



Detaljplan för

Bostäder på Hamnplan III m.m.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 4 augusti 2008
Reviderad 4 september 2008

Antagen: Kommunfullmäktige
29 september 2008, § 180
Laga kraft: 28 oktober 2008

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1.000 med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planen hör grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att lämplighetspröva och möjliggöra det aktuella bostadsprojektet och ange lämplig avgränsning och byggnadsreglerande bestämmelser.

Bostadsprojektet innehåller ca 100 lägenheter i ett mycket attraktivt läge, fördelade på två punkthus i tio våningar och två lamellhus i sex våningar. I detaljplanen ingår en utvidgning av befintlig småbåtshamn.

Resterande del av f.d. Hamnplanen planläggs för parkeringsändamål och allmänhetens tillgång till kajpromenaden säkras.

Del av området närmast kajkanten utläggs som hamn för markera att den begränsade hamnverksamhet som omfattas av gällande hamntillstånd ska fortsätta.



Plan- och miljökontoret

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med miljöbalkens bestämmelser. Marken har sedan länge använts som hamnområde och industri. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadens centrum, vid Hamnplanen på Örnsköldsviksfjärdens östra sida. Området avgränsas till de kvarter som föreslås för bostäder, mellanliggande gata och utvidgad småbåtshamn samt parkeringsytan på Hamnplanen.

Areal

Området omfattar ca 3 ha mark och ca 1 ha vatten.

Markägförhållanden

Örnsköldsviks 9:2 ägs av Kenneth Westman Däckservice AB. Örnsköldsvik 9:3 ägs av Brf Hamnpiren. Övrig mark ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 2007 för Örnsköldsviks kommun antogs av kommunfullmäktige 24 september 2007.

Översiktsplan för Centrum, antogs av kommunfullmäktige 20 juni 2005. I denna sägs bl.a. följande:

Nu föreslås att större delen av hamnplanen behålls som en öppen yta med viss plantering, i huvudsak som det redovisas i Landskapslagets förslag. Den öppna delen av hamnplanen ska kunna användas för evenemang som kräver större öppna ytor och till vardags kunna utnyttjas för parkering. Den ska ges en vacker och ändamålsenlig beläggning, och träd och buskar planteras i lämplig omfattning. Aktiviteter och enstaka byggnader med café eller liknande bör kunna etableras i området.

**Plan- och miljökontoret**

Längs Tullgatan föreslås en begränsad utbyggnad av bostäder vars tomtmark ska ges en tydlig avgränsning mot hamnplanen. Bilparkering för bostäderna bör inte lösas i markplanet på hamnplanen av estetiska skäl. Föreslagen utformning bedöms ge förutsättningar att anlägga kryssningsfartyg och motsvarande.

Riktlinjer

Större delen av hamnplanen behålls som en i huvudsak öppen yta, som till stor del normalt används för parkering. Längs vattnet anläggs en kajpromenad. Kajens karaktär av industriekaj ska behållas och de båda hamnkranarna från Järveds mekaniska bör behållas. Hamnplanen ska kunna användas för större evenemang, typ Hamnfesten. Det ska vara möjligt att ta emot fartyg vid en del av kajen och viss del av kajområdet ska kunna inhägnas av säkerhetsskäl när fartyg ska angöra. Möjlighet till bad bör beaktas. Säkerhetsfrågorna i hamnområdet, som redovisas i bilaga 6, ska beaktas. Längs Tullgatan byggs bostäder. Bostadsparkeringen löses under bostadshusen eller i angränsande kvarter.

Detaljplaneförslaget är förenlig med översiktsplanen men ett smärre avsteg kan konstateras. Avsteget består i att en mindre del av bostadsparkeringen för Hamnkaptenen föreslås i markplanet i s.k. carportar av ekonomiska skäl. Dessa placeras och utformas så att de ger en tydlig avgränsning av bostadskvarteret. Övrig parkering för Hamnkaptenen och Hamnlotsen löses öster om Tullgatan i Hamnlotsen.

När bostäderna och hotell uppförts i södra respektive norra delen av Hamnplanen återstår en öppen yta som rymmer ca 250 parkeringsplatser. Ytan för större evenemang begränsas. Möjligheten att använda Hamnplanen får bedömas från fall till fall. Alternativ yta som kan utnyttjas eller kombineras med Hamnplanen är ytorna kring Arenan.

Möjligheten att använda kajen för enstaka fartygsanlöp kan komma att begränsas genom de villkor som anges i hamntillståndet. Fartyg och lastning och lossning som inte är förenliga med hamntillståndet hänvisas till andra hamnar.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

De detaljplaner som berörs blev fastställda 25 februari 1944, 20 juli 1956, 11 november 1969, 24 mars 1997, 21 december 1998, 28 april 2003 respektive 11 februari 2004.



Plan- och miljökontoret

Miljökonsekvensbeskrivning

Genomförandet av detaljplanen har inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte. Relevanta miljöfrågor beskrivs i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade 20 februari 2008, § 23, att uppdra till plan- och miljökontoret att pröva projektet i detaljplan samt att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18.

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

Marken är hårdgjord, huvudsakligen genom asfaltering.

Trädplantering kommer att ske längs Tullgatan och Framnäsgatan. Inom bostadskvarteren är det särskilt viktigt att träd planteras som avgränsning mot kajpromenaden och mot tillfarten till Hamnplanens parkeringsyta. Väster om Hamnkaptenen planteras träd mellan carport och den allmänna parkeringsytan.

Allmänhetens tillgång till kajpromenaden är säkrad genom att den utläggs som allmän plats. Detaljutformningen är inte klarlagd. För den genomförda delen söder om Örnsköldsvik 9:3 anpassas detaljplanen efter den faktiska utformningen och fastighetsbildningen.

Geotekniska förhållanden

SWECO VBB AB har utfört geoteknisk undersökning. PM Geoteknik är daterad 28 september 2007. Jordlagerföljd, materialparametrar och tjälfarlighet har undersökts.

Grundvattnet bedöms ligga ca 2,2 meter under markytan. Stora sättningssänkningar, mellan 13 och 55 cm beräknas. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande.



Plan- och miljökontoret

Grundläggning genom spetsbärande pålar rekommenderas. De teoretiska pållängderna varierar mellan 8-17 meter. De kortare längderna finns i Hamnlotsen och de längre i Hamnkaptenen. Inför pålning rekommenderas en riskanalys gällande vibrationer.

Dragstag och kaj

SWECO VBB har även besiktigt dragstagen och förankringsplattorna för spontkajen nedanför Hamnkaptenen. Efter besiktningen bedöms stag och förankringar vara i gott skick och inga akuta förstärkningsåtgärder behöva göras. En besiktning av kajsponten rekommenderas och en regelbunden översyn av kajen bör göras. Det rekommenderas att husen läggs så att grundläggningen inte påverkar dragstagen och att ingen tillskottslast läggs på kajplanet.

För att de aktuella byggnaderna ska få en lämplig placering kan de inte flyttas in så långt från vattnet att dragstagen inte berörs. Grundläggning ska kunna ske av balkonger mot vattnet och därför krävs åtgärder för vissa dragstag. Det måste utredas av exploatören hur grundläggningen kan ske och dragstagen byggas om så att kajen fortsätta funktion och underhåll säkerställs. Bestämmelse om detta införs i detaljplanen. Den mur som planeras i fastighetsgränsen ska utföras med tanke på framtida underhåll av dragstagen.

Förorenad mark

SWECO VIAK AB har genomfört miljötekniska undersökningar av mark och grundvatten inom exploateringsområdet. Rapporten är daterad 24 oktober 2007. Undersökningen visar att föroreningsituationen är acceptabel för bostadsbebyggelse med undantag för ett delområde närmast kajen där halterna av PAH överskrider naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. Med anledning av detta föreslås i rapporten att det görs en fördjupad riskbedömning och beräkning av platsspecifika riktvärden.

SWECO har i PM 30 maj 2008 gjort kompletterande bedömning av risker och åtgärdsbehov. Verksamhetsområde miljö har efter samråd med SGU och Länsstyrelsen ställt sig bakom det resonemang och bedömningsgrunder som redovisas i PM. Slutsatsen är att föroreningsbilden inom området inte föranleder behov av sanerings- eller skyddsåtgärder. En mindre grävsanering av en yttlig lokal oljeförorening vid provpunkt 0711 bör övervägas. Skulle misstänkta föroreningar påträffas ska alltid miljöenheten kontaktas.

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



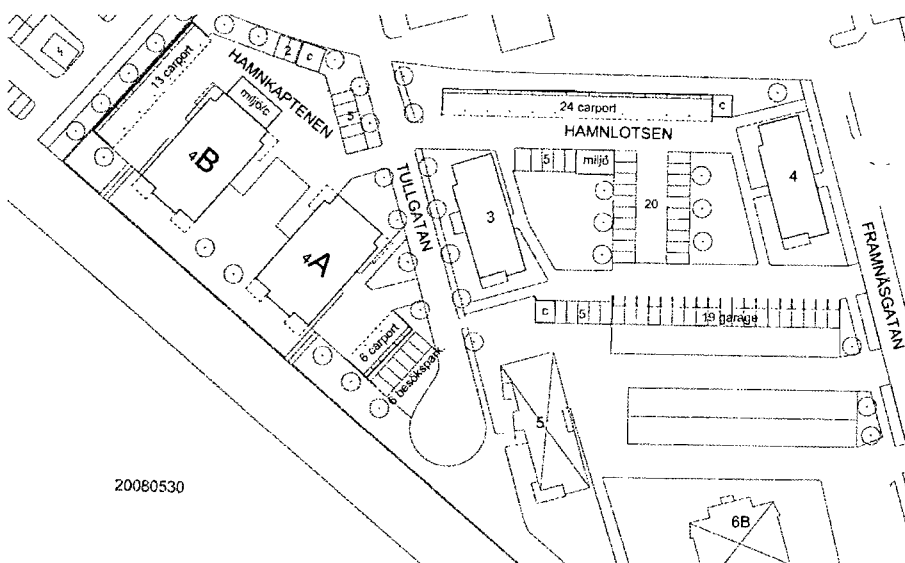
Plan- och miljökontoret

Radon

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

Risk för skred / höga vattenstånd

Marken ingår inte i det riskområde som redovisats av SMHI.

Bebyggelseområden**Bostäder**

OBS! Lägena för carportar och andra förråd har ändrat något. Se detaljplanekartan.

Inom Hamnkaptenen planeras två punkthus i tio våningar och i Hamnlotsen två lamellhus i sex våningar. En mindre del av parkeringsbehovet för Hamnkaptenen löses inom Hamnkaptenen. Inom Hamnlotsen löses Hamnlotsens behov och Hamnkaptенens resterande behov. Detaljplanen medger byggande av carportar/garage där dessa bedöms lämpliga. Fördelningen mellan taktäckta och öppna parkeringsplatser avgörs av exploatören. Carportarna i Hamnkaptenen läggs så att de avgränsar kvarteret mot allmän plats men ändå ger utblicksmöjligheter mot vattnet.



Plan- och miljökontoret



Hamnkaptenen

Fotomotage: GisteråSjöstrand arkitekter. (Planerade carportar inte inlagda)

De höga husen i Hamnkaptenen avviker från stadens höjdskala, men läget vid fjärden och Hamnplanen gör att detta kan accepteras.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Norr om området finns handel och kontor i kv. Vågen och bostäder är under uppförande. Öster om Framnäsgatan finns handel, bilförsäljning och bilservice samt en fritidslokal för ungdomar. Söder om Hamnlot-sen ligger de bostäder som PEAB tidigare uppfört.

Hamnen

Tillstånd finns att bedriva begränsad hamnverksamhet vid Stadskajen. Verksamheten är förenad med villkor. Avsikten är att de fartygsanlöp som är förenliga med villkoren ska fortsätta. Del av kajkanten utläggs som hamnområde för att markera kommunens vilja att hamnverksamheten ska fortgå. När längre fartyg eller fler fartyg samtidigt använder hamnen kommer längre kaj än den som markerats med V att användas. Detta kan tillåtas utan att detaljplanen hindrar det liksom att gångytan vid ett fåtal tillfällen upplåts för lastfordon, kranar o. liknande.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i stadens centrum, ca 300 meter från Stora Torget.



Plan- och miljökontoret

Tillgänglighet

Byggnader och bostäder kommer att vara fullt tillgängliga enligt gällande bestämmelser.

Byggnadskultur och gestaltning

Det är särskilt viktigt att carportar och förrådsbyggnader, som vänder sig mot allmän plats utformas omsorgsfullt. Då de ligger i centrala staden bör de utformas med tanke på det. Detta regleras inte genom planbestämmelse, men önskemålet har delgivits byggherren och arkitekten.

Friytor***Lek och rekreation***

Ytor för lek och utevistelse tillgodoses inom respektive kvarter. Bostadshusen förutsätts få genomgående entré så att lekytor kan nås på ett säkert sätt. Dessutom finns tillgång till kajpromenaden och övriga närliggande allmänna parker.

Vattenområden

En utökning av befintlig småbåtshamn föreslås genom utläggning av flytbryggor. Detaljplanen har anpassats efter det faktiska utförandet längs strandlinjen.

Gator och trafik

Framnäsgatan är i allt väsentligt utbyggd och sträckan förbi Hamnlot-sen utförs lika övriga delar. Tullgatan färdigställs inklusive trädplantering och gångbanor. Mot kajpromenaden utförs en vändplan och gästparkering. Mellan kajpromenaden och lokalgatan uppsätts pollare eller annat fysiskt hinder.

Ev nyttotrafik till och från hamnen kan vid behov trafikera parkeringsytan och gångytan. Vissa pollare kommer därför att kunna tas bort.

Strandgatan trafikeras av ca 9.300 fordon per årsmedeldygn (år 2006).

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Forvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

Kollektivtrafik

Stadens lokalbusstrafik har sin centrala hållplats vid Örnparken ca 300 meter från planområdet. Den trafikeras av samtliga linjer. Resecentrum för tågtrafik och mer långväga busstrafik planeras ca 600 meter mot nordväst. Resecentrum nås enkelt via kajpromenaden och Inre Hamnens gångytor.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns längs kajpromenaden och på Strandgatans norra sida, varför Strandgatan måste korsas på markerade ställen vid Tullgatan och Framnäsgatan för att målpunkter i centrum ska nås. Delar av kajpromenaden kan vid ett fåtal tillfällen under begränsad tid komma att upplåtas för hamnens behov.

Gångbanor anläggs väster om Framnäsgatan och öster om Tullgatan. Norr om Hamnlotsen finns en zon inom kvartersmark som är upplåten för allmän gång- och cykeltrafik som till viss del kommer att fortsätta över hamnplanens parkering.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringsbehovet, som enligt kommunens parkeringsriktlinjer är 9 platser per 1.000 m², löses inom kvartersmarken. Del av parkeringsbehovet för Hamnkaptenen löses inom Hamnlotsen. Placeringen av carportar och övriga förrådsbyggnader regleras genom planbestämelse inom Hamnkaptenen så att byggnaderna inte helt blockerar sikten mellan husen mot vattnet från omgivande allmänna ytor.

För småbåtshamnens behov kan p-yta öster om Framnäsgatan samt Hamnplanen användas. Ett fåtal p-platser kan ordnas vid Tullgatans vändplan.

Hamnplanen iordningställs för parkering och rymmer ca 250 platser. När beslut fattats om hamnkranarna kan gränsen mellan parkering och kajpromenad komma att justeras i den nordvästra delen för att ge plats för gångtrafik runt kranarna.

In- och utfart från Hamnkaptenen tillåts inte mot parkeringsytan.



Plan- och miljökontoret

När hamnverksamheten kräver det kan del av gångytan tillfälligt komma att upplåtas för lastfordon och liknande och del av parkeringen passeras av lastfordon.

Störningar*Trafikbuller*

ÅF-Ingemansson AB har beräknat trafikbullret. Enligt rapport 4 mars 2008 är den *ekvivalenta ljudnivån* högst vid lamellhusets fasad mot Framnäsgatan, där den varierar från 50 till 52 dB(A) beroende på våning. Vid den mest utsatta fasaden i Hamnkaptenen varierar ljudnivån mellan 49 och 54 dB(A).

Den *maximala ljudnivån* vid mest utsatta fasad i Hamnkaptenen varierar mellan 63 och 67 dB(A). I Hamnlotsen varierar maximala ljudnivån mellan 77 och 85 dB(A) mot Framnäsgatan. På tyst sida, mot väster, är maximala ljudnivån 54 till 61 dB(A) och på denna gård finns plats för en gemensam uteplats.

Gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls, förutsatt att fönster som används i Hamnlotsen mot Framnäsgatan reducerar bullret med 40 dB och att en bullerskyddad gemensam uteplats ordnas. Bestämmelser om detta införs.

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

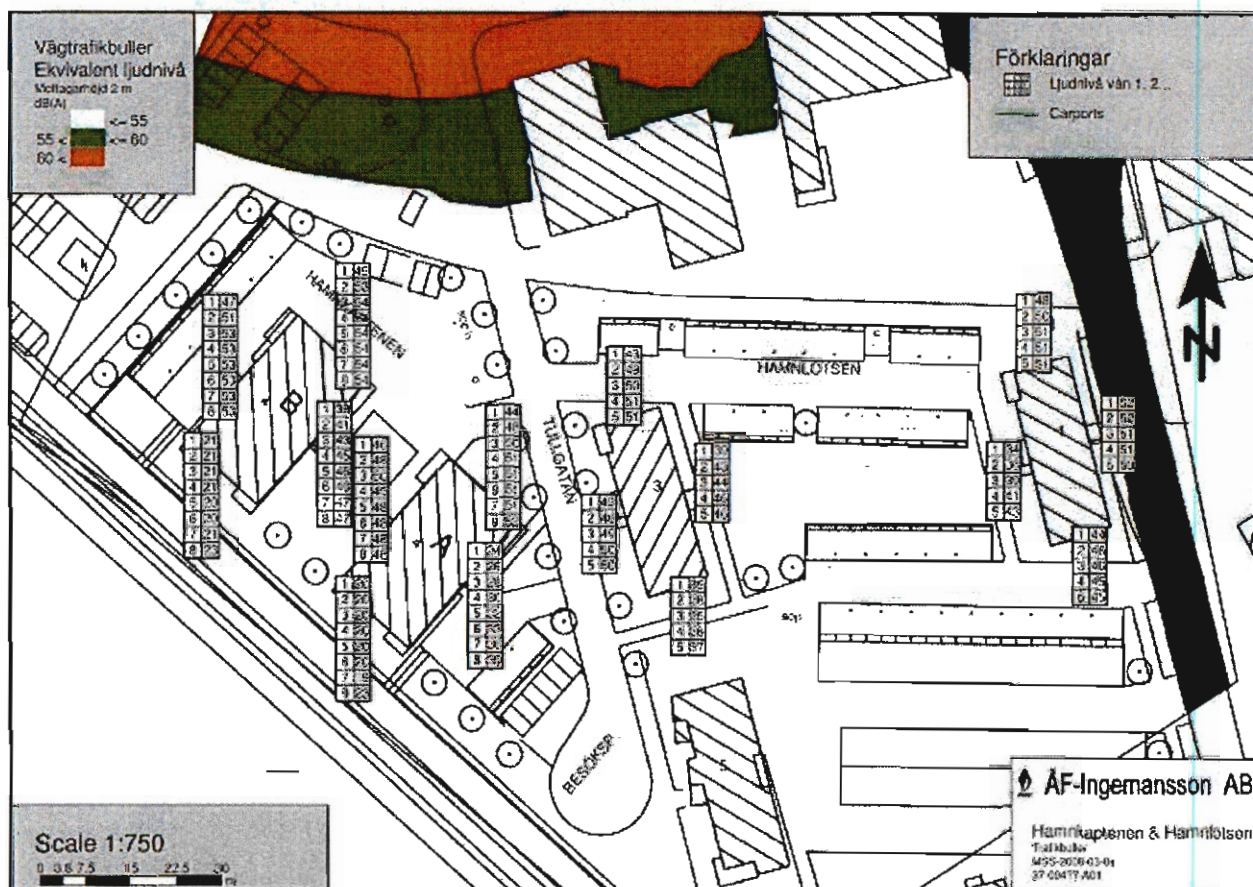
0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret



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



Buller från hamnverksamhet

Hamnen vid Hamnplanen är sedan några år i huvudsak avvecklad. Endast ett fåtal anlöp per år, 17 st, medges i hamntillståndet. Det kan röra sig om isbrytare, kryssningsfartyg och liknande fartygsbesök samt enstaka lastfartyg där godsets storlek gör att andra kajplatser blir svåra att utnyttja. Verksamheten vid Framnäckskajen kommer att fortgå med lossning av 10-12 cementbåtar per år. Vid planeringen av tidigare bostadsetapp (Hamnpiren) visade mätningar och beräkningar av den landbaserade verksamheten på ekvivalenta ljudnivåer upp till 52 dB(A). Åtgärder som bedömdes kunna sänka ljudnivån med 5 dB föreslogs och medel för att vid behov vidta åtgärderna anvisades av kommunen.

Bullervillkoren som anges i hamntillstånden medger ekvivalent buller ute på 55 dB(A) mellan 07:00 och 22:00 och 45 dB nattetid. Villkoren medger något högre störning än riktvärdena för externt industribuller med anledning av det ringa antal anlöp det handlar om.

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



Plan- och miljökontoret

Sedan inflyttningen i kv. Hamnpiren för några år sedan har inga klagomål på buller från cementbåtarna inkommit. Det nya hus inom Hamnlotsen som ligger närmast cementbåten ligger ca 100 meter längre från båten än närmaste befintliga hus i Hamnpiren.

Ljudnivån från den blandade fartygssammansättningen vid stadskajen är oklar. Med tanke det ringa antalet anlop och på att lastning och lossning endast avser skrymmande gods vid enstaka tillfällen torde verksamheten kunna styras bättre än vid cementlossningen och därmed borde överskridande av hamntillståndets villkor i de flesta fall kunna undvikas. De fartyg som hamnägaren bedömer komma att överskrida hamntillståndets villkor måste hänvisas till annan kajplats.

Övriga bullerstörningar

Vid upplåtelse av Hamnplanen för evenemang, typ Barnens Dag och liknande, får villkor bestämmas från fall till fall.

PEAB har förklarat att man avser att använda någon form av "ljudfönster" så att störningar av det slag, som inte går att undvika i stadskärnor, minimeras. Detta regleras inte genom detaljplanen utan är att se som ett "försäljningsargument" när bostadsrätterna säljs.

Teknisk försörjning*Vatten, avlopp och dagvatten*

Spillvattenledning finns i Storgatan/Tullgatan. Vattenledning finns i Framnäsgatan. Dagvattenledningar finns dels i Framnäsgatan dels inom Hamnplanen och i norra delen av Hamnlotsen. Omläggning av de dagvattenledningar som avvattnar hamnplanen och ledningen genom Hamnlotsen förutsätts. För allmänna ledningar inom kvarterens marken utläggs u-områden. Innan dagvatten släpps ut i fjärden ska det renas.

Värme

Fjärrvärmeledningar har nyligen dragits fram i f.d. spårområdet norr om kvarteren. U-område för FJV-ledningarna utläggs i nordvästra delen av Hamnkaptenen.

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



Plan- och miljökontoret

Fjärrkyla

Fjärrkyleledning finns nära tomtgränsen mot Framnäsgratan, vilket påverkar valet av grundläggningssätt. Bestämmelse om hänsyn till ledningen vid grundläggning införs i detaljplanen.

Intagsledning till fjärrkylecentral finns i fjärden omedelbart öster om småbåtshamnen. När bryggor läggs ut och förankras ska detta ske i samråd med Övik Energi AB. Förbud mot ankring ska gälla.

El och optokablar

För befintlig transformator på Hamnplanen utläggs ett teknikområde. För befintliga el och optokablar enligt Övik Energis kartering har utområden utlagts inom kvartersmarken för de ledningar som avses ligga kvar inom kvartersmark.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden bestäms till fem år, då projektet är nära förestående.

Innan detaljplanen kan antas krävs att frågan om flyttning av däckswerkstaden lösts och att exploateringsavtal träffats mellan PEAB och kommunen.

Konsekvenser av planens genomförande

Ytterligare ca 100 bostäder kan uppföras i ett attraktivt läge. Kajpromenaden förbi bostäderna säkras och iordningställs. Hamnplanen minskas och användbarheten för riktigt stora arrangemang begränsas. När både hotell och bostadshusen uppförts, rymmer Hamnplanen ca 250 parkeringsplatser. Den fria sikten mot vattnet begränsas i viss mån.

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



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Revidering 4 september 2008

Efter utställningen har detaljplanen reviderats. Ett smalt område närmast kajkanten har utlagts som Hamn på plankartan, för att den begränsade hamnverksamhet som förekommer ska vara förenlig med detaljplanen även i fortsättningen. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats i de avsnitt som berör hamnverksamheten/kajpromenaden och dagvattenledningar. Bestämmelse om att gemensam uteplats ska ordnas inom Hamnlotsen har införts.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Bostäder på hamnplan III m.m.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 4 augusti 2008
Reviderad 4 september 2008

Antagen: Kommunfullmäktige
29 september 2008, § 180
Laga kraft: 28 oktober 2008

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen hösten 2008. Byggstart kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft hösten 2008.

Genomförandetid

Då såväl uppförande av bostäderna som iordningställande av Hamnplanen och kajpromenaden är nära förestående bestäms genomförandetiden till fem år.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för arbeten inom bostadskvarteren. Kommunen ansvarar, om inte annat sägs i exploateringsavtal, för arbeten inom lokalgatan, hamnplanen och kajpromenaden.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.



Plan- och miljökontoret

Avtal***Exploateringsavtal***

Innan detaljplanen antas kommer avtal att träffas mellan exploatören och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning**

För Hamnkaptan respektive Hamnlotsen kommer att avstyckas var sin fastighet enligt detaljplanens gränser. För parkeringen på Hamnplanen kommer att avstyckas en fastighet enligt detaljplanens gränser.

För parkering tillhörande Hamnkaptanen inom Hamnlotsen förutsätts servitutsavtal/nyttjanderättsavtal.

För vattenområdet bildas en fastighet.

Området för hamnverksamhet behålls i kommunens ägo och upplåts till Örnsköldsviks Hamn och Logistik AB.

Ledningsrätter för befintliga ledningar förutsätts bli bildade i enlighet med utlagda u-områden.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen har beräknats till 6.425.000 kr. Av dessa uppskattas iordningställandet av hamnplanen kosta 2.000.000 kr och kajpromenaden 825.000 kr. Projekteringen är inte genomförd varför dessa kostnader är preliminära. Intäkterna från markförsäljningen beräknas till 6.300.000 kr. Kalkylen visar ett underskott på 125.000 kr vilket förklaras med att kostnader utanför bostadskvarter tagits med vilka är s.k. generalplankostnader. Intäkter för VA-anslutningen har inte tagits med i kalkylen, men kommer att regleras i exploateringsavtalet.

I kostnaden för kajpromenaden ingår inte kostnad för eventuella förstärkningsåtgärder som kan visa sig nödvändiga.

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



Plan- och miljökontoret

Inlösen

Plangenomförandet förutsätter att exploatören förvärvar Örnsköldsvik 9:2, Däckservice, eller att genomförandet av Hamnlotsen är säkerställd på annat sätt.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören ska tillsammans med Övik Energi och tekniska kontoret utreda hur grundläggning ska ske så att såväl fjärrkyleledning i Framnäsgratan som dragstegen som stabiliserar kajen behåller sin funktion och kan underhållas.

Örnsköldsviks Hamn och Logistik ska tillsammans med tekniska kontoret låta besiktiga kajkonstruktionen och kostnadsberäkna eventuell upprustning.

Samråd med plan- och miljökontorets verksamhetsområde miljö ska ske beträffande en yttlig markförorening, som kan behöva grävas bort och hur andra förorenade massor som eventuellt kommer att påträffas ska hanteras.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
planarkitekt

Revidering 4 september 2008

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och förtydligats, se planbeskrivningen.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt