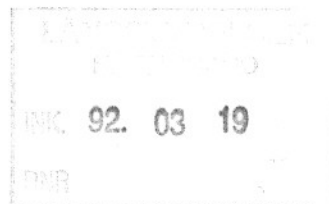
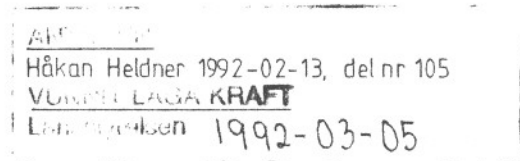


Detaljplan för

KV LILJAN M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-01-23



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra planbestämmelserna så att de överensstämmer med de byggnader som finns i området i dag, så att en succesiv förnyelse med byggnader i den storleksordning som idag finns ska kunna ske samt att bygglovpliktiga ändringar av befintliga byggnader ska kunna medges. Kvarteret utvidgas mot väster för att Liljan 1 ska kunna trafikmatas enbart från Andra Långgatan.

I kvarteret finns ansökningar om bygglovkrävande ändringar samt om nybyggnad. Avvikelserna i dessa ansökningar från gällande detaljplans bestämmelser, kan inte hänföras till "mindre avvikelse" enligt PBL 8:11. Mindre avvikelseförklaring enligt PBL 17:18a kan inte heller medges.

Då flertalet av de befintliga byggnaderna fanns när nu gällande detaljplan upprättades och eftersom planbestämmelserna inte anpassades till verkligheten och då det inte är rimligt att antaga att tidigare plan avsåg en totalomvandling till enbostadshus, är det mest troliga att några förbiseenden gjorts när detaljplanen upprättades.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret är beläget i Lungviksområdet, ca 800 meter från stadens centrum. Planområdet har avgränsats till det kvarter, som det är mest sannolikt att förändringar kommer att ske i och där befintlig bebyggelse avviker från detaljplanens bestämmelser.

Areal

Kvarteret omfattar ca 1,2 ha.

Markägförhållanden

Alla tomter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner och fastighetsplan

För området gäller detaljplan fastställd 1967-10-26 och tomtindelning fastställd 1942-11-25.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har uppdragit till plan- och byggkontoret att ändra planbestämmelserna 1990-11-16.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Marken sluttar relativt kraftigt mot sydväst. Högsskillnaden mellan Frejgatan och Andra Långgatan är ca åtta meter. Inne på tomterna finns stödmurar och kraftiga slänter. Marken utgör bostadsträdgårdar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Då marken är bebyggd och inga geotekniska problem har framkommit i området, har ingen geoteknisk undersökning utförts i detta sammanhang.

RADON

I kvarteret har uppmätts en radondotterhalt på ca 14 000 Bq/m³, normalradonmark. Radonskyddat byggnadssätt rekommenderas.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Området är bebyggt med bostadshus. De flesta är i två våningar samt sluttningsvåning. Ett flertal har bostadsrum eller smålägenheter på vinden. De flesta innehåller två eller flera lägenheter.

De planbestämmelser som de flesta byggnader gör avsteg ifrån är:

- förbud mot vindsinredning,
- största taklutning = 15 grader,
- högst en bostadslägenhet.

På några tomter har bestämmelsen om att högst 1/5-del av tomtytan får bebyggas, överskridits.

I detaljplanen föreslås att förbudet mot inredd vind slopas, att en största taklutning på 30 grader tillåts, att bestämmelsen om högst en bostadslägenhet slopas samt att bestämmelsen om utnyttjandegraden slopas.

Bestämmelsen om högsta taklutning gäller för nybyggnad. För hus som idag har en något större taklutning, gäller att bygglovkrävande ombyggnader m m kan tillåtas utan att taklutningen sänks, PBL 8:11 3:e st.

Utnyttjandegraden är tillräckligt reglerad genom den byggrätt som markerats på plankartan i kombination med bestämmelsen om att minsta avstånd till tomtgräns ska vara 4,5 meter (i tidigare plan angavs friliggande hus).

I kvarterets inre torde finnas behov av att kunna uppföra uthus av olika slag, varför tidigare förbud mot byggande har ersatts med uthusmark. De garage som ev byggs med infart från Frejgatan, ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns mot gatan.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Skolor finns inom 200-500 meter och fullständig kommersiell service finns i stadens centrum.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse finns inte inom kvarteret.

Skyddsrum

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

Friytor

Tillräckligt stora friytor för lek och utevistelse ska finnas inom respektive tomt.

Gator och trafik

Området trafikmatas via Frejgatan och Andra Långgatan. Busslinje finns på Backgatan.

Liljan 1 har idag en anslutning till Backgatan. Enligt planbestämmelserna får in- och utfart inte anordnas mot Backgatan. För den befintliga utfarten innebär detta att den ska läggas igen, med hänsyn till trafiksäkerheten. Detta blir möjligt genom den tomtutvidgning, som detaljplanen innehåller.

PARKERING

All bilparkering ska ske inom respektive tomt.

Störningar

Den beräknade ekvivalenta ljudnivån intill befintliga byggnader på tomt 1 och 8 är 67 dB(A). Vid ombyggnad och ev nybyggnad ska hänsyn till trafikbullret tas, så att gällande normer tillgodoses. Beträffande uteplatser kan dessa behöva förses med skyddande plank eller dylikt, inom de två västligaste tomterna.

Teknisk försörjning

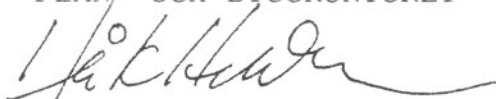
VATTEN OCH AVLOPP

VA-ledningar finns i Frejgatan och VAD-ledningar finns i Andra Långgatan.

Administrativa frågor

Då planändringen medför en ändring av exploateringen, är det lämpligt att ny genomförandetid sätts för den ändrade delen av detaljplanen. Omvandlingen i området bedöms ske under lång tid, varför genomförandetiden sätts till 15 år.

Örnsköldsvik 1992-01-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Detaljplan för

KV LILJAN M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-01-23

AKT
Håkan Heldner 1992-02-13, del nr 105
VÄRMLANDS LÄN KRAFT
Lantstyrelsen 1992-03-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 1992.

Genomförandetid

Då förnyelsen bedöms ske under en lång tid, har 15 års genomförandetid valts.

Ansvarsfördelning

Alla om- och nybyggnader kommer att ske i privat regi.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande gator.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Liljan 1 ska utvidgas genom fastighetsreglering i enlighet med plankartan.

Fastighetsplanen som fastställdes 1942-11-25 upphävs för hela kvarteret.

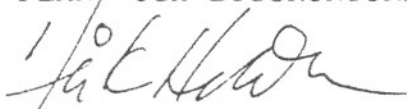
EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Inga kommunala investeringar erfordras.

Planavgift kommer att uttagas i samband med bygglov.

Örnsköldsvik 1992-01-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET


Håkan Heldner
planarkitekt