



Detaljplan för

Örnsköldsvik 3:1, del av - Mosebacke

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 15 maj 2009
Reviderad 4 augusti 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
3 september 2009, § 107
Laga kraft: 1 oktober 2009

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1.000 med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning samt illustrerande situationsplan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva Övikshems bostadsprojekt enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen anger lämpliga byggnadsreglerande bestämmelser.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Genomförandet av detaljplanen är att se som god hushållning med mark och är förenligt med miljöbalken. Centralt belägen, obebyggd mark används. Marken är att se som impediment som saknar betydelse som grönområde. Miljökvalitetsnormer bedöms inte komma att överskridas.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Östra Dalgatan/Centralesplanaden i centrala Örnsköldsvik, nordost om E4-rondellen.

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



Plan- och miljökontoret

Areal

Planområdet omfattar ca 0,9 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Örnsköldsviks kommun.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Översiktsplan 2007 för Örnsköldsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 24 september 2007. I denna, avsnitt 6.18, reserveras området för bostadsändamål. ÖP 2007 innehåller även riktlinjer för bostadsförsörjningen, se nedan.

Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden, antagen av kommunfullmäktige 20 juni 2005. I denna anges:

”På Östra Dalgatans sydvästra sida närmast Centralesplanaden bör bostäder prövas, främst som ett lämpligt komplement till det planerade (nu utförda) seniorboendet i Linden. Området är bullerutsatt men inomhusvärdena bör kunna klaras.”

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan fastställd 3 maj 1985. Enligt denna är huvuddelen av den aktuella marken avsatt som parkområde. Sydväst om parkmarken berörs även en liten del av det planlagda trafikområdet.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örnsköldsviks kommun antagna av kommunfullmäktige 30 maj 2005, inarbetat i Översiktsplan 2007, anger bl.a.:

”Det är med hänsyn till den troliga bostadsbristen i Centrum angeläget att det byggs fler attraktiva bostäder med hyresrätt och bostadsrätt i centrala lägen /-----/. Det är önskvärt att seniorboendet utvecklas /-----/.”

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



Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har efter samråd med Länsstyrelsen bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande påverkan på miljön som anges i plan- och bygglagen 5:18. Separat miljökonsekvensbeskrivning görs därför inte. Relevanta miljöfrågor, som trafikbuller och luftkvalitet redovisas i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade den 6 november 2008, § 154, att uppdra till plan- och miljökontoret att pröva bostadsprojektet genom detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området är till största delen gräsbevuxet och innehåller buskar och lövträd. I nordvästra delen är iordningställd en parkeringsplats som är avgrusad. Utformningen av bostadstomtens mark och vegetation är viktig då tomten ligger väl synlig vid infarten till stadskärnan.

Geotekniska förhållanden

Sweco VBB har utfört geoteknisk utredning, daterad 28 februari 2007. Enligt rekommendationerna i utredningen förordas plattgrundläggning på min 500 mm packad fyllning. All grundläggning ska ske frostskyddat. Grundvattenytan ligger mellan 2,2 och 3,3 meter under markytan. (I övrigt hänvisas till Sweco's PM Geo)

Förorenad mark

På området har inte förekommit verksamhet som kan ha medfört markföroreningar.

