

Detaljplan för

KOMPASSEN M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1996-10-23

GODKÄND FÖR ANTAGANDE: Byggnadsnämnden 1997-01-22, § 7
ANTAGEN: Kommunfullmäktige 1997-03-24, § 46
LAGAKRAFT: 1997-04-17

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att medge breddning av Strandgatan och utbyggnad av handels- och kontorsytor i området. För att lösa parkeringsproblemen i området omvandlas Nygatan söder om Strandgatan delvis till parkering. Delar av området för industrispår övergår till kvartersmark.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Örnsköldsvik. I norr begränsas området av Strandgatan, i öster av Viktoriaesp-lanaden och i väster av kvarteret Vågen och hamnområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 3,0 ha.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken samt del av gatumarken söder om industrispåret är privatägd. Övrig gatumark, hamn- och spår-område ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för centrum, antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16, står angivet att mark inom kvarteret Hovtången bör reserveras för hamnändamål. Hamnstyrelsen beslöt 1988 att under förutsättning att Nygatan genom planändring upphör som allmän väg söder om industrispåret samt att den del av Nygatan söder om industrispåret vilken ej erfordras som tillfartsväg till befintlig bilverkstad inom kv Hovtången, införlivas med hamnområdet, avstår hamnstyrelsen från kravet på att kv Hovtången skall reserveras för hamnändamål.

Strandgatan ingår enligt dispositionsplanen i den s k sökarringen med uppgift att leda trafiken utanför stadskärnan. Som en del i huvudnätet bör den ges god framkomlighet. En tvåfältig utbyggnad av Strandgatan anses tillräcklig. Antalet korsningar, utfarter och parkeringar bör saneras av säkerhets- och framkomlighetsskäl.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner fastställda 1955-03-31, 1956-07-20, 1959-08-05, 1964-01-29, 1965-04-07, 1969-11-11, 1971-06-16 samt 1973-07-05.

Fastighetsplaner

För Kompassen 1, 2 och 3 gäller tomtindelning fastställd 1960-01-13 och för Vågen 4 tomtindelning fastställd 1964-02-19.

Program för planområdet

Planeringsgruppen godkände 1989-10-17 de rekommendationer för den framtida utvecklingen i Östra industri-kvarteren (av vilka Kompassen m fl är en del) vilka ges i en av plan- och byggkontoret utförd parkeringsutredning för området. Enligt denna är en fortsatt omvandling till kontor och handel lämplig, förutsatt att parkering, tillfarter o dyl kan lösas. Det är angeläget att nya byggnader och omgivande tomtmark ges en god utformning med hänsyn till det centrala läget. Från stadsbildssynpunkt är 2-3 våningsbyggnader lämpliga i området.

Kommunala beslut i övrigt .

Byggnadsnämnden gav 1991-12-09, § 310, plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta/ändra detaljplanen för Kompassen m fl.

Byggnadsnämnden beslöt 1983-11-14, § 765, att uppdraga

åt dåvarande stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för Strandgatan på delen Hotellgatan-Viktoriaesplanaden.

Byggnadsnämnden uppdrog, § 280/91, till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Japan 7.

Kommunstyrelsens finansutskott beslöt 1996-06-03, § 170, att uppdra till plan- och byggkontoret att fortsätta planarbetet enligt föreliggande samrådshandlingar med undantag för kvarteret Japan. Finansutskottet poängterade härvid även vikten av att söka lösningar för problemen med utfarter från kv Japan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är i det närmaste plant, men sluttar svagt åt söder (ca 0,5%).

Breddningen av Strandgatan inkräktar på intilliggande fastigheter. Söder om Strandgatan minskas Nygatans bredd, för att ge utrymme för parkering på ömse sidor. Gatumarken söder om industrispåret i Nygatans förlängning, såldes 1989. Området planläggs nu för industri och kan därmed införlivas med kvarteret Hovtången. Resterande bit av f d gatumarken blir hamnområde. Områden för stickspår från industrispåret, vilka ej längre används, överförs till kvartersmark.

Planen föreskriver gatuplantering för att motverka ett sterilt intryck av området.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De övre jordlagren består på gatumark av 15-50 cm gammal gatuöverbyggnad på siltigt underlag, som i sin tur vilar på utfyllnadsmassor och i vissa fall på lerlager.

Kompletterande grundundersökningar måste utföras av exploatören på respektive tomt vid utbyggnad.

Bebyggelseområden

ARBETSPLATSER, KOMMERSIELL SERVICE

Huvuddelen av planområdet var tidigare planlagt för småindustriändamål. En succesiv omvandling har skett från industriverksamhet till handels- och kontorsverksamhet. Eftersom det rör sig om centrala kvarter är detta en positiv utveckling. Stadens kontakt med havet kan

härigenom förbättras. För att ytterligare främja denna kontakt har en del av hamnområdet undantagits från bebyggande. Detta medför att siktlinjen utefter Nygatan ner mot havet hålls öppen.

Området är i huvudsak bebyggt enligt planen. Denna ger dock möjlighet till ytterligare utbyggnad. Byggnadshöjden har begränsats till tre våningar och exploateringsstalet är 1,5. Detta innebär att parkeringsbehovet kan lösas inom fastigheterna.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum med 80 platser på Kompassen 2. Vid ny- om- eller tillbyggnad ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvars-lagen).

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Strandgatan, som ingår i sökarringen, breddas och utfartsförbud begränsar antalet utfarter. På norra sidan anläggs separat gång- och cykelbana. På södra sidan finns endast utrymme för gångbana.

Standardhöjningen av Strandgatan är en direkt fortsättning av breddning och ljusreglering vid korsningen med Viktoriaesplanaden.

Strandgatan trafikeras av ca 9 000 fordon/vardagsdygn. Ungefär 8 % utgöres av tung trafik.

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Nygatan söder om Strandgatan har i planen smalnats av för att ge plats för parkering på ömse sidor. På östra sidan läggs marken till Kompassen 1 och blir kundparkering (ca 13 platser). På västra sidan planläggs ett parkeringsområde avsett att ägas av kommunen med möjlighet att hyra ut, sälja eller upplåta för allmänheten (ca 13 platser).

Hamnförvaltningen har bedömt att området för industrispår utefter Viktoriaesplanaden aldrig kommer att användas för detta ändamål. I den södra delen införlivas marken med hamnområdet och kvarteret Sextanten, i den norra delen utnyttjas det för parkering.

Med utfartsförbud mot Strandgatan får Vågen 4 och Kompassen 1 utfart via Nygatan. Kompassen 3 har redan i detaljplan från 1992 utfartsförbud mot Strandgatan och utfart mot Viktoriaesplanaden. I avvaktan på planlägg-

ning av hela kvarteret Japan i ett sammanhang kommer utfarten från Japan 6 att finnas kvar. Med nuvarande användning av fastigheten är detta acceptabelt ur trafik-säkerhetssynpunkt.

TRAFIKSÄKERHET

Separeringen av trafiken på Strandgatan och regleringen av utfarterna till sekundärgator har positiva effekter för trafiksäkerheten i området.

Teknisk försörjning

VÄRME

Fjärrvärmekulvert finns i Strandgatan och Viktoriaesplanaden. Inom planområdet är delar av Kompassen anslutna. Förutsättning för anslutning är gynnsamma för befintliga och nya byggnader inom området.

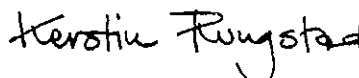
EL

Elnätet är väl utbyggt inom området och har kapacitet för önskad elförsörjning.

Örnsköldsvik 1996-10-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungstad
arkitekt

Detaljplan för

KOMPASSEN M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1996-10-23

GODKÄND FÖR ANTAGANDE: Byggnadsnämnden
1997-01-22, § 7

ANTAGEN: Kommunfullmäktige 1997-03-24,
§ 46

LAGAKRAFT: 1997-04-17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under 1996.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år, då det i dagsläget inte är aktuellt att ta i anspråk de outnyttjade byggrätterna.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för plangenomförandet på allmän platsmark, fastighetsägarna på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske enligt planen. Från Japan 6 överföres ca 80 m² till gatumarken. Från Kompassen 1 överföres ca 280 m², samtidigt tillföres ca 300 m². Till Kompassen 2 förs ca 200 m² från spårområdet. Från Kompassen 3 överföres ca 10 m² till gatumarken. Från Vågen 4 förs ca 140 m² till gatumarken och från industrispåret tillföres Vågen 4 140 m². Till Hovtången förs ca 1800 m², som tidigare var spårområde respektive gatumark. Ca 1200 m² av gatumarken läggs till hamnområdet och ca 230 m² till Sextanten 2.

Fastighetsplan

Tomtindelning för Japan 6 fastställd 1957-01-14, för Kompassen 1, 2 och 3, fastställd 1960-01-13 samt för Vågen 4, fastställd 1964-02-19, upphävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

KOSTNADER

Mark	200 000:-
Park	100 000:-
Gatuplanteringar	
Gata	60 000:-
H-gata inom planen 60 000:-	
L-gata	-
Parkeringsplats	105 000:-
Kvartersmark 14 bpl 30 000:-	
Kvartersmark 35 bpl 75 000:-	
Vatten och avlopp	-
Administration mm	200 000:-
Adm. 50 000:-	
Detaljplan 100 000:-	
Fast. bildning 50 000:-	
Räntor beräknas ej	

Summa kostnader	665 000:-

INTÄKTER

Köpeskillingar mark	240 000:-
Parkeringsköp	105 000:-

Summa intäkter	345 000:-

Överskott(+)/underskott(-)	-320 000:-

Kommentarer

Strandgatans ombyggnad är finansierad inom anslag i tekniska nämndens budget.

Byggande av ca 15 bilplatser i anslutning till Kompassen sker enligt tidigare träffat avtal om marköverlåtelse. Tidpunkten för iordningställande av parkering utefter Viktoriaesplanaden respektive västra sidan av Nygatan söder om Strandgatan bestäms av behovet och förutsätts finansieras genom parkeringsköp.

Gatuplanteringar utefter Strandgatan sker i samband med övriga gatuarbeten. Finansiering sker inom tekniska nämndens budget. Övriga planteringsarbeten genomförs när medel finns anvisade i budget.

Planavgift uttages vid bygglovansökan.

TEKNISKA FRÅGOR

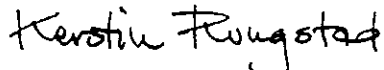
Tekniska utredningar

Grundundersökning utföres av exploatören på respektive tomt.

Örnsköldsvik 1996-10-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungstad
arkitekt