

Detaljplan för

ÖSTERRIKE 1 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1994-03-04

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1994-04-22. § 72 LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1994-05-18
--

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra förtätning av befintlig bebyggelse. Två flerfamiljshus i fyra våningar planeras utefter Villagatan. På grund av markens lutning är det södra huset fem våningar inåt gården. För att behålla karaktären på området anpassas de i volym och utseende till befintlig bebyggelse.

Det underjordiska garaget på Österrike 7 utökas med ca 27 platser. Direkt utfart mot Villagatan förbjuds. Planen förutsätter rivning av en gårdsbyggnad innehållande bl a garage. En annan gårdsbyggnad behöver endast delvis rivas. Kiosken kommer att flyttas.

Förutom bostäder finns mindre kontor och hantverkslokaler inom området. Detta planläggs nu för bostäder. Mindre hantverks-, kontors- och föreningslokaler är även förenliga med planens syfte, såvida verksamheten inte är störande för de boende bl a vad gäller trafik och transporter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i de s k Östra Kvarteren i Örnsköldsviks centrum och omfattar fastigheterna Österrike 1, 2 och 7. Kv Österrike begränsas i norr av Fabriksgatan, i öster av Villagatan, i söder av Läroverksgatan

och i väster av Vegagatan.

Areal

Planområdet är 0,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för centrum, antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16, heter det om Östra kvarteren:

"Området bör provas för förtätning med beaktande av bevarandeintresset och bullerfrågorna."

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 1973-07-05. Här är området avsett för bostäder i tre plan med exploateringsgrad 1,0.

Fastighetsplan

För området gäller tomtindelning fastställd 1885-06-05.

Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för 1994-96, antaget av kommunfullmäktige 1993-12-20, finns kv Österrike upptaget med en produktion av 15 lägenheter 1994 och 15 lägenheter 1995.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Planområdet sluttar ca 6 % åt sydväst. De obebyggda delarna av området utgörs dels av grusade ytor för parkering, dels av gräsbevuxna ytor med buskar och träd. Genom att merparten av parkeringen förläggs i garage under mark, kan områdets lummiga karaktär behållas.

Förbud att fälla större befintliga träd och buskar i tomtgräns mot gata införes i planbestämmelserna.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Före förtätning i södra delen av kv Österrike 1986 gjorde K-konsult i Sundsvall, avdelningen för geoteknik, en grundundersökning för det då aktuella området.

Härav framgår, att de övre jordlagren inom området utgörs av fyllning till ett djup av max 1,6 meter. Fyllningen består av silt, mulljord, grus, tegel m m. Inom den sydöstra delen av kvarteret består marken av fastare sedimentlager på morän. Grundvattnet bedömdes inom området ligga på nivåerna + 4,0 - + 7,0 meter. Jorden är mycket tjälfarlig (tjälfarlighetsklass III).

Bärigheten betecknas som god och inga nämnvärda sättningar kan förväntas i den naturligt lagrade jorden. Där fyllningen är mäktig är risken för sättningar i fyllningslagren stor.

Bl a påpekas att utförande med källare kräver särskild hänsyn till fuktproblemen. Risk för berg finns i områdets södra del.

RADON

Utförd radonmätning visar att marken innehåller ca 8 000 Bq/m³ (lågradonmark).

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Planområdet är bebyggt med mindre flerbostadshus i 2-3 våningar med byggnadsår 1901-25. Genom sammanläggning av angränsande fastigheter skedde 1987 en förtätning av bebyggelsen, då två flerbostadshus i 3 1/2 våning byggdes utefter Vegagatan respektive Läroverksgatan. Dessa anpassades genom utformning och placering till den äldre bebyggelsen.

Nu planeras en ytterligare förtätning i östra delen av kvarteret. Denna kan genomföras med bevarande av de befintliga bostadshusen, men förutsätter rivning av en och delvis rivning av en annan gårdsbyggnad innehållande bl a garage. Även kiosken mot Villagatan måste rivas eller flyttas. För denna har ett område i Lungviksparken avsatts i detaljplan för Hantverkaren 12 m fl, antagen 1993-03-30.

Förtätningen innebär att två flerfamiljshus med fyra våningar mot Villagatan byggs. Enligt plan- och byggförordningens definitioner är det södra huset ett femvåningshus, men mot gatan har det endast fyra våningar. Den översta våningen på husen är "vindsvåning". Med ut-

gångspunkt från det förslag till bebyggelse som fastighetsägaren tagit fram, reglerar detaljplanen hushöjd, takutformning, takkupor m m, så att anpassning till omgivande bebyggelse säkerställs.