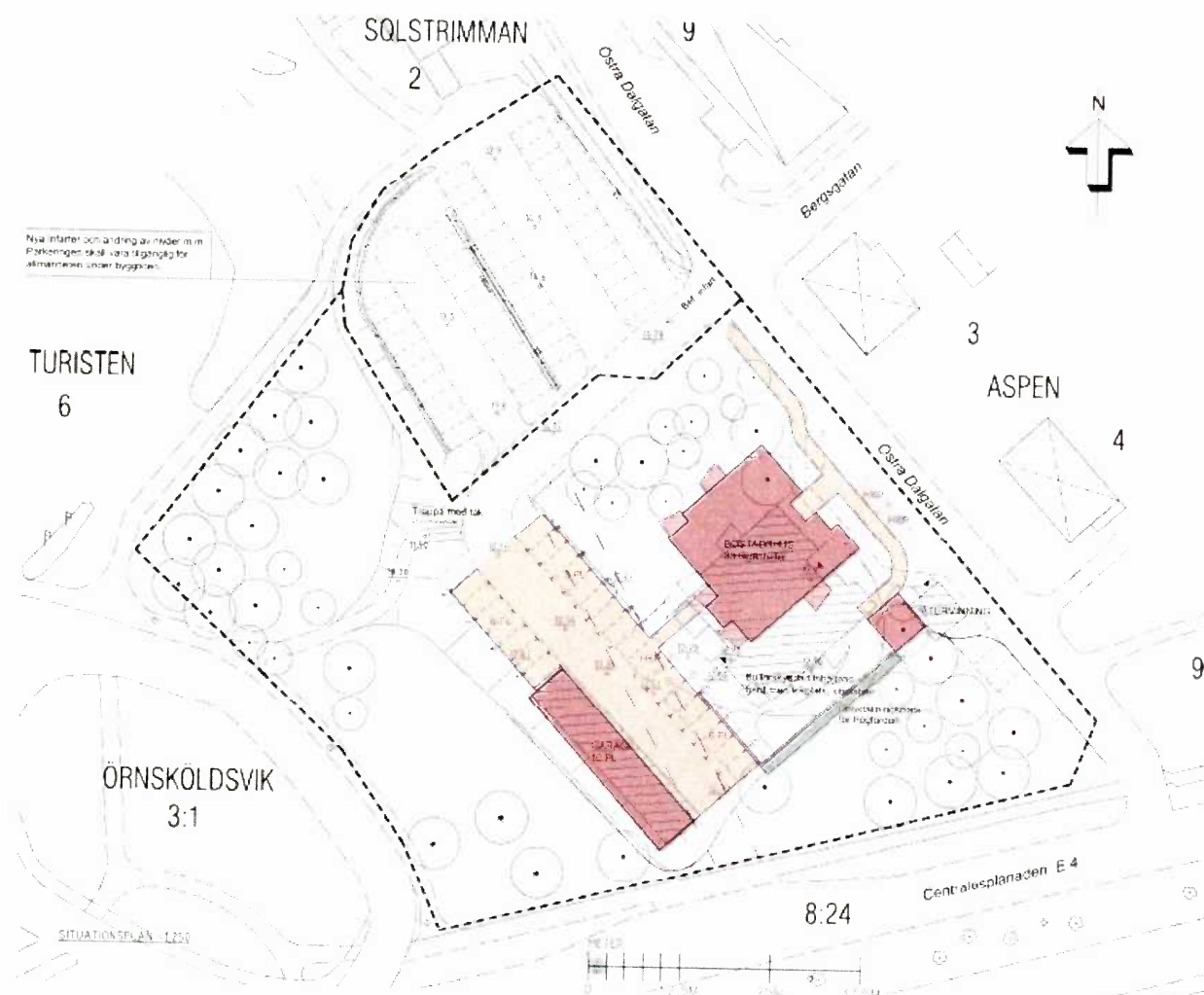
Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas radonsäkert.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen medger byggande av ett punkthus med ca. 33 lägenheter i nio våningar plus sluttningsvåning. Åtta våningsplan innehåller fyra lägenheter per plan. Sluttningsvåningen innehåller en lägenhet samt lägenhetsförråd. Översta våningen innehåller tekniska utrymmen samt gemensam lokal med bastu m.m. Lägenheterna är i första hand tänkta för äldre hyresgäster, som får nära till servicen i Linden. En mindre byggnad för återvinningscentral placeras mot Östra Dalgatan.



Situationsplan, TM-konsult maj 2009

(Det läge som var aktuellt under samrådet redovisas med skräffering)



Plan- och miljökontoret

Kulturmiljö

Planområdet gränsar till kv. Aspen, som innehåller bevarade byggnader uppförda under den första delen av 1900-talet. Kvarteret har ett särskilt arkitekturhistoriskt värde genom sin väl bevarade och homogena trähusbebyggelse. Vid placering och utformning av den nya byggnaden har eftersträövats att kv. Aspen ska behållas väl synligt från E4.



Illustration: TM konsult. I planförslaget står byggnaden något längre till vänster.

Offentlig och kommersiell service

I Örnsköldsviks centrum finns all offentlig och kommersiell service. I Linden finns restaurant, mötes- och hobbylokaler m.m.

Tillgänglighet

Byggnaden förses med hiss och bostäder utformas enligt gällande regler för tillgänglighet för att kunna bebos och besökas av funktionshindrade. Entrégång och förbindelse till gemensam uteplats utformas med tanke på personer med nedsatt rörelseförmåga. Handikappparkeringsplatser placeras nära byggnadens entré.

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

**Friytor*****Lek och rekreation***

Erforderliga ytor för utevistelse anläggs inom tomten. För att riktvärdena för trafikbuller inte ska överskridas omges uteplatsen sydost om byggnaden av plank/carport/förråd. Bestämmelse om att gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas införs. Uteplatsen ska avgränsas av ett tätt plank som är ca 2 meter högt på de sidor där det inte finns garage- och förrådsbyggnader.

I det utsatta läget är det särskilt viktigt att utemiljöns utformning görs tilltalande genom att befintlig vegetation utnyttjas i kombination med nyplanteringar.

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykeltrafik***

Fastigheten nås med bil via Bergsgatan och Östra Dalgatan, som har enkelriktad utfart mot Centralesplanaden. Bilar kan vända inom gatumark om hårdgjord yta vid återvinningshuset används.

Trafikmängden på Centralesplanaden, väg E4, är drygt 20.000 fordon per vardagsmedeldygn. Andelen tung trafik är ca 8,5%. Bergsgatan och Östra Dalgatan trafikeras av ca 500 fordon per dygn. När förbifart Örnsköldsvik (tunnel genom Åsberget) byggs, reduceras den tunga trafiken till nära 0 %.

Gång- och cykelbana finns längs Centralesplanadens nordvästra sida. Via denna nås stadscentrum och resecentrum. Signalreglerad passage av E4 kan ske vid Lasarettsgatan. Passagen vid E4-rondellen sker på markerade övergångsställen. Vägverket utreder f. n. hur passagen av E4 kan göras så säker som möjligt för de oskyddade trafikanterna.

Gång- och cykelbana kommer att på sikt kunna anläggas mellan kv. Turisten och kv. Solstrimman och kopplas till gc-banan mellan Västra Dalgatan och Östra Dalgatan och ledas vidare över kvartersmark inom x-område. Gc-banan leds utmed gränsen till kv. Turisten ner till övergångsställena vid E4-rondellen.

På kvartersmark utläggs ett x-område för allmän gång- och cykeltrafik från Östra Dalgatan över parkeringen och till GC-vägen. Ett x₁-områ-

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



Plan- och miljökontoret

de för allmän gångtrafik utläggs i Bergsgatans förlängning. Gångvägen kopplas till GC-vägen längs Turistens sydostgräns.

Kollektivtrafik

Lokal busstrafik finns med hållplatser på Nytorgsgatan, Lasarettsgatan och Centralesplanaden, alla inom 200 meter. Avståndet till resecentrum är ca 300 meter.

Parkering

Parkeringsplatser och garage/carport för de boendes behov ordnas sydväst om byggnaden. Besöks- och angöringsparkering ordnas indraget som kantstensparkering vid Östra Dalgatan.

Nordväst om bostadsbygganden finns en parkeringsyta med ca 50 platser, som är avsedd för verksamheterna i Linden, främst restaurangen. Denna yta utläggs för parkeringsändamål och nås via en gemensam infart som även leder till bostadsparkeringen. Inom en del av p-ytan kan garage/carport anläggas. En källarparkering i kv. Solstrimman måste kunna nås via infarten till parkeringarna och parkeringsområdet. Detta säkras genom planbestämmelsen y.

Störningar**Trafikbuller**

Platsen för bostadshuset ligger mycket centralt i Örnsköldsvik, men är utsatt för trafikbuller från väg E4, som vid mest utsatta fasad beräknats till 62 dB, ekvivalent ljudnivå och 69 dB, maximalnivå. Att läget ändå valts motiveras av kommunens önskan att tillskapa centralt belägna hyresbostäder med närhet till Centrums hela serviceutbud och nära den service riktad mot äldre som finns i Linden.

Med den valda punkthusformen är det ogörligt att på den aktuella platsen skapa s.k. tyst eller ljuddämpad sida med ekvivalenta ljudnivåer mellan 45 och 50 dB för samtliga lägenheter. 8 lägenheter av 33, belägna i sydvästra hörnet har ekvivalenta ljudnivåer utanför fasad mellan 57-62 dB, utan tillgång till ljuddämpad sida. Övriga 25 lägenheter, 75%, har tillgång till ljuddämpad sida med ekvivalenta ljudnivåer mellan 45-50 dB.

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



Plan- och miljökontoret

Översiktligt har bedömts att bullret vid den höga byggnaden inte kan nedbringas med rimligt höga skärmar eller vallar nära körbanan eller andra åtgärder. Även när E4 i framtiden flyttats till Åsbergstunneln kvarstår betydande trafikströmmar längs nuvarande E4, men den tunga trafiken flyttas.

Byggnaden har, för att ge bästa möjliga ljudklimat i det valda läget, utformats med utskjutande byggnadsdelar och balkonger med glas-skärmar som skapar skyddade fasaddelar. Planlösningarna ger minst ett sovrum per lägenhet och hälften av boningsrummen med fönster i fasad där ljudnivån är högst 50 dB. På gården skapas en skyddad gemensam uteplats avskärmad med garage/carportlängor och plank.

ÅF-Ingemansson AB's trafikbullerutredning 13 mars 2009, kompletterad 5 maj 2009, där alternativa lägen för bostadshuset visas redovisar följande trafikbullersituation för det valda alternativet:

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

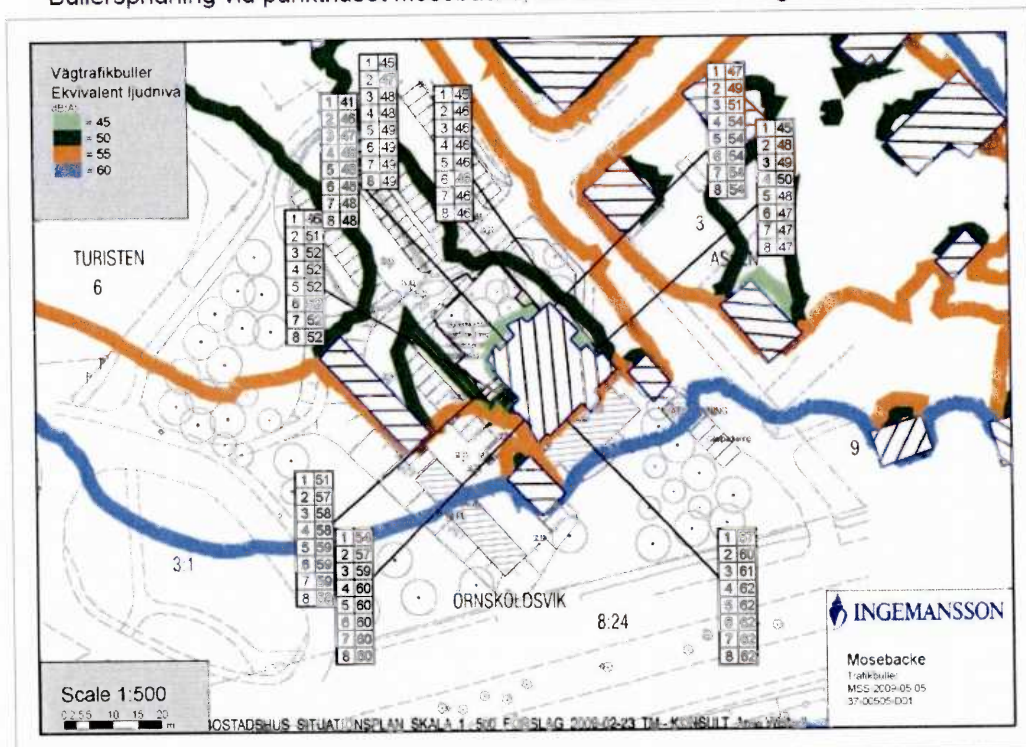
Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

