



Samhällsbyggnadsförvaltningen

ÖP11/1219/1

Detaljplan för

Amerika 10 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 21 september 2011
Reviderad 31 oktober 2011

Antagen: Kommunfullmäktige
19 december 2011, § 247
Laga kraft: 12 januari 2012

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra ändamål från allmänt ändamål (A) till bostäder och centrumverksamhet (BC). Fastigheten, som inrymmer tingshuset, är numera i privat ägo och bygglov kan inte ges för fastigheten om ändamålet är allmänt.

Befintlig byggnad kommer att vara kvar och en tillbyggnad planeras för 45 lägenheter på 10 våningar utöver det befintliga tingshuset.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Bostäder och centrumverksamhet i ett centralt läge bedöms medföra en ur allmän synpunkt god hushållning av mark. Planen är förenlig med ovanstående kapitel i miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Påhuvsnaden sedd från Terrassvägen. Fotomontage: Wingårdhs Arkitektkontor AB

Plandata

Lägesbestämning

Fastigheten Amerika 10 ligger centralt i Örnsköldsvik, utmed Lasarettsgatan. Omedelbart väster om fastigheten ligger Paradiset, sport-hall, träning, bad m.m. och norr om fastigheten finns det nybyggda parkeringshuset.

Areal

Planområdets areal är omkring 5.800 m².

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Amerika 10, som är privatägd, del av Örnsköldsvik 8:24 och del av Amerika 8 som ägs av Örnsköldsviks kommun samt Amerika 11 som ägs av Övik Energi AB.

Historik

Tingshuset ritades av arkitekterna Mart Uusma och Dick Sjöberg. Förslaget vann en arkitekttävling år 1961, och bygglov gavs 1965.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av översiktsplanen för centrum från 2005. I översiktsplanen framgår att fler bostäder i centrum behövs för att få till ett mer levande centrum med blandade verksamheter. Denna markanvändning stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Befintlig detaljplan, fastställd 5 juli 1973, anger allmänt ändamål. Maximalt tre våningar tillåts i den befintliga planen. Området väster om Amerika 10 omfattas av detaljplanen för Amerika 4 m.fl. och är planlagt som parkering och centrumverksamhet. Möjlighet finns att bygga över marken med körbart bjälklag. Detaljplanen för Amerika 4 m.fl. blev antagen 20 februari 2008.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11 §. Särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade den 20 maj 2010, § 43, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen, f.d. plan- och miljökontoret, i uppdrag att pröva detaljplan för Amerika 10.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet växer ett antal björkar och några större barrträd. Mindre häckar finns utmed byggnadens fasad, i övrigt är vegetationen sparsam. Stora delar av fastigheten täcks av gräsmatta. I den nordvästra delen av området går berg i dagen på vissa ställen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen*****Radon***

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att socialstyrelsens gällande allmänna råd följs.

Risk för skred/höga vattenstånd

Fastigheten ligger omkring 15-20 meter över havet. Risker förknippat med höga vattenstånd bedöms inte föreligga. Stabiliteten bedöms som god och ingen risk för skred finns.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden***Bostäder***

Två lägenheter finns på våning två i den befintliga byggnaden. Totalt planeras 45 stycken lägenheter i den nya påbyggnaden. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 1 rum och kök till 5 eller 6 rum och kök.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Tingsrätten kommer att kunna fortsätta sin verksamhet i den befintliga byggnaden. Tingsrättens verksamhet är dock begränsad och kommer troligen att upphöra inom en överskådlig framtid. Tillkommande centrumverksamhet kommer att möjliggöras i bottenvåningen och på våning ett.

Uteplatser/lekområden

Möjlighet att ordna lekplats och uteplatser finns både öster och väster om befintliga byggnaden. Ovanpå parkeringsgaraget avses att lägga ett grönt tak med inslag av naturmaterial på vilket en trevlig och relativt skyddad utemiljö kan ordnas.

Tillgänglighet

Byggnader ska utformas enligt de krav som finns i Boverkets byggregler, BBR. Tomten är relativt kuperad, men ingången till byggnaden är tillgänglig. Möjlighet finns att ordna parkeringsplatser för rörelse-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

hindrade i nära anslutning till ingången. Det är viktigt att utemiljön blir tillgänglig och användbar även för personer med rörelsehinder.

Byggnadskultur och gestaltning

Tingshusets gestaltning intar en särställning i Sverige som en god representant för brutalismen. Byggnaden inom Amerika 10 ritades av Mart Uusma och Dick Sjöberg 1961, och är beskriven i "Guide till Sveriges arkitektur":

"En tävling 1961 vunnit av två unga arkitekter har lett till en ovanligt konsekvent genomförd byggnad. Tingshuset ligger på en kulle i kanten av innerstaden, lite som en sluten borg med en portgång som leder in till en gård. Väl inne på gården rör man sig i spiral upp för en fritrappa till väntrummet och vidare inomhus runt gården på andra våningen till tingssalen. Byggnadens kub har några inskärningar och utkragande balkonger i väster. Den skulpturala volymen förstärks av ett enhetligt fasadmateriäl, slät betong med spår efter formskivor och formstag. Fönstren är i blank aluminium eller rödmålade och med olika indrag som ger liv åt fasaden. De är fritt placerade efter funktion, fönsterband för kontorsrummen och större partier till stora rum. Intresset för rörelsen genom byggnaden liksom för de råa, obehandlade materialen placerar tingshuset tydligare än nästan någon annan svensk byggnad mitt i tidens internationella brutalism. I sin lilla skala är det ändå långt ifrån brutalt."



Tingshuset. Vy från sydöst. Foto: Martin Wernersson



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Skydd mot förvanskning

Den speciella arkitektur som Tingshuset representerar gör att eventuella förändringar ska göras omsorgsfullt och i samma stil som den ursprungliga byggnaden. Samma materialval och färgsättning som den ursprungliga byggnaden ska användas vid förändringar. Det är viktigt att den tillkommande bostadsdelen byggs så att den tydligt skiljer sig från den ursprungliga byggnaden. För att ytterligare framhäva Tingshuset som unik byggnad kommer dess fasad att belysas.



Tingshuset med tillbyggnad sett från Stationsrondellen. Fotomontage: Wingårdhs Arkitektkontor AB

Skyddsrum

Skyddsrum finns i befintlig byggnad.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Trottoarer finns utmed Lasarettsgatan, på södra sidan av Fabriksgatan samt utmed Köpmangatan omedelbart norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Örnsköldsvik. Knappt 300 meter sydväst om planområdet finns Örnsköldsviks resecentrum där Botniabanan och ett stort antal busslinjer passerar. Även flygbuss och långfärdsbussar trafikerar resecentrum.

Parkering, varumottagning, utfarter

Ett tjugotal parkeringsplatser finns inom fastigheten, med utfart norrut mot Köpmangatan. Omkring hälften av parkeringsplatserna har tak. Dessa parkeringsplatser avses fungera som besöksparkering för bostäderna och den centrumverksamhet som kommer att finnas i ursprungliga Tingshuset. Möjlighet finns att skapa ytterligare ca åtta parkeringsplatser.

Cirka 26 nya garageplatser planeras sydväst om Tingshuset. Garageplatserna kommer att kunna byggas i en suterrängvåning. Omedelbart väster om parkeringshuset kommer den befintliga parkeringen finnas kvar, förskjuten 3 meter västerut. En ny stödmur kommer att byggas in på Amerika 8, där även 5 befintliga parkeringsplatser försvinner och måste ersättas. Parkeringen kommer att ha cirka 38 platser varav ungefär 10 carports.

Utfarten från Paradisgaraget kommer inte att ändras jämfört med nu läget. Köpmangatan kommer att vara enkelriktad och fungera som infart till Paradisgaraget. Utfarterna från Amerika 10 mot Köpmangatan kommer att vara kvar. Utmed Lasarettsgatan och delar av Fabriksgatan samt delar av Köpmangatan läggs utfartsförbud.

Störningar***Buller***

I det centrala läget där fastigheten ligger finns bullerkällor i form av kraftigt trafikerade gator. Lasarettsgatan och Centralesplanaden (E4)

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

är största källorna. För att säkerställa att nivåerna inte överskrider några riktvärden har en särskild bullerutredning utförts.

Resultaten av bullerutredningen visar att samtliga lägenheter utom en klarar av de riktlinjer som Boverket har tagit fram. För den lägenhet som inte klarar av riktlinjerna för buller finns rekommendationer om vilka åtgärder som kan vidtas för att klara riktvärdena. En planbestämmelse har tillkommit om att minst en uteplats per lägenhet och vid fasad ska klara Boverkets bullerkrav.

Risk

Med anledning av avståndet till E4 har en riskanalys tagits fram. I analysen framgår att tre åtgärder måste vidtas för att ytterligare minska riskerna. Åtgärderna som framförs är att en utrymningsväg i riktning från E4 ska finnas, friskluftsintagen till ventilationen ska kunna stängas och dessutom vara placerade på motsatt sida av byggnaden gentemot E4. Planbestämmelser som säkerställer att dessa åtgärder vidtas har lagts till.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsledningssystemet

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Övik Energi AB är nätägare inom planområdet. Inom planområdet finns gatubelysning som behöver flyttas.

Administrativa frågor

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Konsekvenser av planens genomförande

Ändringen av ändamål innebär att centrumverksamhet och bostäder tillåts inom fastigheten. Pågående användning kan fortsätta och möjlighet ges för ytterligare verksamheter att etablera sig i fastigheten.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte ge några betydande konsekvenser för barn och ungdomar. Särskild barnkonsekvensbeskrivning är inte nödvändig.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Martin Wernersson
Fysisk planerare

Gunnar Lunnergård
Planarkitekt

Reviderad 31 oktober 2011

Revideringen innefattar plankartan med bestämmelser och plan- och genomförandebeskrivningar.

Plankartan med bestämmelser

Planområdet har utökats till att gälla hela parkeringsytan väster om fastigheten Amerika 10.

Bestämmelser på den tillkommande parkeringsytan.

Den tillkommande parkeringsytan har beteckningen P₁C₁ vilket innebär parkeringshus och centrumverksamhet. Ytan har ett genomgående område med bestämmelsen y vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Detta område har förskjutits västerut för att kunna fylla sin funktion. Bestämmelsen att "marken får byggas över med körbart bjälklag" har tagits bort. Den nordvästra delen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

av det tillkommande området har en yta med beteckningen x, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Nya bestämmelser

Bestämmelsen v₁ har satts att gälla för Tingshuset istället för på garageget. Bestämmelsen innebär att suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningstal.

Bestämmelsen m₂ har tillkommit. Bestämmelsen förtydligar kraven om buller på uteplats och vid fasad.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen har revidering skett enligt följande punkter.

- Den tillkommande parkeringsytan utökar planområdets yta till ca 5.800 kvm.
- Amerika 8 har lagts till under rubriken markägoförhållanden då den nya stödmuren kommer att byggas på fastigheten.
- Antalet parkeringsplatser har justerats och ett förtydligande om vad förskjutningen av parkeringsytan kommer att innebära har lagts till.
- Resultaten av bullerutredningen har lagts in i planbeskrivningen.
- Resultatet av riskanalysen med förslag på åtgärder har lagts in i planbeskrivningen.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Gunnar Lunnergård
Planarkitekt



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för

Amerika 10 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 21 september 2011
Reviderad 31 oktober 2011

Antagen: Kommunfullmäktige
19 december 2011, § 247
Laga kraft: 12 januari 2012

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen väntas vinna laga kraft under hösten 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan sökande och kommunen. Planavtalet reglerar kostnader för planläggningen och eventuella tillkommande utredningar.

Innan planen antas kommer ett avtal om markköp att tecknas. I detta regleras kostnaderna för ombyggnad av befintlig parkering (inklusive gatubelysning), stödmur mot Amerika 8, ersättning för de parkeringsplatser som försvinner samt fastighetsbildning



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ett nyttjanderättsavtal kan tecknas som ger rätt att utnyttja källarplanet i den befintliga byggnaden som förråd för de tillkommande lägenheterna.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsplan**

Gällande fastighetsplan, som vann laga kraft den 18 mars 1965, upphävs inom planområdet.

Fastighetsbildning, servitut

Ca 950 kvm mark från Örnsköldsvik 8:24 kan överföras till Amerika 10. Servitutet för utfart från Amerika 4 och 10 över Örnsköldsvik 8:24 kan flyttas västerut.

Exploatörerna avser att uppföra en byggnad ovanpå det befintliga tingshuset. Den tillkommande byggnaden kan avstyckas genom tredimensionell fastighetsbildning från Amerika 10 och utgöra del av innergården samt den tillkommande byggnaden. Servitut kan bildas på Amerika 10, till förmån för den tillkommande fastigheten, för nyttjande av trapphus samt entré.

Möjlighet finns att avstycka den västra delen av Amerika 10 och på så sätt få en egen fastighet där garage och parkering för de tillkommande bostäderna kan skapas.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Planen innebär inga kommunala kostnader.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Wernersson
Fysisk planerare

Gunnar Lunnergård
Planarkitekt



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Reviderad 31 oktober 2011

Följande har reviderats i genomförandebeskrivningen

- Exploateringsavtal har ersatts av ett avtal om markköp.
- Överförd mark från Örnsköldsvik 8:24 till Amerika 10 minskas till ca 950 kvm.
- Servitutet för utfart från Amerika 4 och 10 över Örnsköldsvik 8:24 kan flyttas västerut.
- Ett förtydligande om blivande fastighetsbildning

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Gunnar Lunnergård
Planarkitekt