Husen kommer att innehålla ca 11-13 lägenheter vardera. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan ett och två rum och kök. I likhet med de övriga bostadshusen i kvarteret är entréerna vända in mot gården.

Fullt utbyggd ger planen ett exploateringsstal på 1,1. (Då har ej garaget under mark medräknats.)

ARBETSPLATSER

Albin Persson Byggnads AB har kontor på Vegagatan 12. Här arbetar tre personer. I de äldre bostadshusen finns två mindre hantverkslokaler och en naprapatklirik. Dessa verksamheter är väl förenliga med planens syfte, så länge de inte är störande för de boende.

I gårdsbyggnaderna finns dels förråd för byggnadsaktiebolaget dels föreningslokaler.

TILLGÄNGLIGHET

I de befintliga bostadshusen är 47 % av våningsytan tillgänglig för handikappade. Då området bebyggs enligt planen är ca 64 % av ytan tillgänglig.

I de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, som enligt planen ej får rivas, medges ombyggnad utan krav att hiss installeras (PBL 3:10).

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Planområdet ingår, enligt dispositionsplanen för centrum, i ett område med värdefull miljö enligt 38 § byggnadsstadgan. Om östra kvarteren heter det:

"Flerbostadshus och villor från tiden 1900-1935. Kvarteren kring Vegagatan lades ut i den Rudbeckska rutnätsplanen 1885.

Flerbostadshusen i denna västra, äldre del är placerade i gatuliv och byggda i två-tre våningar med källare och inredd vind. Uthusen är placerade i tomtgräns i kvarterens inre delar. De är ofta byggda i 1 1/2 våning och inredda för verkstäder, kontor eller lager."

Bebyggelsen inom planområdet har, i muséets bedömning av kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull bebyggelse, placerats i klass II och III (på en skala

I-III, där I är högsta klass).

Planen förutsätter rivning av ett av uthusen och delvis rivning av ett annat. De äldre bostadshusen får rivningsförbud. Husens ursprungliga karaktär ska behållas och vid eventuella förändringar återställas. Exteriöra förändringar ska ske i samråd med kommunens bebyggelseantikvariska expertis, så att byggnadernas egenart inte går förlorad. Detta bevakas vid bygglov.

Skyddsrum

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

Inom planområdet finns ett skyddsrum med 75 platser. Totalt i kvarteret Österrike finns 135 skyddsrumspatser.

Friytor

Friytan inne i kvarteret avses att utformas som ett sammanhängande område för lek och utevistelse.

Gator och trafik

GATUNÄT

Villagatan fungerar idag som en del i huvudnätet, dels för trafik från Järved mot norr, dels för trafik från Vintergatan m m mot centrum. Detta ger också viss genomfartstrafik på Fabriksgatan, vilken liksom Vegagatan och Läroverksgatan är lokalgata.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats finns på Läroverksgatan i planområdets södra del.

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Det befintliga underjordiska garaget på Österrike 7 utökas med 27 platser. Garaget är invändigt tillgängligt från de två byggnaderna från 1987 och blir även tillgängligt från det södra av de nu planerade flerfamiljshusen. På Österrike 1 och 2 kommer en del parkering att finnas kvar inne på gården. Eftersom entréerna är vända inåt sker angöring inne på gården.

Kvarteret har utfartsförbud mot Villagatan, som är huvudled. Angöring för Österrike 2 sker över Österrike 1.

TRAFIKSÄKERHET

Flyttningen av kiosken, utfartsförbud mot Villagatan samt sikttrianglar ökar trafiksäkerheten i området.

Störningar

Miljökontoret har beräknat koloxidhalten vid fasad till 2-3 mg/m³ vid dimensionerande (mest utsatta) timmar. Kvävedioxidhalten vid fasad beräknas till 50-65 ug/m³ vid dimensionerande timmar. Riktvärdet för luftkvalitet i tätorter är för koloxid 6 mg/m³ (8-tim medelvärde) och för kvävedioxid 110 ug/m³ (1-timsvärde) resp 75 ug/m³ (dygnsmedelvärde). Luftföroreningssituationen bedöms utifrån beräkningarna som tillfredsställande. Tilluftsdo-
nen i ventilationssystemen bör trots detta placeras så att påverkan från trafiken minimeras.

Inom planområdet ska de i översiktsplanen rekommenderade riktvärdena för trafikbullerstörningar beaktas, så att

- den maximala ljudnivån i sovrum nattetid inte överstiger 45 dB(A),
- den ekvivalenta ljudnivån för dygn inomhus inte överstiger 30 dB(A) samt
- den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatser inte överstiger 55 dB(A).

Trafikbullernivån utefter Villagatan-Fabriksgratan är i storleksordningen 67-70 dB(A) ekv utomhus. För att klara den i översiktsplanen rekommenderade målsättningen inomhus krävs en fasadisolering avseende buller på i storleksordningen 40 dB(A).

Ljudnivån utomhus gör att man bör undvika balkonger mot Villagatan-Fabriksgratan. Utemiljön inne på gården skärmas delvis av byggnadskroppar, men ljudnivån torde trots detta bli hög. Detta kan delvis avhjälpas med bullerdämpande plank vid uteplatserna, men dessa måste då utformas så att områdets karaktär ej går förlorad.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

VAD-ledningar finns i Vegagatan och Villagatan, VA-ledningar i Läroverksgatan.

VÄRME

Nybyggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet. Kulvert finns i omkringliggande gator.

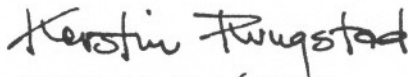
EL

Nybyggnationen inom planområdet ansluts via servisledning från kabelskåp i hörnet Villagatan-Fabriksgatan. Detta förstärks genom en ny jordkabel från nätstation vid Fornhemmet.

Örnsköldsvik 1994-03-04
PLAN- OCH BYGGKONTORET

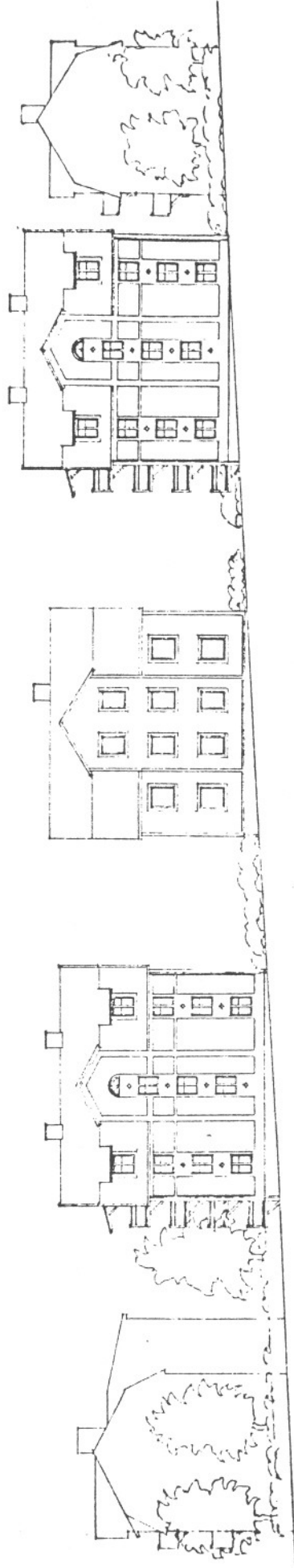


Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt

planerade
flerbostadshus



KV ÖSTERRIKE FASADER MOT VILLAGATAN

SKALA 1:400

UTARBETADE AV ARKING AB / A.W.

Detaljplan för

ÖSTERRIKE 1 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1994-03-04

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1994-04-22,
§ 72

LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1994-05-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft sommaren 1994. Fastighetsägaren avser att påbörja byggandet av åtminstone ett flerbostadshus under 1994.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för plangenomförandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning och servitut

Planen förutsätter att hela området nyttjas i ett sammanhang. Då tomtindelningen upphävts kan hela området bilda en fastighet. Även andra alternativ är tänkbara. T ex kan ca 450 m² från Österrike 2 läggas till Österrike 7, så att den planerade nybyggnaden hamnar på denna fastighet. (Så länge gränsen ej är reglerad, kan bygglov ej ges.) Samtidigt kan Österrike 1 och 2 sammanföras till en enhet.

En uppdelning på flera fastigheter kräver att servitut och gemensamhetsanläggning bildas för infart, parkering och den gemensamma gårdsmiljön.

Fastighetsplan

Tomtindelning, fastställd 1885-06-05, upphävs inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen medför inga kommunala kostnader. Planavgift regleras i avtal.

Genom avtal med fastighetsägaren regleras att inga ersättningskrav kommer att resas mot kommunen med anledning av rivningsförbuden i detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Grundundersökning utföres av exploitören.

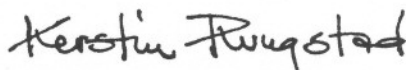
DOKUMENTERING

Före rivning av byggnader ska muséet beredas tillfälle att dokumentera dessa.

Örnsköldsvik 1994-03-04
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt