



Detaljplan för

Äldrecentrum i Örnsköldsvik

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1 mars 2006

Antagen: Plan- och miljönämnden
26 april 2006, § 48
Laga kraft: 24 maj 2006

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av att uppföra Äldrecentrum på den föreslagna platsen samt att reglera markanvändning och bebyggelse inom planområdet.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Genomförandet av detaljplanen bedöms förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i södra delen av sjukhusområdet, omedelbart väster om Ångermanlandsgatan, ca en km norr om Örnsköldsviks centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 ha.



Plan- och miljökontoret

Markägförhållanden

Sjukhuset 1 ägs av Västernorrlands läns landsting. Övrig mark inom planområdet ägs av kommunen. Renen 1, gränsande till planområdet ägs av Övikshem AB

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Översiktsplan för Örnsköldsvik kommun antogs av kommunfullmäktige 16 juni 2003. Frågan om Äldrecentrums placering är inte behandlad i översiktsplaneringen.

Program för planområdet

Detaljplaneprogram har upprättats 29 augusti 2005 och ligger till grund för detaljplanen tillsammans med de yttranden som inkommit. Efter samrådet om detaljplaneprogrammet konstateras att den i programmet förordade placeringen kan ligga till grund för detaljplanen. Förslag till hur parkeringsbehovet ska täckas har framtagits och inarbetas i detaljplanen. Del av Örnsköldsgården kan behållas och användas för studentboende. F.d. vårdskolan tas med i detaljplanen och ges lämplig användningsbestämmelse.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

De detaljplaner som delvis ersätts blev fastställda 26 juni 1995, 18 november 1955 och 2 april 1981.

För Sjukhuset 1 gäller tomtindelning fastställd 28 januari 1985. För Renen 1 gäller tomtindelning fastställd 3 februari 1956. För Lejonet 1 gäller tomtindelningen fastställd 30 juni 1960. Tomtindelningarna upphävs inom planområdet.

Miljöbedömning

Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11 §, innehållande miljökonsekvensbeskrivning, inte upprättas. Skuggningsförhållanden, trafikbuller och stadsbildafrågor behandlas senare i denna planbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott medgav 18 februari 2003, § 22, att detaljplan får upprättas för område vid sjukhuset.



Plan- och miljökontoret

Omsorgsnämnden har 12 november 2003, § 133, uppdragit till tekniska kontoret att påbörja förprojektering av äldrecentrum vid Örnsköldsgården.

Medel för byggande av Äldrecentrum finns avsatta i kommunens budget för åren 2006-2008.

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

Sydöstra delen av Sjukhuset 1, där avsikten är att äldrecentrum ska byggas, är ett parkliknande mindre skogsområde med både tallar och lövträd. Vegetationen i området har inventerats. Större delen av skogsbeståndet kan inte sparas, men vissa träd är möjliga och viktiga att bevara. Det är särskilt viktigt att ny vegetation planteras mellan byggnaden och lokalgatan till sjukhusområdet. Gården sydväst om äldrecentrum kommer att utformas som ett grönt uterum som omgärdas av vegetation. Schaktslänter och marken vid stödmurar kommer att planteras.

Den föreslagna parkeringen norr om Renen är nu en igenväxande grusplan som delvis avgränsas av buskar. Dessa är viktiga att ta tillvara och komplettera vid behov. Sydväst om grusplanen finns två tallar som ska behållas när tillfarten till parkeringen byggs om för att bli mindre brant.

Parallellt med lokalgatan finns en trädrad mellan gatan och gångvägen. Dessa träd kommer att stå kvar. Grässlänten mellan Ångermanlandsgatan och lokalgatan föreslås bli allmän plats.

Norr om vårdskolan finns träd som kan behållas.

Synpunkterna ovan beträffande vegetation är beaktade i den markprojektering som pågår inför byggandet av äldrecentrum. Det bedöms inte nödvändigt att införa vegetationsreglerande bestämmelse i detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

SGI har utfört geoteknisk undersökning inför projekteringen av byggnaden. Rapporten är daterad 21 oktober 2005. I denna redovisas nivån på berg och det kan konstateras att föreslagen grundläggningsnivå medför begränsad sprängning.

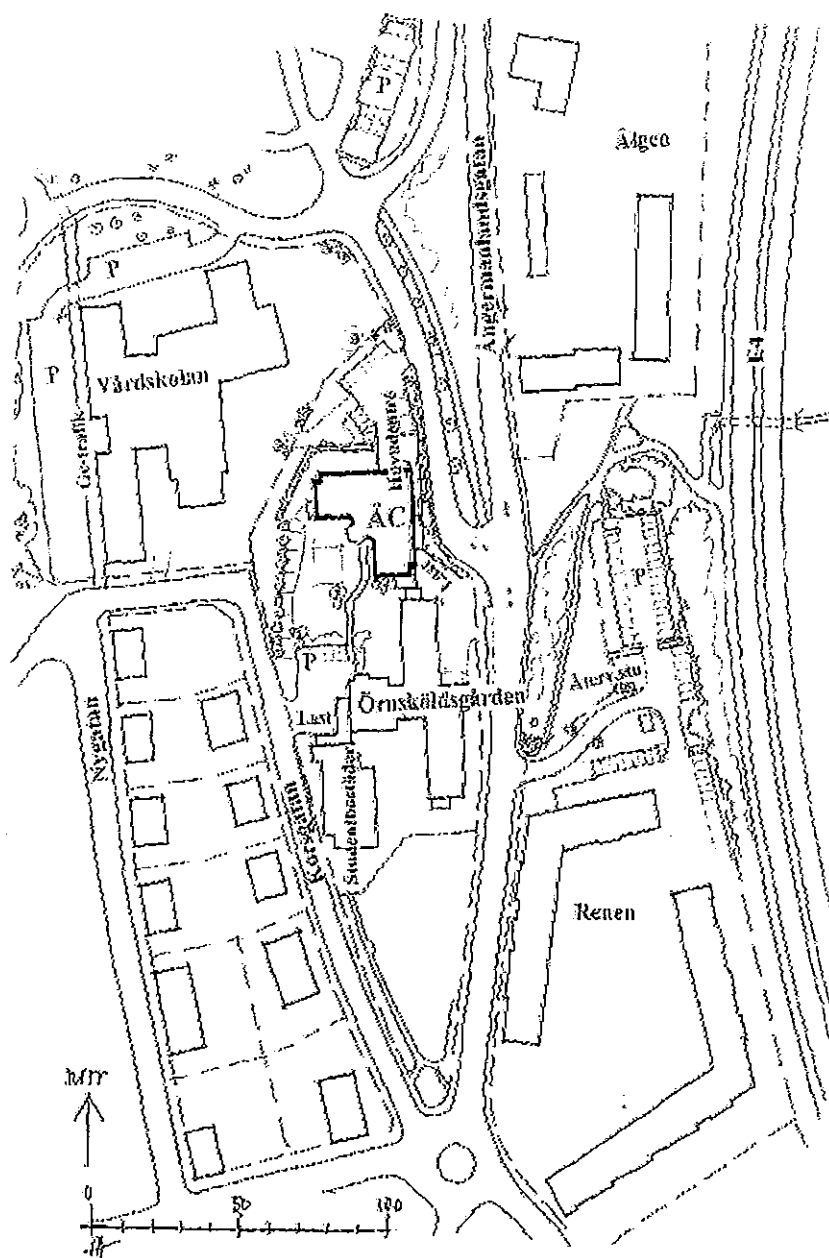


Plan- och miljökontoret

Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler 94 (nybyggnad 200 Bq/m³).

SGI föreslår efter mätning av radonhalten att radonsäkert byggnadssätt väljs. Planbestämmelse om detta tas med i detaljplanen.



c:\documents and settings\gmblokala\installningar\temppmn_2002_30004 - planbeskrivning (ver 8).rtf

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

**Bebyggelseområden*****Bostäder***

De delar av vårdskolekomplexet som ligger mot Nygatan var ursprungligen elevbostäder. Landstinget utreder framtida användningen av lokalerna och det är inte uteslutet att delar av byggnaderna kan byggas om till bostäder. Den föreslagna markanvändningsbestämmelsen medger detta.

Delen av Örnsköldsgården som ligger mot Korsgatan ska avvecklas som äldreboende. Idag används de evakuerade lägenheterna för studentboende, 24 studentrum, samt gemensamma utrymmen. Övikshem har uttryckt önskemål om att kunna fortsätta att hyra ut till studenter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Vårdskolan, som står inför ombyggnad, kommer även fortsättningsvis att innehålla vårdlokaler genom flytt av vårdcentraler till byggnaden. Det kan även bli aktuellt med kontor i byggnaden. En mindre utbyggnad mot öster bedöms möjlig att göra, även om det i dagsläget inte är aktuellt.

Äldrecentrum kommer att innehålla sjukhemsplatser, rehabiliteringsplatser, platser för dementa m.m., totalt 66 platser samt dagvårdsplatser för yngre och äldre dementa m.m. Förprojektering av byggnaden visar att åtta våningsplan krävs för att tillgodose lokalbehovet. De två nedre våningsplanen, som har souterrängläge, har något större våningsyta än de övre våningarna, och innehåller förutom vårdlokaler även teknikutrymmen och in- och utlastning.

Huvudentrén ligger mot norr på våningsplan tre. Till våningsplan ett finns entré dels från gården i sydväst, dels från den sammanbyggda delen mot Örnsköldsgården. Även våning två har en entré på gaveln mot väster.

Det finns fördelar med att ansluta Äldrecentrum till Örnsköldsgården eftersom köket i Örnsköldsgården kan förse äldrecentrum med mat. Det har även övervägts att ansluta äldrecentrum till sjukhusets kulvertsystem genom en gång i marknivå till vårdskolans bottenplan. Landstinget har dock ansett det olämpligt med transporter genom lokalerna.

För att kunna bygga om köksdelen i Örnsköldsgården och att få en rimlig utemiljö för äldrecentrum krävs att den norra delen mot Korsgatan rivs. Den södra delen, som rymmer 24 studentlägenheter jämte lokaler i källare/sluttningsvåning kan behållas. En fastighet för Örnsköldsgården och äldrecentrum föreslås, som ges användningsbestämmelsen BD, bostäder och vård.

**Tillgänglighet**

Vid huvudentrén, som är belägen mot norr i våningsplan tre, planeras för besöksparkering, varav två platser byggs med handikappmått. Själva byggnaden är fullt tillgänglig, liksom gården mot sydväst.

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykeltrafik***

I detaljplanen föreslås att den södra tillfarten till sjukhusområdet från Ångermanlandsgatan omvandlas till lokalgata. Äldrecentrums huvudentré nås via gatan, liksom personalparkeringen och den nya fastighet som kan komma att bildas för vårdskolan vid en eventuell försäljning.

Angöring till dagvårdsavdelningen i våningsplan 1 på äldrecentrum avses ske från Korsgatan. Angöring till Örnsköldsgårdens huvudentré sker från Ångermanlandsgatan.

Gångvägen parallellt med lokalgatan behålls liksom allmänhetens rätt till passage väster om vårdskolan, där ett x-område utläggs i Nygatans förlängning.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar sjukhusområdet via Ångermanlandsgatan och tillfartsvägen, som omvandlas till lokalgata. Det har diskuterats att låta bussar passera väster om vårdskolan i Nygatans förlängning.

Parkering, varumottagning

Behovet av personalparkering, som bedöms vara 50 platser för äldrecentrum och Örnsköldsgården tillsammans, löses genom att en ny parkeringsplats med ca 30 platser byggs på grusplanen norr om Renen 1. Tillfarten sker över Renen och den ändras för att ge bättre vilplan mot Ångermanlandsgatan och mindre lutning. Ombyggnaden av tillfarten medför att några mindre uthusbyggnader behöver flyttas. Det är viktigt för miljön att befintlig vegetation, bl.a. två tallar, behålls och kompletteras. In- och utfart mot E4 tillåts inte.

Resterande 20 platser återfinns på nuvarande sjukhusparkering ca 100 meter norr om äldrecentrum. Båda dessa parkeringsytor avses tillhöra den fastighet som bildas för äldrecentrum och Örnsköldsgården. Dessutom kan ca tio platser ordnas inom fastigheten med infart från Korsgatan. Enkelsidig parkering längs Korsgatan ger plats för ytterligare ca 15 bilar.

Besöksparkering, ca 13 platser, föreslås vid huvudentrén norr om äldrecentrum. Minst två av dessa ges handikappmått.



Plan- och miljökontoret

För studentbostäderna behövs ca tio parkeringsplatser, vilka kan lösas i anslutning till parkeringen vid Renen.

Inom vårdskoletomten finns parkering för ca 60 bilar i den västra delen, Nygatan förlängning och ca 15 norr om byggnaden.

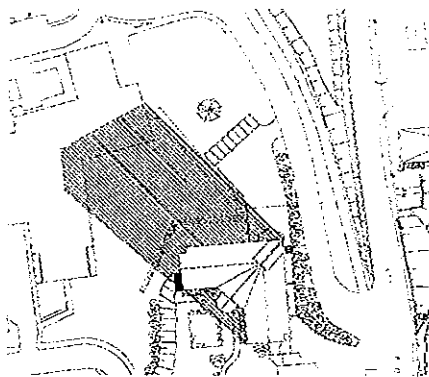
Varumottagning och utlastning från äldrecentrum sker i sydöst. Lastplatsen avgränsas mot gatan med en mur och plantering. Ny lastkaj på Örnsköldsgården kommer att anläggas mot Korsgatan som komplement till den som finns i Örnsköldsgårdens sydöstra del. In- och utfarterna mot Ångermalandsgatan är endast avsedda för lastfordon och taxi. Detta markeras på plankartan.

Miljöfrågor*Trafikbuller*

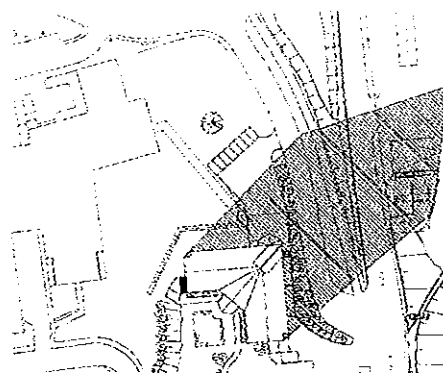
En översiktlig bullerberäkning har utförts som visar att ekvivalentnivån vid äldrecentrums östra fasad är 59 dBA. Maxnivån är 80 dBA. Ljuddämpning i väggar och fönster på 35 DBA ger inomhusvärden under riktvärdena. Uteplats och balkonger finns mot gården i sydväst, som är en tyst sida.

Skuggning

Studier av slagskuggan har gjorts. Dessa visar att vårdskolans fasad är delvis avskuggad på förmiddagar kl. 11:00 fram till slutet av mars och efter slutet av september. Södra huset i kv. Älgen är delvis avskuggat på eftermiddagar efter kl. 15:00 i slutet av mars/september och efter kl. 16:00 i slutet av april/oktober. Under sommarmånaderna når slagskuggan inte fram till fasaderna.



20/3 o 23/9 kl. 09:00

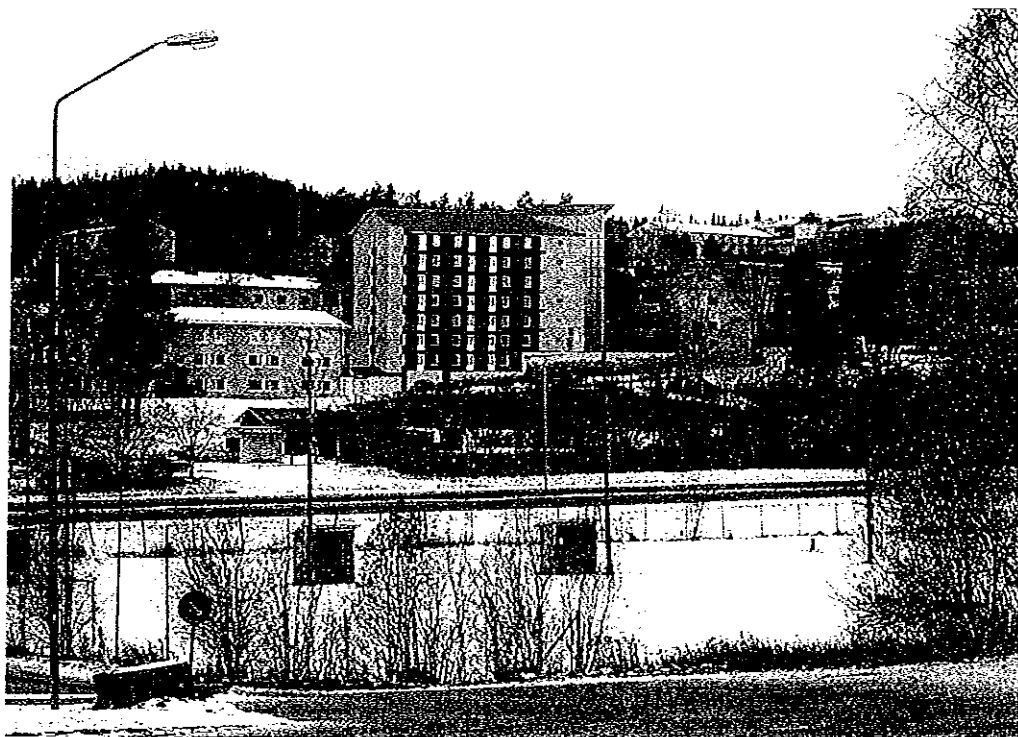


20/3 o 23/9 kl. 15:00



Plan- och miljökontoret

Stadsbild



Fotomotage TM-konsult AB. Byggnaden sedd från Fridhemsvägen.

Byggnaden blir sju våningar mot öster, bild ovan, Mot norr blir byggnaden sex våningar över mark och mot gården i sydväst åtta våningar. Fasadmaterialet är rött respektive ljusgrått tegel i kombination med glas. Vårdrummen har fransk balkong och låg fönsterbröstning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar är utbyggda i omgivande gator. Ledningar som idag ligger norr om Örnsköldsgården kommer att läggas om i Korsgatan.

Värme

Äldrecentrum kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till fem år då genomförandet är omedelbart förestående.

c:\documents and settings\gmblokala\installningar\temppmn_2002_30004 - planbeskrivning (ver 8).rtf



Plan- och miljökontoret

Konsekvenser av planens genomförande

Byggnad av Äldrecentrum medför stora förändringar i stadsbilden. Ett parkliknande skogsbestånd försvinner och ersätts med en hög byggnad. Genom den valda placeringen kan Äldrecentrum uppföras inom tidsplanen och kommunens behov av moderna lokaler för äldreomsorg m.m. tillgodoses inom rimlig tid. God kontakt med sjukhusområdet och Örnsköldsgården bedöms ge samordningsvinster.

Norr om Renen tas planlagt grönområde i anspråk för parkering. Området är i dagsläget inte utnyttjat. Genom åtgärderna som vidtas kommer uppfarten mot Ångermanlandsgatan att bli mindre brant och fler parkeringsplatser kan ordnas inom Renen.

Totalt bedöms att trafiken mot sjukhuset inte påverkas. Visserligen genereras trafik av Äldrecentrum och framtida vårdcentraler m.m. men å andra sidan kommer lokaler inom sjukhusområdet att avvecklas och rivas.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
arkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Äldrecentrum i Örnsköldsvik

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1 mars 2006

Antagen: Plan- och miljönämnden
26 april 2006, § 48
Laga kraft: 24 maj 2006

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Byggstart för Äldrecentrum är planerad till våren 2006. Eventuella förändringar som berör landstingets byggnad, f.d. vårdskolan, beräknas ske inom några år.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av Äldrecentrum med tillhörande parkeringar. Ombyggnaden av tillfarten till parkeringen norr om Renen ingår i projektet och genomförs av kommunen i samråd med Övikshem. Anläggande av ytterligare parkeringsplatser inom Renen genomförs av Övikshem.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

En fastighet bildas av marken för Äldrecentrum, Örnsköldsgården och de två parkeringsytorna i enlighet med detaljplanens gränser. Detta sker genom att

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret SE-891 88 Örnsköldsvik Org.nr 212000-2445 www.ornskoldsvik.se	Nygatan 16 Förvaltningens e-postadress planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-880 00 vx Fax 0660-887 05	12 58 90 -4 Bankgiro 188-4774



Plan- och miljökontoret

berörda delar av Sjukhuset 1, Örnsköldsvik 4:1 och 4:2 genom fastighetsreglering överförs till Lejonet 1.

Renen 1 kan utökas med ca 300 m² mot norr enligt detaljplanens gränser, samtidigt som ca 200 m² av Renen 1 kan överföras till kommunens fastighet Örnsköldsvik 4:1 som naturmark.

En gemensamhetsanläggning bildas för tillfarten till Renen och till parkeringen för Äldrecentrum/Örnsköldsgården. Respektive fastighets andel fastställs vid förrättningen.

Från Sjukhuset 1 förvärvar kommunen mark för lokalgata och natur, sammanlagt ca 4.500 m², enligt detaljplanen.

Om försäljning blir aktuell kan mark avstyckas kring f.d. vårdskolan till en fastighet enligt detaljplanens gränser.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Medel för genomförande av Äldrecentrum finns anvisade i kommunens budget åren 2006-2008.

Inlösen

Kommunen avser att lösa in mark för lokalgata och natur från landstingets fastighet Sjukhuset 1.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
arkitekt