



Detaljplan för

Gjutaren 5 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 25 november 2008

Antagen: Plan- och miljönämnden
11 december 2008, § 178
Laga kraft: 7 januari 2009

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1.000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Ägare till Gjutaren 5, Anders Nyberg Måleri&Fastigheter AB, planerar att bygga om befintlig industribyggnad till flera mindre lokaler. Syftet är att hyra ut till kontors-, handels- och småindustriverksamheter. Ombyggnaden begränsas av gällande detaljplan som endast medger industri.

Detaljplanen bedöms inte vara av allmänt intresse och kan därmed prövas genom enkelt planförfarande.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Sjögatan, sydost om Örnsköldsviks stadskärna.



Plan- och miljökontoret

Areal

Planområdet är cirka 1,7 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet består till större delen av den privatägda fastigheten Gjutaren 5. Markområdet i anslutning till Sjögatan ingår i fastigheten Örnsköldsvik 10:1, som är kommunalt ägd. Kraften 4 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 24 september 2007, är bland annat följande riktlinjer för planering av industri angivna (sid.113).

”Riskfyllda och miljöstörande verksamheter bör inte lokaliseras i anslutning till bostäder och skräpiga verksamheter skall undvikas nära ortens centrum.”

Fördjupningen av översiktsplanen för centrum, antagen 20 juni 2005, sidorna 54-55, anger följande riktlinje för bebyggelseområdet vid Sjögatan.

”En ändrad markanvändning från industri till handel, kontor och eventuellt också bostäder samt en upprustning av området längs Sjögatan är önskvärd.”

Detaljplan och tomtindelning

För området gäller detaljplan, Östra Hamnområdet, fastställd 17 juni 1966. Marken inom Gjutaren 5 är planlagd för industriändamål och Örnsköldsvik 10:1 för allmän plats gata; park eller gatuplantering. Planen medger en byggnadshöjd av 12,0 meter. Med byggnadshöjd menas höjden över mark vid takfoten.

För Gjutaren 5 gäller tomtindelning beslutad 19 september 1967. För att möjliggöra fastighetsregleringar upphävs tomtindelningen inom planområdet.



Plan- och miljökontoret

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan och bygglagen 5 kap 18 §. Området är redan planlagt för ändamålet industri och den nya detaljplanen begränsar ändamålet till icke störande industri, kombinerat med kontor och handel. Dessutom tillkommer en bestämmelse att verksamheter med krav på längre skyddsavstånd än 50 meter inte kan tillåtas.

Kommunala beslut i övrigt

Plan och miljönämnden uppdrog till plan och miljökontoret, 23 januari 2008, § 8, att pröva detaljplan för Gjutaren 5 m.fl. Eftersom detaljplanen inte bedöms vara av allmänt intresse upprättas detaljplanen genom enkelt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar**Natur*****Mark och vegetation***

Marken inom Gjutaren 5 är helt tagen i anspråk av industri. Obebyggd mark är asfalterad.

Sydväst om Sjögatan finns ett mindre område som är planlagt för parkeringsändamål, men som nu inarbetats i Strandparken. Området utläggs som park och innehåller en gc-väg.

Bebyggelseområden***Industrihall ombildas till flera mindre lokaler***

Huvudbyggnaden nyttjades för industri fram till 2007 och är idag under ombyggnad. Den västra delen av byggnaden, som rymde kontor, hyrs idag ut till flera företag, bl.a. taxiföretag och ett som erbjuder friskvård.

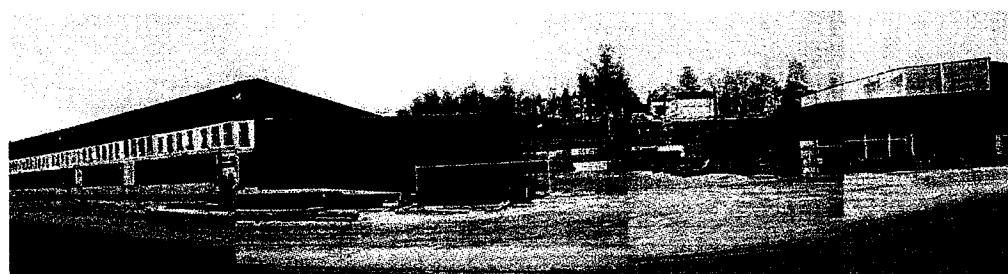
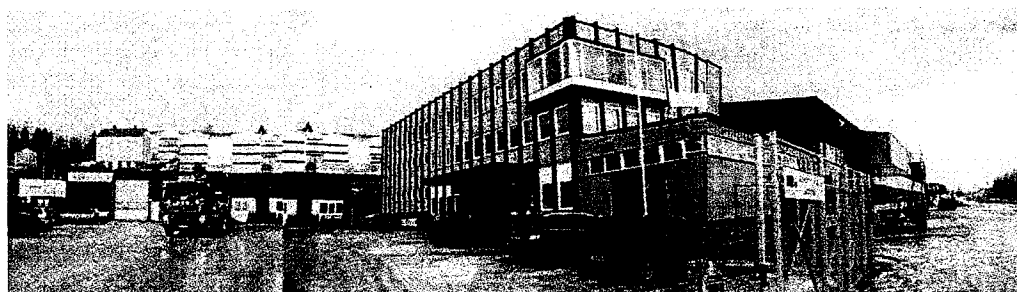
Den södra förrådsbyggnaden har byggts om för att rymma fritids- och gruppaktiviteter, som laser-doom och air-hockey m.m. Det finns även planer på att anlägga en lokal för gymnastik i en del av industrihallen.



Plan- och miljökontoret

Detaljplanen anger ändamålen kontor, handel och industri. För att reglera att verksamheten inte blir störande preciseras ändamålet industri så att endast verksamhet tillåts, som genom utomhusaktiviteter, transporter, eller utsläpp medför små risker för hälsa, miljö och säkerhet och därför inte kräver längre riktvärde för skyddsavstånd än 50 meter, enligt Boverkets rapport "Bättre plats för arbete" från 1995 eller den senaste version som föreligger vid prövningstillfället.

Byggrätten har begränsats i huvudsak till dagens byggnad. Industrihallen kan delas i två våningar med ett nytt bjälklag. Två trapphus kan tillkomma mot Sjögatan. En begränsad tillbyggnad av envåningslängan mot Järvedsleden är möjlig.



Det övre fotot visar den norra infarten med kontorsdelen. Det nedre fotomontaget visar den södra infarten med förrådsbyggnaden.

I detaljplanen anges den högsta tillåtna totalhöjden på respektive byggnadsdel. För de befintliga byggnadsdelar begränsas höjden till den faktiska byggnadshöjden 10,5 respektive 13,0 meter.

För de delar där byggnad uppförts inom ledningsområde anges att vid ny byggnad inom de berörda delarna, betecknade b₁, ska grundläggning ske med beaktande av de allmänna ledningarna. Om ledningen lagts om i ovan beskrivna läge behöver givetvis inga åtgärder vidtas vid nordostfasaden och inom envåningsbyggnaderna. Vid sydvästfasaden kan trapphus uppföras inom b₁-område som delvis berör u-



Plan- och miljökontoret

området för framtida ledningar. Där förutsätter detaljplanen att trapphusen grundläggs och utförs efter samråd med tekniska kontoret.

Vid prövning av andra bygglovpliktiga åtgärder, kan PBL 17:18a tillämpas så att lov kan medges även om byggnaden där åtgärden ska vidtas anses strida mot detaljplanen.

Offentlig- och kommersiell service

Närheten till Centrum medför god tillgång till offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Sjögatan är en återvändsgata och trafikeras främst av trafik till eller från verksamheterna vid gatan, cirka 700 fordon per dygn (årsvardagsdygnstrafik). Trafikmängden kommer troligen att öka framöver i takt med att området omvandlas.

Gatumarken innehåller utöver körbanan en ca 4 meter bred grönyta för trädplanteringar, eventuell gångbana m.m.

Sydväst om Sjögatan omvandlas ett järnvägsområde, där industri-spåret avvecklats, till mark för gång- och cykelbana.

Parkering, in- och utfarter

Planområdet ansluts till Sjögatan med två in- och utfarter. Den nordvästra in- och utfarten samordnas lämpligen med närliggande in- och utfart till Kraften 4.

Enligt bifogad illustration kan cirka 240 parkeringsplatser ordnas inom fastigheten och en del av Kraften 4, som ägs av Nybergs. Parkeringsbehovet varierar beroende på användningen av lokalerna och det slutliga behovet fastställs vid bygglovprövningen. För de platser som eventuellt anläggs inom annan fastighet (Kraften 4) ska inrättas ett servitut till förmån för Gjutaren 5.

Detaljplanen medger ca 9 000 kvm inklusive ca 1.600 kvm garage och förråd, innebärande ca 26 platser per 1.000 kvm. Kommunens p-norm

**Plan- och miljökontoret**

för kontor är 18 platser per 1.000 kvm. Översiktligt kan bedömas att parkering kan ordnas för den byggrätt som detaljplanen medger.

Störningar

Naturvårdsverket angav 1991 följande riktvärden för trafikbuller vid arbetslokaler; 65 ekvivalent ljudnivå i dBA utomhus och inomhus 40 dBA. Utifrån bullerberäkning, där höjdskillnaden mellan kvartersmark och Järvedsleden beaktats, bedöms att riktvärdena inte kommer att överskridas.

Att verksamheten inom Gjutaren 5 inte ska vara störande regleras genom ändamålsbeteckningens utformning, se under rubriken Bebyggelseområden på sid. 3.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Genom kv. Gjutaren går en viktig tryckledning för spillvatten. Ledningsområde finns i detaljplanen från 1966. Servitutsavtal för ledningen belastar Gjutaren 5. Befintliga byggnader är delvis uppförda inom ledningsområdet och ledningen är därmed svåråtkomlig för underhåll och reparation. På sikt bör ledningen flyttas till ett stråk längs Sjögatan. För detta har ett u-område utlagts vid gränsen till Kv. Kraften och längs Sjögatan.

För de delar där ledningen ligger under byggrätten anges att vid ny byggnad inom de berörda delarna, betecknade b₁, ska grundläggning ske med beaktande av de allmänna ledningarna. (Om ledningen lagts om i ovan beskrivna läge behöver givetvis inga åtgärder vidtas). Vid prövning av andra bygglovpliktiga åtgärder kan PBL 17:18a tillämpas så att lov kan medges även om byggnaden där åtgärden ska vidtas anses strida mot detaljplanen.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. U-områden för befintliga ledningar inom kvarteret är utlagda.



Plan- och miljökontoret

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Verksamheten i byggnaden kan förädlas till kontor, handel och icke störande industri som ett led i omvandlingen av området kring Sjögatan.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Gjutaren 5 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 25 november 2008

Antagen: Plan- och miljönämnden
11 december 2008, § 178
Laga kraft: 7 januari 2009

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas att bli antagen under hösten 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Inom Gjutaren 5 finns ett servitut för avloppsledning. Detaljplanen förutsätter ytterligare ledningsrättsavtal för Övik Energis befintliga ledningar och för att säkerställa framtida förbindelsen mellan ledningarna längs med Järvedsleden och Sjögatan. Inom samma ledningsområde ryms även befintliga va-ledningar.

Om del av parkeringsbehovet tillgodoses inom annan fastighet i närheten förutsätts att servitut upprättas.



Plan- och miljökontoret

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsplan**

För Gjutaren 5 gäller tomtindelning beslutad 19 september 1967, vilken upphävs för att möjliggöra fastighetsreglering enligt detaljplanen.

Fastighetsreglering och inlösen

Detaljplanen möjliggör att del av den kommunalt ägda fastigheten Örnsköldsvik 10:1, del av Sjögatan, kan regleras till Gjutaren 5. Planen innebär även att en del av Örnsköldsvik 10:1, vid slänten mot Järvedsleden, regleras till Gjutaren 5. Till Kraften 4 kan regleras en mindre del av Örnsköldsvik 10:1 i nordöstra delen av planområdet.

Inom u-områden kan ledningsrätt tillskapas för befintliga ledningar och för framtida ledningar i gräns mot Kraften och mot Sjögatan.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kommunen säljer ca 800 kvm mark längs Sjögatan till Nybergs och ca 200 kvm mark mot Järvedsleden.

Detaljplanen innebär inga kommunala kostnader och planavtal har träffats med Anders Nyberg Måleri&Fastigheter AB.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774