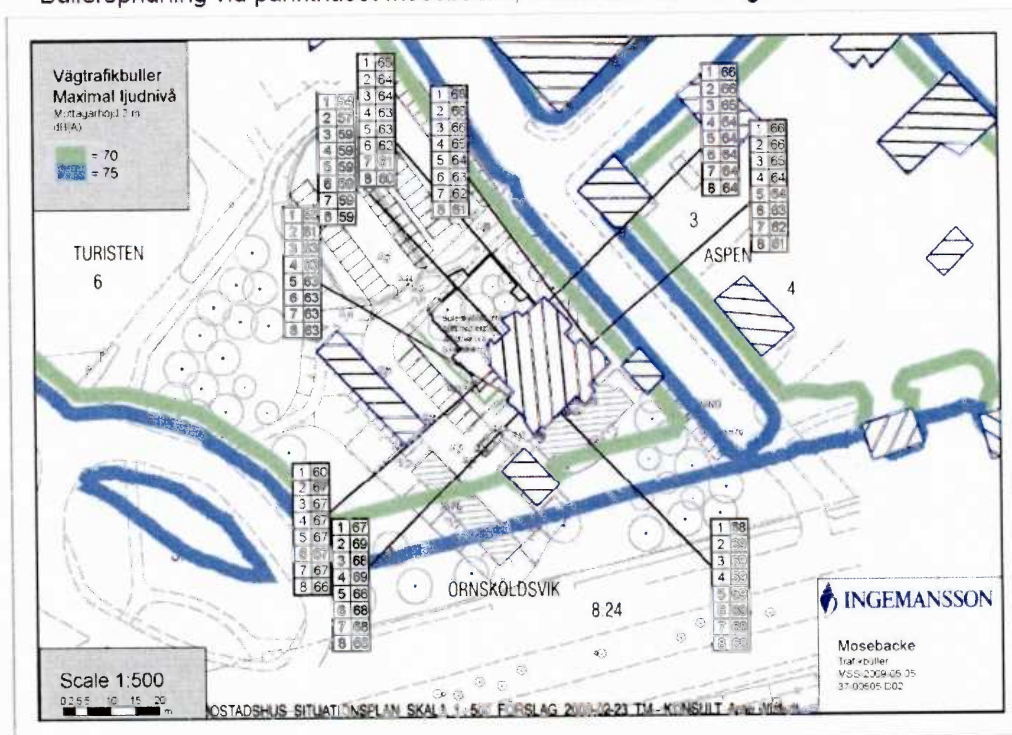
Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

Bullerspridning vid punkthuset Mosebacke, Ekvivalentnivåer. Enligt alternativ 2.



Bullerspridning vid punkthuset Mosebacke, Maximalnivåer. Enligt alternativ 2.





Plan- och miljökontoret

Lägenheter i sydvästhörnet, som är mest utsatt, har vardagsrum mot sydostfasaden. 2 st. sovrum förses med fönster i skydd av inglasad balkong där ljudnivån är 45-50 dB ekv. inne på balkongen.



(Denna redovisning av bullernivåer är från utredningen 13 mars 2009 avseende ursprungligt husläge. Genom förflyttningen av bygganden har de beräknade nivåerna sänkts med 1 dB.)

På gården sydost om byggnaden föreskrivs en skyddad uteplats som är skyddad med plank och garage och har ljudnivåer under 55 dB ekv. och 70 dB max.

Inomhus eftersträvas ljudklass B vilket uppfyller riktvärdena 26 dB ekv. och 41 dB max. För att uppnå detta ska enligt utredningen fasader och fönster mot E4 isolera minst 48 dB och övriga fasader 43 dB. Balkongglas ska vara 4 mm.

Luftkvalitet

Vid detaljplaneringen för parkeringshus i kv. Amerika, öster om planområdet och söder om Centralesplanen, avgav plan- och miljökontoret en redogörelse för luftsituationen, daterad 22 januari 2008.

Sammanfattning ur redogörelsen:

”Utifrån utförda mätningar, beräkningar och skattningar av föroreningshalter för bensen och kvävedioxid tillsammans med de förutsättningar som finns för gaturummet bedöms miljökvalitets-

**Plan- och miljökontoret**

normen inte överskridas vid Centralesplanaden efter byggande av P-huset.”

Beträffande partiklar, PM 10, har mätningar, som gjorts under 2008 på Centralesplanaden (E4) nära korsningen med Storgatan, visat på överskridanden av miljökvalitetsnormen. Detta har rapporterats till Naturvårdsverket.

Det planerade bostadshuset ligger längre från E4 och i ett öppet landskapsrum där luftomsättningen är väsentligt mycket bättre än vad som var fallet vid parkeringshuset. Utan att en utredning gjorts dras därför slutsatsen att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, bensen och PM 10 inte kommer att överskridas vid Mosebacke-bostäderna.

Bensinstation

Nordväst om byggnaden ligger OKQ8's bensinstation. Avståndet från bostadshuset till närmaste bensinpump är ca 125 meter. På ytan mellan bensinpumpen och tomtgränsen har nyligen uppförts en hamburgerrestaurant, varför bensinhantering inte kommer att förekomma närmare bostäderna än dagens ca 125 meter. Rekommenderat minsta skyddsavstånd mellan bostäder och bensinpump är 100 meter.

Transport av farligt gods

På E4 transporteras farligt gods. Avståndet från vägkant till byggnad är 35-45 meter. Då ska en riskutredning göras. Tyrens AB konstaterar i rapporten Riskhänsyn, daterad 2009-06-05, att inga krav på riskreducerande åtgärder förligger med det aktuella avståndet till E4. Följande bör beaktas: obrännbar fasad mot E4, utrymningsmöjligheter västerut, avstängningsbar ventilation, inga upphållsytor mot E4 utanför det ca 2 meter höga och täta bullerplanket. Övikshem som beställt utredningen avser att beakta dessa rekommendationer, som inte regleras genom planbestämmelser.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns såväl i Centralesplanadens mittremsa som längs gränsen mot kv. Turisten och går diagonalt genom parkeringsytan. Inom kvartersmark redovisas u-områden. Trolig anslutningspunkt ligger i tomten sydhörn. En dagvattenledning



Plan- och miljökontoret

som avleder dagvatten från Aspen 4 till en stenkista inom den nya bostadstomten behöver anslutas till dagvattenledningar. Alternativt kan dagvattnet tas om hand lokalt inom tomten.

Värme

Fjärrvärmekulvert finns i Östra Dalgatan och Bergsgatan och passerar parkeringsområdet. U-område för kulverten redovisas i detaljplanen.

El

Planområdet genomkorsas av en högspänningsledning sydväst om bostadshuset och en 145 kV-ledning som berör den västra delen av tomten. För dessa har u-områden utlagts.

Administrativa frågor***Genomförandetid***

Genomförandetiden bestäms till fem år från det detaljplanen vunnit laga kraft, då projektet är nära förestående.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett nytt centralt beläget bostadshus med tio våningsplan, innehållande ca. 33 lägenheter, kan uppföras nära den service riktad till äldre, som finns i Linden.

Ett grönområde tas i anspråk men det är utan större betydelse som rekreatiomsområde. Dess estetiska värden vid infarten till staden och vid utblickar från närliggande bostäder behålls genom att befintlig vegetation bevaras där det är möjligt och att ny vegetation tillkommer.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Revidering 4 augusti 2009

Kartan har ändrats genom ett tillägg att endast kantstensparkering är tillåten mot del av Östra Dalgatan.

Uthusmarken väster om bostadshuset har minskats något för att beakta befintlig 145 kV-ledning. För denna ledning har en mindre u-område tillkommit i väster.

Planbeskrivningen har kompletterats beträffande riskhänsyn med hänsyn till transport av farligt gods på E4.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Örnsköldsvik 3:1, del av - Mosebacke

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 15 maj 2009
Reviderad 4 augusti 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
3 september 2009, § 107
Laga kraft: 1 oktober 2009

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen under hösten 2009. Byggstart planeras ske hösten 2009, när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till fem år, då genomförandet av detaljplanen är nära förestående.

Ansvarsfördelning

Exploatören, Övikshem AB, ansvarar för hela genomförandet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Det förutsätts att en fastighet bildas för bostäderna och en fastighet bildas för parkeringen i enlighet med detaljplanens gränser.



Plan- och miljökontoret

Ledningsrätt förutsätts för befintliga ledningar enligt u-områden. Servitut ska vid behov inrättas inom y-områden för att säkra fordonstrafik till källargarage i kv. Solstrimman och tillfart till parkeringen via bostadstomten. Rätten till allmänhetens passage inom x- och x₁-områdena ska säkras.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens genomförande medför inga kommunala exploateringskostnader

Avtal finns om detaljplanekostnaden.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Revidering 4 augusti 2009

Kartan har ändrats genom ett tillägg att endast kantstensparkering är tillåten mot del av Östra Dalgatan.

Uthusmarken väster om bostadshuset har minskats något för att beakta befintlig 145 kV-ledning. För denna ledning har en mindre u-område tillkommit i väster.

Planbeskrivningen har kompletterats beträffande riskhänsyn med hänsyn till transport av farligt gods på E4.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och-miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt