



Plan- och miljökontoret

ÖP07/1108/1

Detaljplan för

Kv. Turisten m.fl.Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands länUpprättad 20 augusti 2007
Reviderad 10 oktober 2007**Antagen:** Plan- och miljönämnden
8 november 2007, § 167
Laga kraft: 6 december 2007**Planbeskrivning****Handlingar**

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandeplanbeskrivning, grundkarta samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att anpassa detaljplanerna i området efter byggandet av Botniabanan. Kvartersgränsen kring kvarteren Norrskenet, Regnbågen och Solstrimman anpassas till hur marken används och sköts.

Härnösandsvägen omvandlas till kvartersmark som nyttjas gemensamt som förbindelseväg av kringliggande bensinstationer och parkering. Längs Örnsköldsgatan, där ny gång- och cykelbana anläggs, utläggs vägläntan som gatumark.

Tre detaljplaner från 1943, 1948 respektive 1950, vilka alla är genomförda, överförs av praktiska skäl till denna nya detaljplan med oförändrad innebörd i planbestämmelserna.

c:\docume~1\gmb\okala~1\temp\pmn_2004_30013 - planbeskrivning - laga kraft (ver 5).rtf



Plan- och miljökontoret

Plandata

Lägesbestämning

Detaljplaneområdet är beläget vid Själevadsgatan, Östra och Västra Dalgatan och E4 vid södra infarten till Örnsköldsviks centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 12 ha.

Markägförhållanden

Botniabanan 7:1, Örnsköldsvik 11:1 och 11:4 ägs av Banverket. Norrskenet 1, Regnbågen 1 och Solstrimman 2 ägs av Övikshem. Örnsköldsviks kommun äger Turisten 5 och 6 och Örnsköldsvik 3:1. Övrig mark är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2003.

Översiktsplan för Inre hamnen med Botniabanan antogs av kommunfullmäktige den 26 augusti 2002.

Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden antogs av kommunfullmäktige 20 juni 2005.

Föreliggande detaljplan är förenlig med översiktsplanerna.

Detaljplaner, fastighetsplaner

De detaljplaner som ersätts helt eller delvis blev fastställda 24 juli 1943, 23 januari 1948, 12 maj 1950, 4 maj 1956, 12 februari 1959, 7 maj 1965, 20 februari 1967, respektive 3 maj 1985.

Följande fastighetsplaner (tomtindelningar) berörs av detaljplanen och upphör att gälla inom planområdet:

Linden, fastställd 12 augusti 1943.

Dalen 1, fastställd 10 juni 1944.

c:\docume~1\gmb\lokal~1\temp\prn_2004_30013 - planbeskrivning (ver 4).rtf



Plan- och miljökontoret

Utsikten, fastställd 8 september 1959.

Norrskenet och Regnbågen, fastställda 16 februari 1960.

Solstrimman, fastställd 5 februari 1970.

Miljöbedömning

Till den fastställda järnvägsplanen för Botniabanan hör en miljökonsekvensbeskrivning. Utöver järnvägen innebär inte de förändringar som detaljplanen medger en "betydande påverkan" på miljön, varför en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen inte erfordras. Det erfordras inte heller en miljöbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap.

Förutsättningar och förändringar

Järnvägsområde

Byggandet av Botniabanan med järnvägsbro över Åsdalen och tunnel genom Åsberget är i allt väsentligt avslutat och har skett med stöd av lagakraftvunnen järnvägsplan.

Ett järnvägsområde utläggs som omfattar det nya tunnelpåslaget och brofästet samt den gamla tunnelmynningen. Den gamla tunneln kommer att användas som servicetunnel fram till den förenas med den nya tunneln. Detaljplanens användningsgränser avviker något från den fastighetsbildning som genomförts. Avsikten är att Botniabanan 7:1 ska regleras efter detaljplanens gränser. Ett servitutsområde för järnvägsbron finns utlagt över parkmarken och gatumarken.

Söder om E4 utläggs ett järnvägsområde, som innehåller Banverkets serviceväg.

Bebyggelseområden

Bostäder

Kvarteren Norrskenet, Regnbågen och Solstrimman ägs av Övikshem. Byggnaderna är i två våningar plus sluttningsvåning mot sydväst. Det västligaste huset har kortats två trapphus för att ge plats åt Botniabanan med en lämplig skyddszon. Kvartersgränsen har ändrats så att kvarteret omfattar det markområde som nyttjas och sköts av Övikshem. Slänterna från gc-vägen väster om Norrskenet och mot gc-vägen norr om Turisten ingår i den allmänna marken men förutsätts

c:\docume~1\gmb\lokal~1\temp\pnn_2004_30013 - planbeskrivning (ver 4).rtf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

bli skött av Övikshem efter överenskommelse. Byggrätten vidgas mot sydväst för att möjliggöra framtida mindre förändringar. Ett område för uthusbyggnader, garage och liknande läggs ut samt smärre områden för befintliga sopsorteringsbyggnader, och entrébyggnader på husgavlarna.

På *Dalen 1* har ett hus förvärvats av Banverket och rivits. Marken mellan det västra huset och järnvägen läggs ut som område som inte får bebyggas för att en lämplig skyddszon till järnvägen ska säkerställas. Kvarteret begränsas mot gatumarken i norr av släntfoten. Kvarteret är bebyggt med bostadshus i två våningar och källare.

Inom kv. *Linden* begränsas kvarteret mot gatumarken i norr av släntfoten. Kvarteret är bebyggt med bostadshus i två våningar och källare.

Mellan *Slänten 1* och järnvägsområdet utvidgas kvartersmarken för bostäder, med rätt att uppföra skärmtak över bilplatser inom markerat område.

Kv. *Utsikten* innehåller bostadshus av varierande storlek. På de byggnader som ligger ovanpå järnvägstunneln har Botniabanan i samråd med fastighetsägarna vidtagit de åtgärder som utretts nödvändiga för att klara bullerriktvärdena.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I kv. *Turisten* finns OKQ8's bilserviceanläggning och Shells bilserviceanläggning som är hopbyggd med en vägre Restaurang. *Turisten 5* föreslås bli utvidgad mot väster för parkering av lastbilar och personbilar vid besök i restauranten.

Körsvennen 4 utvidgas något i den västra delen, för de parkeringsplatser som anlagts av Banverket.

Friytor***Lek och rekreation***

Inom det föreslagna bostadskvarteret med Övikshems bostadshus finns erforderliga ytor för lek och rekreation, bl.a. en större lekyta söder om Norrskenet 1.



Plan- och miljökontoret

Naturmiljö

Befintlig banvall på Örnsköldsvik 11:4 har tagits bort och marken planläggs som park. Marken väster om och under järnvägsbron avses vara park, vari ytterligare vattenytor (fördröjningsmagasin för dagvatten) kan komma att anläggas. Del av parkmarken kan upplåtas för en återvinningsanläggning placerad mellan järnvägsbron och bilserviceområdet/parkeringsytan.

Gator och trafik

Nuvarande Härnösandsvägen föreslås komma att ingå i kvartersmarken, som en gemensam förbindelseväg för OKQ8, Shell, restauranten och parkeringsytan i väster. Motivet för detta är att gatan idag används som kommunikationsyta och uppställningsplats i anslutning till bilserviceanläggningarna. För att långtradarparkeringen ska kunna nyttjas på ett rationellt sätt behöver in/utfart ske via Turisten 5, något som bör säkras genom servitut.

Dalgatan är delad genom Botniabanan i en västlig del och en östlig del, vilka avslutas med vändplaner.

Själevadsgatan ligger kvar i sitt ursprungliga planläge ovanpå den betongtunnel som byggts. Gatan förses med gång- och cykelbana på södra sidan.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Mellan Västra och Östra Dalgatan har byggts en gång- och cykelväg under Åsdalsbron. Den fria höjden är minst 3,0 meter och lutningen överstiger inte 5,5 %. Norr om kv. Turisten kommer på sikt en gång- och cykelväg att kunna anläggas. Öster om Turisten 6 finns idag en gång och cykelväg som leder till Östra Dalgatan. Gång- och cykelvägen kommer på sikt att förlängs mot övergångsställena vid E4-rondellen.

Själevadsgatan–Örnsköldsgatan förses med gång- och cykelbana söder om gatan. Inom allmän plats återställs de gångförbindelser i vägslänten mot Örnsköldsgatan som raserats genom bygget av gc-banan.

c:\docume~1\gmb\lokala~1\temp\pmn_2004_30013 - planbeskrivning (ver 4).rtf

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

Kollektivtrafik

Själlevadsgatan-Örnsköldsgatan trafikeras av lokalbussarna mellan Själlevad och centrum.

Parkering

Väster om Turisten finns en belagd parkeringsyta, som huvudsakligen används av långtradare. Del av ytan läggs till Turisten 5 och förvärfvas av Shell, som där avser att ha parkering för långtradare och personbilar. Den övriga delen, betecknad P₁ behålls i kommunal ägo och är avsedd för långtradare. P-ytan omgärdas av en planterad jordvall. För effektiv funktion krävs att stora fordon kan köra runt Shells byggnad vid in- eller utfart.

Vid Västra Dalgatans vändplan utläggs ett område, som idag huvudsakligen är avgrusat för parkering och som kan användas av boende i närliggande bostadsrättsförening. Området genomkorsas av ledningar och bedöms inte vara bebyggbart.

Störningar

I järnvägsplanens miljökonsekvensbeskrivning redovisas beräknade bullernivåer längs banan. Botniabanan är byggd med bullerskyddande skärmar på båda sidor på såväl Åsdalsbron som sträckan mellan bron och tunnelmynningen. För närliggande bostadshus har åtgärder i form av fönsterisolering och inglasning av balkonger utförts av Botniabanan AB så att riktvärdena för buller kunnat innehållas för samtliga. Bestämmelser i detaljplanen om bullerskyddsåtgärder behövs därför inte.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Erforderligt ledningsnät är utbyggt och erforderliga u-områden har utlagts inom kvartersmarken.

Fjärrvärme

Ledningsnätet är utbyggt och där så erfordras har u-områden lagts ut i norra delen av Norrskenet och Regnbågen samt inom den utvidgning västerut av Linden 7 som görs.

c:\docume~1\gmb\lokala~1\temp\pmm_2004_30013 - planbeskrivning (ver 4).rtf



Plan- och miljökontoret

Elkabel

Övik Energi Nät AB planerar att dra en 145 kV-jordkabel mellan blivande kraftvärmeverket och mottagningsstationen vid sjukhuset. Jordkabeln passerar genom planområdet huvudsakligen inom allmän plats. I västra delen av Utsikten 5 och inom spårområdet vid tunnelmynningarna har utlagts u-område för jordkabeln.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är fem år.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Del av fastigheterna Örnsköldsvik 11:4, Dalen 1, Linden 3-7, Norrskenet 1, Solstrimman 2, Botniabanan 7:1 samt Utsikten 5, som föreslås som allmän plats kommer att lösas in av kommunen.

Konsekvenser av planens genomförande

Största enskilda förändring som följer av detaljplanen är att Härnösandsvägen övergår från att vara gata till att bli gemensam förbindelse för dem som har verksamhet i området. Övikshems tre bostadsfastigheter kan läggas samman till en och omfatta den mark som Övikshem använder och sköter i området. De delar av fastigheterna söder om Örnsköldsgatan-Själevadsgatan, som utgörs av vägslänt, utläggs som allmän plats.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt



Plan- och miljökontoret

Reviderad 10 oktober 2007

Planbeskrivningen har förtydligats beträffande användningen av den mark som läggs till Turisten 5 och angående skötseln av mark mellan gc-väg och Övikshems mark.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Kv. Turisten m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 20 augusti 2007
Reviderad 10 oktober 2007

Antagen: Plan- och miljönämnden
8 november 2007, § 167
Laga kraft: 6 december 2007

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen under hösten 2007. Byggandet av Botniabanan är i allt väsentligt avslutat. Anläggande av Åsdalsparken, inklusive den illustrerade gc-vägen norr om Turisten kommer att ske inom genomförandetiden, liksom de fastighetsbildningsåtgärder som följer av planen.

Genomförandetid

Fem års genomförandetid bedöms tillräcklig för planens genomförande.

Ansvarsfördelning

Färdigställande av Västra och Östra Dalgatans båda vändplaner och gc-vägen under järnvägsbron utförs av Botniabanan AB. Övriga arbeten inom allmän plats ansvarar kommunen för.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.



Plan- och miljökontoret

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Större delen av Norrskenet 1, hela Regnbågen 1 och Solstrimman 2 samt omgivande del av Örnsköldsvik 3:1 sammanläggs till en fastighet enligt detaljplanens gränser. Samtidigt regleras en del av Norrskenet 1 i nordväst samt en smal remsa från Solstrimman 2 mot Östra Dalgatan till kommunens fastighet.

Till Örnsköldsvik 3:1 regleras de delar av Örnsköldsvik 11:4, Dalen 1, Linden 3-7 och Utsikten 5 som utgör allmän plats. Parkeringsytan på 11:4 tillförs Slänten 1. Linden 7 kan utvidgas mot väster enligt detaljplanens anvisning.

H-området i sydväst kan regleras till Körsvennen 4 i överensstämmelse med detaljplanens gränser.

Till Turisten 5 och 6 kan överföras mark från Örnsköldsvik 3:1 enligt detaljplanens anvisning.

Marken vid Härnösandsvägen, betecknad g, kan utgöra en gemensamhetsanläggning för Turisten 5 och 6 samt för den kommunala parkeringsplatsen betecknad P₁. Denna kan avstyckas och bilda en egen fastighet.

Botniabanan 7:1 ombildas i enlighet med detaljplanens gränser avseende det norra T₁-området. T₁-området söder om E4 regleras till Botniabanan 7:1 liksom ett område från Körsvennen 4.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom genomförandetiden uppstår kostnader för att anlägga gc-väg norr om Turisten, som uppskattas till 500.000 kronor och är upptagen i tekniska kontorets objektspecifikation år 2007. Kostnaden för att anlägga parkområdet vid Åsdalsbron har beräknats till 300.000 kr som finns anslagna i tekniska kontorets objektspecifikation för åren 2006 och 2007.



Plan- och miljökontoret

Inlösen

Kommunen kommer att lösa in mark för allmän plats från Botniabanan 7:1, Örnsköldsvik 11:1 och 11:4, Norrskenet 1, Solstrimman 2, Dalen 1, Linden 3-7 och Utsikten 5.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt

Reviderad 10 oktober 2007

Genomförandebeskrivningen har förtydligats beträffande fastighetsrättsliga frågor.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt