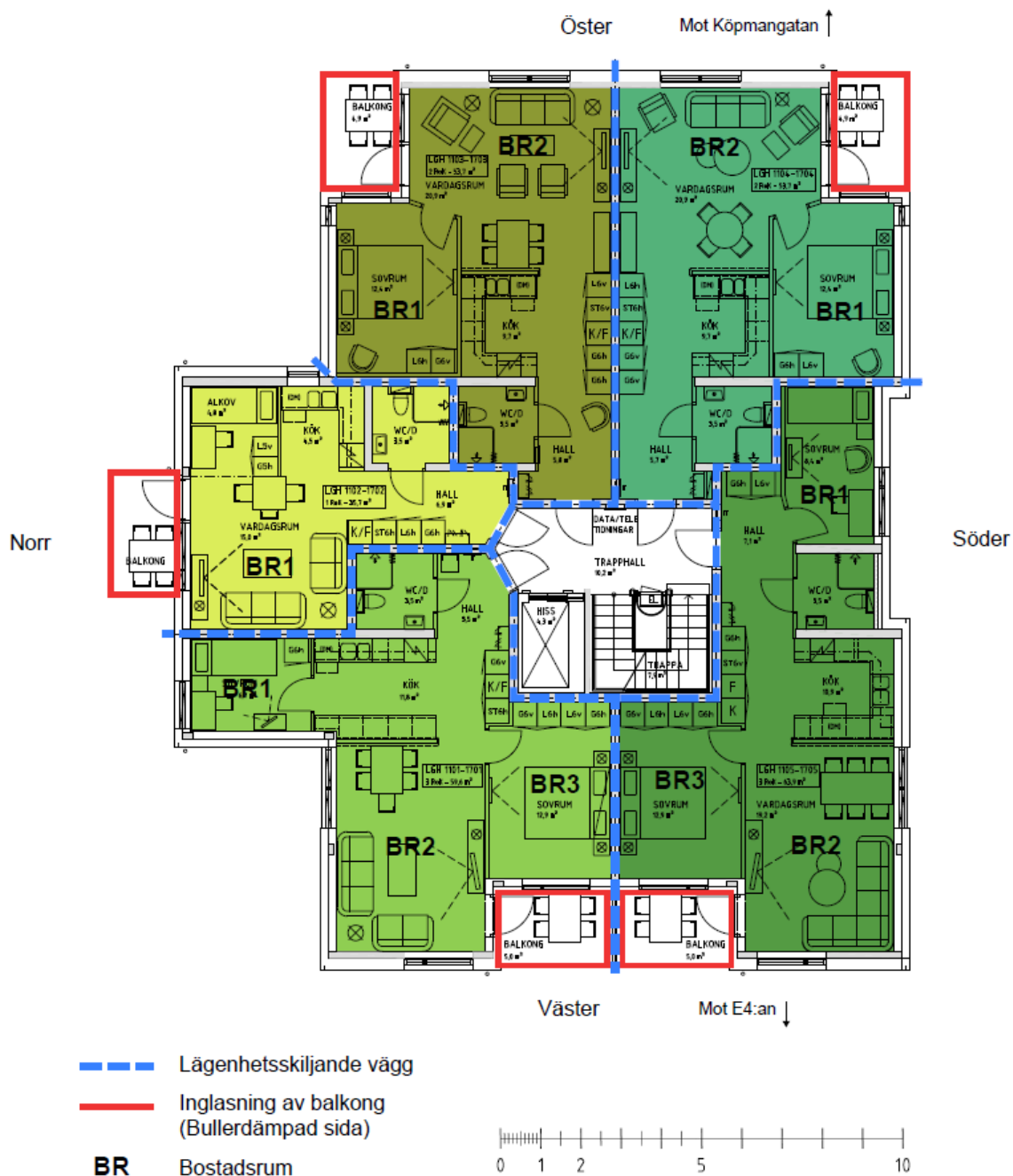


Illustration över inglasade balkonger och bullerdämpad sida.

På fastigheten Vivsta 3:57 belägen norr om planområdet finns en bensinstation. I riskanalys utförd av Tyréns 2008-07-04 framgår rekommenderade avstånd från mätarskåp pump, centralpåfyllning och pejlförskruvning till objekt som A-byggnad, ex. vis bostad och kontor. Planområdet ligger utanför dessa rekommenderade avstånd.

E4:an är utpekad som "farligt godsled". Riskbedömning för farligt gods påvisar i korthet att vid läget för planområdet är individrisken att betrakta som acceptabel. Samhällsrisiknivån är att också att betrakta som acceptabel, med rekommendation om riskreducerande åtgärder. Dessa åtgärder regleras i planförslaget genom följande bestämmelse:

- **m-** Byggnad ska utformas så att ventilationsanläggning ska kunna stängas av manuellt vid akut läge. Byggnaden ska ha en utrymningsväg i riktning bort från väg E4.

Riksintressen

Planområdet, är en del av centrala Timrå som är ett etablerat och väl utbyggt tätortsområde, vars exploatering inte kan bedömas beröra riksintressen för E 4 eller luftfarten.

Planområdet ligger utanför det område där max ljudnivå 70 dB(A) överstigs tre gånger per årsmedeldygn, enligt miljörapport för Sundsvall-Timrå flygplats från 2011.

Kommunens miljömål.

Planförslaget berör främst miljömålet ”God bebyggd miljö”. Planförslagets syftar till att det ska uppnås.

Ställningstagande

Med hänvisning till ovanstående är bedömningen att genomförandet av ny detaljplan för området, inte medför sådan miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen allmän plats och har därför inget huvudmannaskap.

Organisatoriska frågor

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	dec 2016/jan 2017
Granskning	april 2017
Antagande i KF	sep 2017
Laga kraft	hösten 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Avtal

Ett avtal om parkeringsplatser för fastigheten Vivsta 3:11 och området för garageändamål på fastigheterna Vivsta 27:3 och Vivsta 27:4 ska upprättas. Ägare till Vivsta 27:3 och 27:4 är AB Timråbo. Skulle fastigheten Vivsta 3:11 säljas till AB Timråbo kan ett sådant avtal ses som onödigt.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Genom fastighetsreglering överförs markområden från fastigheten Vivsta 3:24 till fastigheten Vivsta 3:11.

Gemensamhetsanläggning bedöms ej erforderlig.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av planbeställaren, AB Timråbo.

Tekniska frågor

Följande utredningar har genomförts:

- Markmiljöundersökning
- Trafikbullerutredning
- Geoteknisk-undersökning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning

7. ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Markanvändningen har kompletterats med ett H och ett K för att möjliggöra handel och kontor i bottenvåning
- Planområdet har justerats och omfattar nu fastigheterna Vivsta 3:11 och 3:24
- Bestämmelser f_1 , f_2 och b_1 har tillkommit för att hantera bullerfrågan
- Bestämmelse b_2 har tillkommit för att hantera dagvatten
- Bestämmelse m om riskreducerande åtgärder har tillkommit
- Korsprickad mark har utgått
- Exploateringsgraden har höjts.

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Föreslagna åtgärder
- Vatten och luft
- Hälsa och säkerhet från omgivningen
- Genomförande

8. ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har planhandlingen ändrats med följande på plankartan:

- En bestämmelse om att gemensam uteplats ska anordnas på fastigheten har tillkommit.
- I planbestämmelsen f_2 - ersätts termen luddämpad sida med termen bullerdämpad sida.

Efter granskningen har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Förtydligande om parkeringslösningen för planområdet med text och bild.
- Kompletterande bild och text om dagvatten avseende skyfall.
- Kompletterande bild som förklarar sammanhanget med inglasade balkonger och bullerdämpad sida.

Hans-Anders Kempe, TM. Konsult.
Arkitekt SAR/MSA

Olof Lindstrand
Planarkitekt, Timrå kommun