



Detaljplan för

Kv. Kraften m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 19 april 2007

Antagen: Plan- och miljönämnden
20 juni 2007. § 100
Laga kraft: 18 juli 2007

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 Kraften 4 planerar utökning av kontorshus med en våning, tillbyggnad av garage, samt inköp av allmän platsmark. Förändringarna begränsas av gällande detaljplaner och förutsätter lämplighetsprövning genom ny plan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Järvedsleden och Sjögatan där dessa ansluter till Strandgatan, cirka 600 meter öster om Örnsköldsviks centrum.

Plan- och miljökontoret

Areal

Planområdets areal är cirka 1,1 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet består av fem fastigheter, den större fastigheten Kraften 4 ägs enskilt. Örnsköldsvik 8:22, 9:1 och 10:1 ägs av kommunen. Det kommunala aktiebolaget Övik Energi Nät äger Örnsköldsvik 8:29.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För planområdet gäller fyra detaljplaner. Den största delen av området är reglerat enligt en detaljplan antagen 8 juni 2004. Planen reglerar markanvändningen till kontor och ställverk och byggnadshöjden till sju meter.

Den övriga delen av planområdet är reglerat till park och lokalgata enligt tre detaljplaner som antagna 29 november 1993, 18 juni 1982 och 17 juni 1966.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan och bygglagen 5 kap 18 §, då marken redan är tagen i anspråk för ändamålet som planen avser.

Kommunala beslut i övrigt

Plan och miljönämnden uppdrog till plan och miljökontoret, 26 april 2006, § 53, att pröva detaljplan för kv. Kraften m.fl.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant och bebyggt. Den västra och obebyggda delen ingår i ett grönstråk. För övrigt består stråket av Strandparken söder om området och Lungviks- och Museiparken norr om.

c:\documents and settings\gmb\lokala inställningar\temp\pmn_2006_294 - planbeskrivning - ver 1.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

För att säkerställa visuell kontakt mellan parkerna och Örnsköldsviks-fjärden begränsas byggrätten för västra delen av planområdet. För att bibehålla och förstärka grönstråket ställs krav på att vegetation planteras mot Strandgatan.

Bebyggelseområden*Arbetsplatser, övrig bebyggelse**Kontor*

Kontorshuset, som med detaljplanen kan kompletteras med ytterligare en våning, ligger i norra delen av planområdet. I mitten av området ligger fyra radhus varav de två östra används till kontor. Bruttoarean som används för kontorsändamål är 1.900 kvadratmeter.

Fönsterverkstad

13 oktober 2005 gavs bygglov för ändrad användning av byggnad. Denna är belägen i nordöstra delen av planområdet och upptar cirka 410 kvadratmeter. Innan användes byggnaden till förråd och garage och genom lovet hyser den idag en fönsterverkstad.

Markanvändningen regleras till icke störande småindustri, vilket bekräftar rådande markanvändning. Med hänsyn till närheten av bostäder är det olämpligt om kvarteret skulle domineras av industri. En sådan utveckling beivras av att största sammanlagda bruttoarea för industriändamål begränsas till 450 kvadratmeter.

Ställverk

Inom planområdet är ett ställverk beläget. Personalen arbetar inte stationärt men behöver åtkomst med bland annat lastbil för att sköta underhåll och service.

Att bygga intill ett ställverk medför risker som måste beaktas vilket medför restriktioner för intilliggande bebyggelse.



Plan- och miljökontoret

Bostäder

Inom planområdet är fyra radhus belägna, dessa byggdes ursprungligen för energiverkets personal. Idag används fortfarande de två västra som bostäder.

Området planläggs inte för bostäder men för bland annat småindustri, ändamål som inte bör kombineras. Fortsatt användning av husen för bostad begränsas genom att förändringar som kräver bygglov ej medges.

Carport

En carport är belägen längs med Järvedsleden.

Friytor

Rekreation

Mellan radhusen och Sjögatan finns en trädgård anlagd som kan användas för rekreation. För kontorshuset kan terrass byggas till vid södra fasaden.

Strandparken och Lungviksparken är tillgängligt väster om kvarteret, dessa används ibland för gymnastik, volleyboll m.m.

Gator och trafik

Gatunät

Järvedsleden norr om planområdet är en genomfartsgata och trafikeras dagligen av cirka 6.000 fordon per dygn. Sjögatan är en lokalgata och trafikeras av cirka 700 fordon per dygn.

Parkering, in- och utfarter, in- och utfartsförbud

Den hårdgjorde ytan väster om bebyggelsen rymmer cirka hundra parkeringsplatser. I södra delen av planområdet kan tre carportar byggas som tillsammans rymmer cirka 30 platser.

Antalet parkeringsplatser som krävs för anställda och besökare bedöms kunna tillgodoses inom planområdet.



Plan- och miljökontoret

För området finns två in- och utfarter anordnade mot Sjögatan, mellan dessa samt mot Järvedsleden införs in- och utfartsförbud.

Buller

Bullerkraven inomhus för kontorsändamål klarar gällande riktvärden.

Enligt utförda beräkningar ligger maxvärdet på bullret från Järvedsleden vid södra fasaden på 55 dB(A) och den ekvivalenta ljudnivån ligger på 51 dB(A). Bullernivåerna från Sjögatan vid södra fasaden har ett maxvärde på 61 dB(A) och den ekvivalenta ljudnivån ligger på 39 dB(A).

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Planområdet är genomkorsat av vattenledningar som ansluter till pumpstation strax väster om planområdet. För att skydda dessa ledningar och möjliggöra underhåll samt lägga ut nya är byggförbud infört för stora delar av planområdet.

Värme

Områdets byggnader är anslutna till stadens fjärrvärmenät.

El

Inom området ligger ett ställverk som medför att högspänningskablar, elrör m.m. genomkorsar planområdet. För att skydda dessa har byggrätten till viss del begränsats och en del av området får inte byggas.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Olof Karlsson
Fysisk planerare



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Kv. Kraften m.fl.

Örnsköldsviks kommun.

Västernorrlands län

Upprättad 19 april 2007

Antagen: Plan- och miljönämnden

20 juni 2007, § 100

Laga kraft: 18 juli 2007

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas att bli antagen våren 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Detaljplanen möjliggör att delar av de kommunalt ägda fastigheterna Örnsköldsvik 8:22 (ca. 780 m²), Örnsköldsvik 9:1 (ca. 150 m²) och Örnsköldsvik 10:1 (ca. 530 m²), kan överföras till Kraften 4.

Enligt planen kan även en del av Örnsköldsvik 8:29 (ca. 30 m²) överföras till Kraften 4, d.v.s. den mark som är belägen omedelbart norr om ställverket. Syftet är att möjliggöra bygge av carport emot den norra fasaden av ställverket.



Plan- och miljökontoret

Servitut

Lämpligheten i de förändringarna av fastighetsindelningen som detaljplanen möjliggör förutsätter att ett servitut ändras och ett tillskapas.

För området finns servitut vilket gör ställverket tillgängligt för personal som sköter underhåll och service. Detta innebär att mark skall vara körbar med bland annat lastbil mellan verket och den södra in- och utfarten. Samma mark kan genom detaljplanen numera bebyggas med garage. För att säkerställa tillgängligheten i framtiden bör servitutet ersättas med ett nytt, via den norra in- och utfarten.

För att säkerställa underhåll av ställverkets norra fasad bör servitut bildas. Detta kan omfatta den mark som enligt planen kan överföras från ställverkstomten till kontorstomten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen förorsakar inga kommunala kostnader.

Avtal om plankostnad har träffats med Anders Nybergs Måleri AB.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Olof Karlsson
Fysisk planerare