

Detaljplan för

DUBLIN 4

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1993-12-17

GODKÄND FÖR ANTAGANDE: Byggnadsnämnden,
1994-03-18, § 44

ANTAGEN: Kommunfullmäktige 1994-05-30, § 88

LAGAKRAFT: Länsstyrelsen 1994-06-24

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bevara träbyggnadens fasad- och takutformning mot Storgatan och Köpmangatan. I bevarandet ingår att återställa fasaddelen vid gatuköket.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget vid Storgatan i Örnsköldsviks centrum.

Areal

Tomten är ca 0,1 ha.

Markägoförhållanden

Dublin 4 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-06-25. I översiktsplanen anges att dispositionsplanen för Centrum, antagen av fullmäktige 1985-12-16 i huvudsak är aktuell. I denna anges:

"MÅL: Stadskärnans karaktär i skala och kvartersuppbyggnad skall bibehållas och utvecklas. Befintliga byggnader och miljöer av kultur-

historiskt intresse och av stort värde för stadsbilden skall så långt möjligt bevaras. Nya byggnader och ombyggnader skall i möjligaste mån anpassas till befintliga förhållanden.

Museet har 1983 gjort en bedömning av vilka byggnader/fastigheter i centrum som är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt intressanta. Dessa har indelats i tre klasser. /----/

Riktlinjer:

Klassningen av byggnader/fastigheter ska beaktas när förändringar i miljön är aktuella.

Bevarandeområden

/----/ För att ge bevarandefrågorna en större tyngd, är det alltså viktigt att särskilt skyddsvärda områden avgränsas i en översiktlig plan. Följande områden i centrala Örnsköldsvik är värdefulla miljöer, s k § 38-områden.

1. Storgatan, Stora torget och Örnparken.

Banker, handelsgårdar och bostadshus i tegel och trä från 1800-tal och tidigt 1900-tal.

Storgatan och Stora torget är stadens äldsta gatustråk och ingick redan i 1842 års stadsplan.

Den äldsta bebyggelsen är låga panelerade timmerhus /----/.

Storgatan är, trots ombyggnader och kompletteringar med nya hus, ett samlat gaturum. Många olika byggnadsstilar, material och funktioner samverkar till att bilda en helhet där stadens historia kan avläsas.

Planändringar

Gällande stadsplaner i centrum tar mycket liten hänsyn till bevarandefrågorna. I många fall förutsätts totalsanering. Nya stadsplaner bör därför succesivt ersätta de gällande, så att bevarandeintressena kan ges ett starkare skydd. /----/

Åtgärder:

Gällande stadsplaner som förutsätter rivning av värdefulla miljöer och byggnader bör snarast hävas/ändras."

Trafik i stadskärnan

Riktlinjer:

Handlingsfriheten för olika trafiklösningar på de tre tvärgatorna bör behållas. Målsättningen på sikt bör vara att tvärgatorna utformas enligt exempel 3. (som återvändsgator)

Detaljplan, fastighetsplan

Den detaljplan som nu ändras blev fastställd 1973-07-05. Enligt denna ska tomten användas för handel i högst tre våningar. Högsta tillåtna exploateringsgrad är $e=2,0$.

För området gäller tomtindelning fastställd 1885-06-05. Kvarterets indelning i tomter påverkas inte av detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens finansutskott uppdrog i § 658/90 till byggnadsnämnden att ändra detaljplanen i enlighet med intentionerna i plan- och byggkontorets skrivelse 1990-11-21. I denna förslås att rivningsförbud införes för träbyggnaden och att exploateringsgraden kan höjas till $e=2,5$ endast om trähuset bevaras.

Byggnadsnämnden har i § 227/92 beslutat angående bygglov- och rivningslovsansökan

"/----/ att avgörandet om lov skall anstå till dess att detaljplan för området ändrats, dock längst till 1994-06-30."

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Då området i huvudsak är bebyggt har ingen geoteknisk undersökning ansetts nödvändig. I samband med nybyggnad förutsätts att exploatören gör erforderliga undersökningar, bl a förekomst av berg.

Radon

I lokal där människor stadigvarande vistas får radonvärdena inte överskrida gränsvärdena i gällande byggregler.

Befintliga byggnader

Dublin 4 är bebyggd dels med en putsad byggnad i två våningar, dels med en träbyggnad i en och en halv våning. Putsbyggnaden, som nu används i sin helhet som butik, användes före ombyggnaden på 1980-talet som biograf, Centrum. Träbyggnaden används som restaurang och gatukök. Befintlig bebyggelse innebär ett exploateringsställe=1,23.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Örnsköldsviks museum har i skrivelse 1990-11-21 redovisat historik och kulturhistorisk bedömning. Skrivelsen biläggs, bil 1.

Föreslagna förändringar

Lämplig användning av fastigheten är för butiker, kontor, restaurang o dyl verksamheter som hör hemma i stadskärnan. Även bostäder kan tillåtas i övervåningarna.

Detaljplanen tillåter att utrymmet mellan trähuset och Palladiumbiografen på Dublin 8 bebyggs med ett tvåvåningshus, som byggs ihop med trähuset. Putshuset kan enligt detaljplanen byggas på med en våning till ett trevåningshus. Vid tillbyggnad av såväl puts- som trähuset gäller reglerna om hänsyn och anpassning i PBL 3:10 och 3:12.

Byggnaden på Dublin 8 har två fönster i brandgaveln mot Dublin 4. Fönstren har medgivits i bygglov 1981, men ska enligt bygglovet brandförstärkas eller igensättas om det krävs pga byggnad på Dublin 4.

Fullt genomförd ger detaljplanen ett exploateringsställe=2,4.

Bevarande och anpassning

Detaljplanen reglerar att trähusets fasad mot Storgatan och Köpmangatan bevaras. I bevarandet ingår att fasaddelen vid gatuköket ska återställas. Den mindre utbyggnaden på trähuset längs Köpmangatan omfattas inte av bestämmelsen.

Bestämmelsen att fasad- och takutformning ska bevaras ska tolkas så att det är möjligt att, om så krävs av tekniska skäl, bygga upp en ny fasad efter det äldre ut-

seendet. Väsentligt är att material, paneltyp, och övriga trädetaljer kring sockel, fönster och takfot behålls eller nyttillverkas exakt enligt befintligt utförande. Fönsterplacering och fönsterutformning ska i huvudsak vara enligt ursprunget. Detaljerad redovisning av hur dessa frågor löses kommer att krävas vid bygglovprövningen.

Takutformning och takmaterial ska behållas på den del av taket som syns från gatan. Om det är tekniskt motiverat får nytt tak utföras lika det ursprungliga. Detta prövas vid bygglovansökan.

Bakom fasaden får fullständig förnyelse ske, även ändring av bjälklagshöjder, om så erfordras.

Vid tillbyggnad av befintlig byggnad ska indragning eller annan utformning göras som arkitektoniskt avdelar de olika delarna i byggnadskomplexet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsortens riskområde. Vid ny-, om- eller tillbyggnad, ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen).

Gator och trafik

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Kommunens parkeringsriktlinjer ska tillämpas. På fastigheten är det endast lämpligt att ordna ett fåtal parkeringsplatser för personal. På fastighetens läge i centrum, där onödig biltrafik bör undvikas, bör all kundparkering lösas i gemensam parkeringsanläggning. Parkeringsköp bör tillämpas. Antalet parkeringsplatser, som omfattas av parkeringsköpet beräknas när bygglovansökan inlämnats. En utbyggnad för handel i två plan kräver ca 30-35 besöksplatser.

Lastning till Dublin 4 ska ske från Köpmangatan. Om samtidig exploatering sker av Dublin 4 och Dublin 8 är det tekniskt möjligt att ordna tillfarten från Nygatan över Dublin 8.

Enligt översiktsplan ska Köpmangatan på sikt kunna göras till en återvändsgata och biltrafik förbjudas över Storgatan. Det synes inte rimligt att i denna detaljplan reservera mark på Dublin 4 för en osäker framtida vändplan. Alternativa möjligheter finns. Vändning kan ske på garagenedfarten i kv Venedig eller att en vändplan görs på Dublin 8. Större lastfordon till Dublin 4 måste även framgent ges tillstånd att köra över Storgatan, liksom den lasttrafik som sker till butiker längs Storgatan.

TRAFIKSÄKERHET

Trafiksäkerheten varken försämras eller förbättras genom denna detaljplan. Av vikt för säkerheten är att onödig biltrafik inte dras in på Köpmangatan. Därför föreslås att kundparkering inte löses på tomten.

Störningar

TRAFIKBULLER

Köpmangatan trafikerar av ca 3 000 f/d om inga trafikreglerande åtgärder görs. Bullerbelastningen är idag ca 64 dB(A). Detta ska beaktas då ev bostäder byggs så att inomhusvärdena inte överstiger 30 dB(A) resp 45 dB maxvärde.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLÖPP

I Storgatan finns vatten- och spillvattenledningar. I Köpmangatan finns spillvatten- och dagvattenledningar.

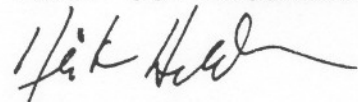
VÄRME

Fjärrvärmeledningar finns i Storgatan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden sätts till 15 år, då ett genomförande är relativt osäkert p g a god tillgång på lokaler i centrum.

Örnsköldsvik 1993-12-17
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Lena Edblom

Plan- och Byggkontoret
Kommunkansliet

Kv DUBLIN 4, historik och kulturhistorisk bedömning.

Redan under den äldsta köpingstiden från 1842 och några decennier framåt skedde en social uppdelning av köpingen, inte så strängt genomförd men märkbar.

Vid torget låg de fastigheter som dominerade den övriga bebyggelsen. Den ståtliga Ödbergska gården och bondpalatset (Madlungska huset) flankerade var sin sida av torget. I övrigt låg de förnämsta husen vid Storgatans nedre partier. I kvarteren närmast norr om torget låg handelsbodarna tätt. Här var köpingens egentliga affärscentrum. Längre uppåt Storgatan blev husen mindre. Där och i gränderna bodde hantverkare och arbetare (Wichman M. s 183).

Redan i början av 1860-talet klagades över att alla tomter utmed Storgatan var upptagna utom tre, som var så oländiga att ingen ville bosätta sig där.

På 1860-talet började tvärgränderna att brytas upp. Gränderna fick då namn efter dem, som bodde i hörnet vid Storgatan. En plogningslängd från 1867 uppräknar gränderna från havet räknat: Doktors gränd (Trädgårdsgatan), Lybergs gränd (Apoteksgränd), Markströms gränd (Skolgatan), Holms gränd (Fabriksgatan), **Strandbergs gränd** (Köpmangatan) osv. (Wichman H. s 186-188).

Fastigheten Storgatan 24 i kv Dublin 4 är alltså troligen byggd någon gång i början av 1860-talet. Med säkerhet kan vi säga att den fanns 1867. Fastigheten uppfördes av skräddarmästare Olof Strandberg (f 1823 d 1913) som år 1889 donerade gården med vissa födorådsförmåner till Kyrkan och med villkor att den skulle användas som prästbostad när staden fått egen kyrka.

Därefter flyttar komminister Palmqvist in i fastigheten och där inreds också pastorsexpedition. Byggnaden fungerade alltså som komministerbostad och pastorsexpedition fram till 1914, då kyrkan erhåller gästgivargården i Norrlungånger till prästgård.

Fastigheten köps sedan av stadsbyggmästare Fredrik Hagberg, vilken i sin tur någon gång på 1910-talet säljer den till kommissionär Ernst Dahlberg. Fru Ester Dahlberg hade då redan köpt fru Lidbergs caférörelse i fastigheten Storgatan 20 (Näslunds Järnhandel). Ester Dahlberg flyttade då på 1910-talet sin caférörelse och inredde Örnsköldsviks konditori i Strandbergs gård.

Örnsköldsviks konditori räknade i första hand societeten i staden och dess omgivningar som sina kunder. Dessa beställde kakor, bröd krokaner och olika efterrätter för avhämtning. Man gjorde mycket eleganta uppläggningar till olika fester. Särskilda kunder var familjerna Kempe och Adner inom MoDo, vilka ibland kom med stora beställningar som skulle vara färdiga inom en timme. Personalen bestod av tre köksbiträden och två servitriser. I bageriet arbetade dessutom en bagare, en konditor, en lärling och en diskare. Bageriet låg i en fristående, numera riven byggnad inne på gården.

Fru Sigrid Näslund, Örnsköldsvik, arbetade i konditoriet och bodde hos sin moster Ester Dahlberg från ca 1927 och fram till ca 1936. Hon berättar om hur konditoriet såg ut från 20-talet och framåt. Ingången från Storgatan, berättar hon, hade stentrappor som mycket noggrant skulle skuras med såpa varje dag. Man kom därefter in i själva affärsbutiken med kristallkrona, bröddisk och glasade skåp för både konditorivaror och karameller. Man hade nämligen också egen tillverkning av chokladkarameller och kola, vilka såldes i små handtagsförsedda korgar med rosetter. Själva caféet bestod av tre rum. Närmast innanför butiken fanns ett caférum med björkmöbler och fönster mot Storgatan. Det andra caférummet hade mahognyfärgade möbler och utgång till parkserveringen. Det tredje rummet låg till vänster in mot gården och hade kristallkrona och vita möbler. I det här rummet brukade stadens damer träffas och det kallades också "damrummet".

Till konditoriet hörde också en parkservering på den del av tomten där nu Hennes och Mauritz har sina lokaler (f d Centrumbiografen). Parkserveringen avgränsades mot Storgatan med en balustrad av svarvade trästolpar.

Sedan staden hade byggt busstationen, ville stadens styrelse att fru Ester Dahlberg skulle öppna ett parkcafé vid den nybyggda busstationen för att göra området till en modern och attraktiv samlingsplats. Det blev då fru Sigrid Näslund som kom att ta hand om parkcaféet. Caférörelsen i "Strandbergs gård" kom sedan att övertas av flera personer.

Man kan alltså konstatera att café och servering, med allt vad det innebär för gatulivet, har funnits i den här fastigheten i mer än 80 år - en lång tid i förhållande till stadens snart 100-åriga historia!

Kulturhistorisk bedömning

Fastigheten Storgatan 24 i kv Dublin 4, byggdes i början av 1860-talet av skräddarmästare Olof Strandberg och är ett fint exempel på den äldre småskaliga trähusbebyggelse för hantverkare och arbetare, som uppfördes i den övre delen av Storgatan.

Om man jämför med gamla bilder på huset, så kan man konstatera att förändringarna är ganska små sedan sekel-

skiftet. Den nuvarande grillkioskens entré och fönsterbågarna i bottenvåningen är egentligen de enda exteriöra förändringarna. I övrigt har byggnaden behållit fönsterplaceringar och fönsterstorlekar, fasaden med locklistpanel, takplåtar och de profilerade taksparvarna.

I sin nuvarande miljö, med posthusets massiva betongfasad på andra sidan Storgatan och Domus och Skandiahuset i kvarteret norr om fastigheten, har den här fastigheten en mycket viktig roll som en sammanhållande länk mellan den äldre i skala varierande bebyggelsen i söder ner emot torget och den äldre bebyggelsen på andra sidan Centralgatan.

Byggnaden har alltså ett stort kulturhistoriskt värde både som en representant för köpingens och stadens historia men också ett stort värde för stadsbilden för att "hålla samman" Storgatans trähusmiljö.

ÖRNSKÖLDSVIKS MUSEUM

Lena Edblom

Lena Edblom
antikvarie

Källor:

Wichman, H. 1943. Örnsköldsviks historia 1842-1942.
Örnsköldsvik.

Muntlig källa:

Sigrid Näslund, Nytorgsgatan 7, Örnsköldsvik.

Detaljplan för

DUBLIN 4

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1993-12-17

GODKÄND FÖR ANTAGANDE: Byggnadsnämnden, 1994-03-18, § 44 ANTAGEN: Kommunfullmäktige 1994-05-30, § 88 LAGAKRAFT: Länsstyrelsen 1994-06-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antagas av kommunfullmäktige under våren 1994.

Genomförandetid

Då tidpunkten för nybyggnad på tomten är osäker har genomförandetiden satts till 15 år.

Ansvarsfördelning

En exploatering inklusive bevarande kommer att ske i fastighetsägarens regi.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för stadens gator.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning påverkas inte av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning

Då ansökan om lov inkom före 1 juli 1992 ska "garanti-reglen" i PBL 17:8 beaktas. Ersättningsregeln i PBL 14:8 1 st pkt 3 angående ev skada vid skyddsbestämmelser ska beaktas. Preliminärt bedöms att ingen av dessa paragrafer i detta fall innebär att någon ersättning kommer att utgå.

Fastighetsägaren har att väcka talan om ersättning eller inlösen inom två år från det planen vunnit laga kraft.

Parkeringsköp

För att klara kundernas behov av parkeringsplatser krävs parkeringsköp. Behovet beräknas vid bygglovansökan.

Planavgift

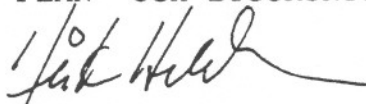
Planavgift tas inte ut av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Detaljerad geoteknisk undersökning krävs innan grundläggningssätt väljes.

Örnsköldsvik 1993-12-17
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt