



Detaljplan för

Mellansel 3:19 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 13 december 2010

Antagen: Åsa Lindborg
21 januari 2011, del nr 16
Laga kraft: 11 februari 2011

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra ändamålet för Mellansel 3:26, 16:1 och 3:39 samt del av Mellansel 3:19 från allmänt ändamål och bostadsändamål till skola, bostäder och kontor.

Mellansels folkhögskola bedriver skolverksamhet inom Mellansel 3:26, 16:1 och 3:39, samt inom ytterligare fastigheter utanför planområdet. Folkhögskolan avser att förvärva del av Mellansel 3:19.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då området redan är ianspråktaget och inte berör särskilt känslig mark. Planens genomförande är därmed förenligt med miljöbalken 3-5 kap.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plandata

Lägesbestämning

Fastigheterna är belägna centralt i Mellansel, ett industrisamhälle och järnvägsknut ca 35 km nordväst om Örnsköldsviks tätort.

Areal

Planområdet utgör ca 2,4 ha.

Markägförhållanden

Mellansel 3:26, 3:39 och 16:1 ägs av Föreningen Mellansels folkhögskola medan Mellansel 3:19 är privatägd. Mellansels folkhögskola och nuvarande ägare av Mellansel 3:19 har en överenskommelse om att Mellansels folkhögskola ska förvärva del av Mellansel 3:19. Del av Mellansel 3:19 kan överföras till Mellansel 3:26. Mindre del av Mellansel 5:88 tillhör planområdet och kan också överföras till Mellansel 3:26. Mellansel 5:88 ägs av Örnsköldsviks kommun.

Inom planområdet finns det samfälld mark som kan tillföras Mellansel 3:26 respektive 3:39.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Det program för samhället som godkändes 1983 är inaktuellt. Översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 2007, anger inga särskilda riktlinjer för planområdet.

Detaljplaner

Planområdet ingår i en detaljplan från 1970 som gäller för en stor del av samhället men planen bedöms i översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 24 september 2007, som delvis inaktuell.

Detaljplanen anger bostadsändamål för Mellansel 3:19 och allmänt ändamål för de fastigheter där folkhögskolan bedriver verksamhet inom planområdet. Inom Mellansel 3:19 är det tillåtna antalet våningar två och inom övriga fastigheter är det tre våningar.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Mellansel 3:19 angränsar till Björkvägen, i det västra hörnet där fastighetsgränsen inte angränsar mot vägen kan gränsen förlängas mot vägen enligt byggnadsplanen.

Del av skolans område ligger inom Mellansel 3:45, söder om planområdet. 1998 antogs en ny detaljplan för denna fastighet samt ett antal andra fastigheter. Detaljplanen anger bostad, folkhögskola, parkering och natur m.m.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då den redan är ianspråktagen och inte berör särskilt känslig mark.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade 1 oktober 2009 att uppdra till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för del av Mellansel 3:19 m.fl. Enkelt planförfarande tillämpas.

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

Marken sluttar åt norr. I området finns det grusade vägar och vegetationen utgörs främst av gräs, buskar och träd, bl.a. björk.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning i området har inte gjorts i samband med detaljplanen. Vid kommande byggnationer ska geotekniska förhållanden undersökas.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas radonsäkert.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Risk för skred

I närheten av bäckravinen, väster om området, är det viktigt att undersöka de geotekniska förhållandena och beakta risken för skred vid nybyggnationer.

Bebyggelseområden***Skola, bostäder och kontor***

Mellansels folkhögskola ligger centralt i Mellansel. På skolområdet finns det bl.a. skolbyggnader, bostadshus för personal och elever, ett f.d. tingshus och ett kapell. Mellansels folkhögskola bedriver skolundervisning inom planområdet. Det finns en restaurang för skolans elever och personal, och även allmänheten har möjlighet att besöka restaurangen.

Mellansels folkhögskola avser att utvidga skolområdet med Mellansel 3:19 och har bl.a. planer på att bygga om befintliga byggnader inom skolområdet, uppföra nya byggnader, skapa fler parkeringsplatser och ändra områdets in- och utfarter. Det f.d. tingshuset är planerat att renoveras och bl.a. byggas om och till.

Allmänt ändamål är en beteckning som inte längre ska användas i detaljplaner. De nya beteckningarna sätts utifrån hur området används i dag och är planerat att användas. Det är positivt för samhället om befintlig verksamhet fortsätter bedrivas och nya verksamheter kan komma till. Planområdet förses med beteckningarna skola, bostäder och kontor, och högst tre våningar medges.

Med beteckningen kontor avses utöver vanlig kontorsverksamhet även hotell- och konferensverksamhet och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Skolan har uthyrning av rum till elever vid korta och långa kurser och avser att utöka antalet gästnätter samt bedriva konferensverksamhet. Inom planområdet medges även försäljning av produkter, primärt kan musikprodukter och pedagogiska produkter komma att säljas. Försäljning av produkter kommer i huvudsak att ske via Internet.

Ett mindre område närmast personalbostäderna i områdets västra del kan bebyggas med uteplats/balkong, en våning.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Inom Mellansel 3:19 finns det ett bostadshus och ett uthus vilka är i dåligt skick och är planerade att rivas. Del av Mellansel 3:19 ges samma beteckningar som övriga fastigheter på skolområdet, det vill säga skola, bostäder och kontor. Fastigheten kan till en början komma att användas för parkering och garage/förråd.

Nedan är en idéskiss till situationsplan över området.



Mellansels folkhögskola - idéskiss till situationsplan av Sweco, Kjell E Mattson 2010-04-16

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Exempel på annan arbetsplats i Mellansel än folkhögskolan är Hägg-lunds Drives.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen***Service***

I Mellansel finns dagligvarubutik, postservice, en grundskola med årskurs 1-6 samt fritidshem och förskola.

Tillgänglighet

Det är viktigt att skolans område och byggnader är tillgängliga och att tillgänglighetskraven enligt Regelsamling för byggande, BBR, uppfylls.

Historia, byggnadskultur och gestaltning

Under 1900-talets början var Mellansel tingsplats för Anundsjö, Skorpö, Sidensjö och Nätra församlingar. Ett ståtligt tingshus uppfördes i Mellansel i högt och fint läge ovanför samhällets centrum, byggnaden stod klar 1917. År 1930 bildades Ångermanlands norra domsaga med säte i Örnsköldsvik, därmed förlorade Mellansel och byggnaden funktionen som tingsställe och tingshus. 1934 etablerade sig Mellansels folkhögskola på tingshusområdet. Tingshusbyggnaden anpassades för att inrymma kök, matsal, elevrum, lektionssalar, rektorsbostad och expedition. Skolans utveckling var positiv och behovet av fler och mer ändamålsenliga byggnader resulterade i satsningen att uppföra en ny skolbyggnad, Västgården stod klar 1940.

Skolans expansion fortsatte och under 50-, 60- och 70-talen byggdes successivt nya elevhem och lärarbostäder, en utbyggnad på det f.d. tingshuset tillkom på 70-talet. På 60-talet revs Västgården och ersattes med en ny byggnad i tidens stil.

Bebyggelsens placering på skolområdet är anpassad efter terrängen och det är en torgliknande yta mellan det f.d. tingshuset och den större skolbyggnaden, som uppfördes efter rivningen av Västgården. Den stallbyggnad som ursprungligen betjänade tingshuset har byggts om till kapell.

Tingshuset från 1917 är en ståtlig byggnad i nationalromantisk stil och med drag av jugend. Arkitekt bakom byggnaden är Fredrik Hagberg. Han var mycket aktiv i Örnsköldsvik från 1890-talet och in på 20-talet. Tingshuset vilar på en huggen stensockel och är uppfört i två våningar samt attikavåning med fönsterband i takets fall. Byggnaden har en asymmetrisk uppbyggnad. Tingshusets huvudfunktion, tingssalen, är markerad genom att vara placerad i vinkel i byggnadens västra ände

Samhällsbyggnadsförvaltningen

och är försedd med torn. Fönstren har smårutad indelning enligt nationalromantikens ideal. Panelen består av en kraftig bottenbräda med rundad och fasad locklist.



Gamla Tingshuset. Foto: Charlotte Hedlund

Det f.d. tingshuset har i dag kvar sin ursprungliga karaktär. Byggnaden har kvar sitt ursprungliga utseende exteriört, bortsett från tillbyggd av köksbyggnad och veranda samt något utbytt fönster och någon ytterdörr. Taktäckningen var ursprungligen tegel och färgsättning av fasaden var brun, till skillnad mot dagen herrgårdsgula kulör. Taket lades nyligen om med svart bandtäckt plåt med gott resultat. Interiört sett har tingsalen kvar ursprunglig panel, fönsterfoder och lister. I övrigt har ombyggnationerna på 50-talet och senare satt tydlig prägel på inomhusmiljön.

Det f.d. tingshuset är planerat att renoveras och byggas om och till. Ändringar av byggnaden ska utföras varsamt så att byggnadens karaktär beaktas och dess byggtekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena tas tillvara, enligt plan- och bygglagen 3 kap 10 §. Vid upprustning, ombyggnad eller nybyggnad bör bebyggelsens allmänna gestaltning i huvudsak överensstämma med befintlig bebyggelse.

Vid kommande underhåll av det f.d. tingshuset är det viktigt att gå varsamt fram. Särskilt viktigt är att takfallet inte bör förändras och takbeklädnad bör vara tvåkupigt lertegel eller falsad plåt. Fasadbeklädnad bör vara i trä, och vid ombyggnad bör den ursprungliga pane-

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

len behållas eller ersättas av panel av samma typ som befintlig. Fönster bör bibehållas eller utbytas mot fönster med samma indelning och form som ursprunglig.

Vid kommande tillbyggnad av det f.d. tingshuset är det väsentligt att ställa frågan om tillskottet gestaltningsmässigt tydligt skall bryta av och vara av sin tid, liksom köksutbyggnaden från 70-talet, eller om en tillbyggnad skall smälta in och efterlikna Fredrik Hagbergs ursprungliga tingshus.

Friytor***Lek och rekreation***

Bäckravinen, väster om planområdet, kan vara en plats för rekreation och det finns även andra naturområden nära skolområdet som kan användas för lek och rekreation. Skolan har till avsikt att på sikt använda mark inom bl.a. Mellansel 3:45 för uteaktiviteter.

Naturmiljö

Inom och i närheten av planområdet finns det naturmark. Planområdet angränsar till en bäckravin och öster om skolområdet finns det ett skogsområde. Området är enligt översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 2007, utpekad som skolans närmaturområde, dock inte avsett för Mellansels folkhögskola. Söder om planområdet är det ytterligare ett naturområde.

Vattenområden

Väster om skolområdet rinner det en mindre bäck. Det är 100 meter strandskydd från denna bäck. På plankartan redovisas en gräns för det område inom vilket strandskyddet upphävs.

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

Björkvägen och Tingshusgatan som ligger i anslutning till planområdet ingår i en gemensamhetsanläggning som kommunen har del i.

Tingshusets entré och entréerna till skolområdet är planerade att flyttas och en ny parkeringsyta inom Mellansel 3:19 är planerad att ord-

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

nas. Planerade förändringar syftar bl.a. till att separera biltrafiken på skolområdet från fotgängare.

Det finns inga gång- och cykelvägar till skolområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen ca 500 meter från planområdet. I Mellansel finns det en järnvägsstation.

Parkering, godsmottagning, infarter

Mellansels folkhögskola har tillgång till en parkeringsyta öster om Tingshusgatan, inom Mellansel 5:88. Inom Mellansel 3:19 och inom Mellansel 16:1, i anslutning till f.d. tingshuset, är parkeringsplaster planerade att ordnas.

Godsmottagning till den större skolbyggnaden inom Mellansel 3:26 är planerad att ske via Björkvägen och godsmottagning till f.d. tingshuset är planerad att ske via Tingshusgatan.

Ett flertal ändringar när det gäller in- och utfarter till skolområdet föreslås (se bl.a. idéskiss till situationsplan 2010-04-16):

- Nuvarande infart från Tingshusgatan tas bort och det blir istället två infarter till f.d. tingshuset: en infart till personalparkeringen och godsmottagningen och en infart med vändplan vid byggnadens entré för hämtning och lämning av personer.
- Nuvarande infart från Björkvägen till Mellansel 3:26 kommer att användas för främst transporter till den större skolbyggnaden.
- Nuvarande infart från Björkvägen till Mellansel 3:19 flyttas och det blir en ny infart till den planerade parkeringsytan inom Mellansel 3:19.

Vid ändringar av infarter via Björkvägen kan det behövas vilplan. I och med att skolan får en ny infart från Björkvägen, via Mellansel 3:19, kan trafiken komma att öka något längs med Björkvägen.

Störningar

Inga störningar utifrån eller orsakade av skolans verksamhet är att vänta.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För genomgående vatten- och avloppsledningar skapas u-områden, det vill säga att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten

Marken utgörs till stor del av gräs och grus. Dagvattnet tas om hand i öppna diken och genom dagvattenledning i områdets norra del som går längs med Björkvägen.

Värme

I närheten av Mellansels folkhögskola finns det fastigheter som är anslutna till fjärrvärme. Det bör finnas möjlighet för fastigheterna inom skolområdet att ansluta sig till fjärrvärme.

El och bredband

Övik Energi AB har optokablar inom området. Vattenfall Eldistribution AB har ledningar i området och för genomgående mellanspänningsledningar i områdets norra delar skapas u-områden. I områdets norra del finns det en transformatorstation.

Avfall

Avfallshantering är planerad att ske vid f.d. tingshuset där lastkaj, godsmottagning m.m. kommer att finnas.

Strandskydd

Från den mindre bäck som rinner ca 10 meter väster om planområdets gräns är det 100 meter strandskydd. Strandskyddets gräns är illustrerad på plankartan med en administrativ gräns som går genom området.

Strandskyddet inom planområdet behöver upphävas. Skäl för att upphäva strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att strandskyddets syften inte påverkas av ett upphävande. Bäckens och omkringsliggande naturmark påverkas inte av detaljplanen.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen medför att Mellansel 3:26, 3:39 och 16:1 samt del av Mellansel 3:19 får beteckningarna skola, bostäder och kontor. Mellansels folkhögskola bedriver skolundervisning inom planområdet. Det finns en restaurang för skolans elever och personal, och även allmänheten har möjlighet att besöka restaurangen. På området finns bostäder för elever och personal. Området ges beteckningen kontor för att bl.a. möjliggöra hotell- och konferensverksamhet och försäljning av produkter (försäljningen kommer dock huvudsakligen att ske via Internet).

Del av Mellansel 3:19, en intilliggande fastighet avsedd för bostadsändamål enligt gällande detaljplan, ges samma beteckning som övriga fastigheter på skolområdet.

Befintliga byggnader inom skolområdet är planerade att byggas om, nya byggnader kan komma att uppföras, det kan komma att bli fler parkeringsplatser och in- och utfarter till området kommer att ändras. Tingshuset är planerat att renoveras samt byggas om och till. Personalbostäderna i områdets södra del kan komma att få uteplatser.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Detaljplanen påverkar elever på skolan, det vill säga ungdomar och vuxna. Detaljplanen bedöms dock inte vara av sådant slag att den kan innebära negativa konsekvenser för eleverna eller påverka barn och unga utanför planområdet. Detaljplanen bör i huvudsak medföra positiva konsekvenser.

De ändringar gällande trafiksituationen i området som detaljplanen kan medföra syftar till att göra det mer tryggt och säkert för elever att röra sig på skolområdet. Att det blir en ny infart från Björkvägen till skolområdet kan medföra en mindre trafikökning längs med Björkvägen. Ökningen bedöms dock inte bli så stor att barn, ungdomar eller andra påverkas negativt. Möjligheterna att ta sig in och ut från skolområdet bedöms förbättras genom föreslagna ändringar.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Charlotte Hedlund
Fysisk planerare



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för

Mellansel 3:19 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 13 december 2010

Antagen: Åsa Lindborg
21 januari 2011, del nr 16
Laga kraft: 11 februari 2011

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under vintern 2010/2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år.

Avtal

Mellansels folkhögskola har en överenskommelse med ägaren av Mellansel 3:19 att köpa del av fastigheten. En förutsättning för att köpet ska genomföras är att ändring av detaljplan görs samt att rivningslov och bygglov beviljas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Den del av Mellansel 3:19 som ingår i planområdet kan överföras till Mellansel 3:26. Mindre del av Mellansel 5:88 tillhör planområdet och kan överföras till Mellansel 3:26.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Inom planområdet ligger s:7, en samfällighet med två mindre områden inom planområdet samt ytterligare ett område utanför planområdet. Samfälligheten ägs av Mellansel 3:17, 3:18 och 5:88 och den har tappat sin ursprungliga funktion. De två samfällda områdena inom planområdet kan tillföras Mellansel 3:26 respektive 3:39.

Ledningsrätter för befintliga ledningar förutsätts bli bildade i enlighet med utlagda u-områden. En fastighet kan bildas för den transformatorstation som är belägen i områdets norra del.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar**

Geotekniska utredningar kan komma att behöva göras i samband med byggnationer i området.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Charlotte Hedlund
Fysisk planerare