



Detaljplan för

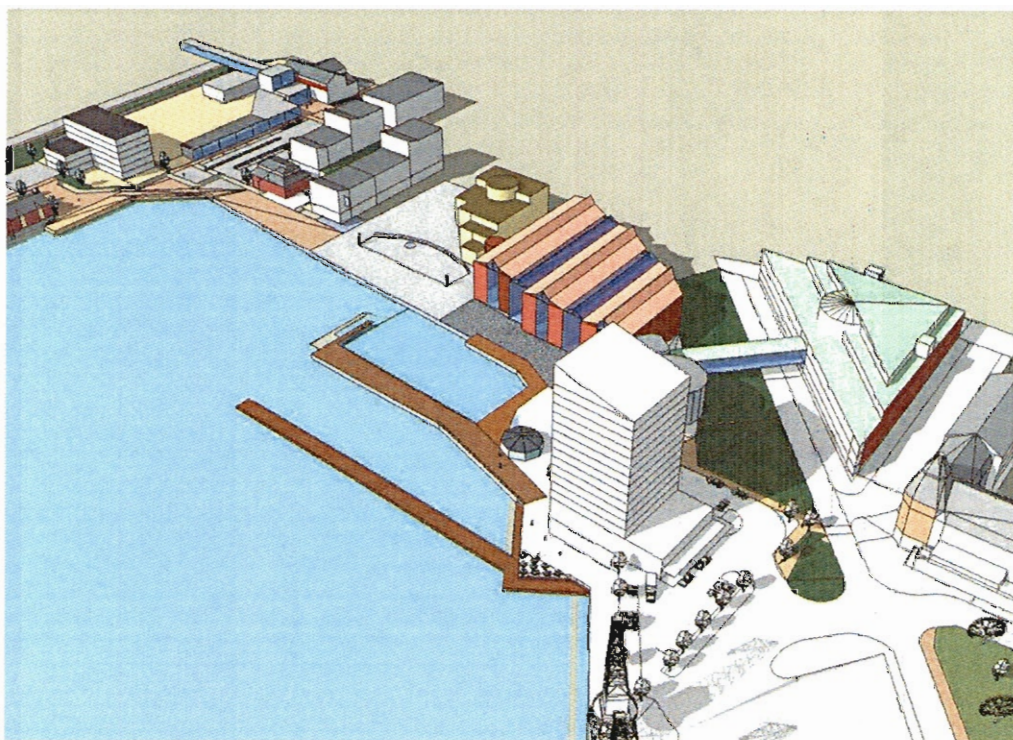
**Örnsköldsvik 9:1, del av
Hotell m.m.**

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 9 april 2008
Reviderad 16 maj 2008

Antagen: Kommunfullmäktige
16 juni 2008, § 149
Laga kraft: 5 december 2008

Planbeskrivning





Plan- och miljökontoret

Handlingar

Detaljplanen utgörs av detaljplaneplankarta i skala 1:1.000 med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationer (bilagor till planbeskrivningen), genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta. Vid utställningen finns en modell i skala 1:500 över området utställd i stadshuset.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av att genomföra det aktuella hotellprojektet och ange lämplig utformning av hotelltomt samt ange byggnadsreglerande bestämmelser. Detaljplanen redovisar även de förändringar i gatuutformning m.m. som följer av hotelletableringen.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Genomförandet av detaljplanen är förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Området utgör en del av en större parkeringsyta, f.d. hamnområde, i stadscentrum gränsande till kontor, hotell, konferenslokaler m.m. Hotellet kommer inte att alstra så stor trafik att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas. Denna bedömning görs mot bakgrund av de beräkningar som gjorts under 2007 av luftkvaliteten vid E4 genom centrum och mätningar och beräkningar, som genomförts i centrum sedan början av 1990-talet.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Inre Hamnen i Örnsköldsvik, mellan Strandgatan och Örnsköldsviksfjärden i den norra delen av Hamnplanen.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,0 ha, varav ca 0,2 ha utgör vatten.

Markägförhållanden

All mark ägs av Örnsköldsviks kommun.



Plan- och miljökontoret

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

Översiktsplan för Centrum antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2005.

Översiktsplan för Inre hamnen med Botniabanan antogs av kommunfullmäktige den 26 augusti 2002.

I översiktsplanen för Inre Hamnen anges tre lägen för hotell: Vid resecentrum, vid Paradisbadet och vid Arken, gästhamnen. I översiktsplanen för centrum tas även ett läge vid arenan med.

I alla översiktsplaner anges ett promenadstråk längs kajerna från Inre Hamnen ut mot Järved.

Beträffande hamnplanen anges i översiktsplan för Centrum att större delen ska behållas som en i huvudsak öppen yta som normalt används som parkering, men kan användas för större arrangemang. Det ska gå att ta emot fartyg vid en del av kajen. Säkerhetsfrågorna i hamnområdet ska beaktas.

Vikten av att beakta bebyggelsens skala och kvartersuppbyggnad betonas i översiktsplanerna. Det är ett allmänt formulerat mål som har olika tyngd i olika delar av staden. Viktigast är det i rutnätsstaden. Den tolkning som vi som författat översiktsplanen gör, är att kravet på anpassning är mindre på platser där fria ytor finns intill och där omgivningen inte är särskilt homogen och därigenom tål avvikelser i skala, t.ex. vid Arenan, vid blivande resecentrum och vid Hamnplanen. På sidan 17 i ÖP Centrum kan läsas:

”Vad gäller skalan finns både stora och små, höga och låga byggnader i centrum. Det är ändå viktigt att i huvudsak behålla småstadens skala och på ett rimligt sätt förhålla sig till angränsande bebyggelse. Samtidigt måste marken användas effektivt eftersom många verksamheter ska rymmas inom ett begränsat område.”



Plan- och miljökontoret

Genomförandet av detaljplaneförslaget är förenligt med antagna översiktsplaner.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

De detaljplaner som förändras blev fastställda 25 februari 1944, 20 februari 1973, 5 juli 1973 respektive 26 juni 1989.

Program för planområdet

De översiktsplaner som antogs 2002 respektive 2005 är aktuella varför detaljplaneprogram inte erfordras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunens uppfattning är att genomförandet av planen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan, som avses i PBL 5:18, och att särskild miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsyttrande 9 oktober 2007.

Kommunala beslut i övrigt

Uppdrag att upprätta detaljplanen gavs av plan- och miljönämnden 8 november 2007 efter framställan från tekniska kontoret, mark och exploatering.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs huvudsakligen av asfalterad yta, som använts för hamnändamål. Del av planområdet utgörs av en betongplatta på pålar. Nära gästhamnsbyggnad och toalettbyggnad finns enstaka träd. Ytan som planläggs som park är delvis anlagd park, delvis industrijärnvägsspår som är taget ur bruk men inte helt borttaget.

Inom lokalgatan öster om hotellet föreskrivs att en trädrad ska planteras, liksom i del av hotelltomtens gräns mot kajpromenaden. Om detta inte kan ske p.g.a. kajkonstruktionen kan vegetation i planteringslådor eller liknande tillgripas.

***Geotekniska förhållanden***

PM Geoteknik har upprättats av Sweco VBB, daterad 28 september 2007.

Under de hårdgjorda ytorna finns mellan 3 och 4 meter fyllning. Där-
under 6 till 7 meter finkorniga sediment som vilar på friktionsjord.
Stopp mot fast mark, block eller berg, har erhållits mellan 11 och 18
meter under markytan. Grundvattenytan bedöms ligga 1,5 till 2,5 me-
ter under markytan.

Stabilitetsförhållandena för den planerade exploateringen bedöms vara
tillfredsställande.

Grundläggningen rekommenderas ske genom pålning med spetsbä-
rande pålar till fasta jordlager eller berg. Pålängder mellan 11 och 18
meter kan bli aktuella. Pålning genom fyllningen kan komma att krä-
vas. En riskanalys samt kontrollplan ska upprättas.

De geotekniska bedömningarna baserar sig på fyra provpunkter och
innan projekteringen förutsätts ytterligare provpunkter utgående från
byggnadens faktiska läge.

Förorenad mark

Sweco VIAK AB har gjort en miljöteknisk undersökning av mark och
grundvatten. Rapporten är daterad 30 oktober 2007.

Undersökningen visar att samtliga analyserade prover på mark och
grundvatten har halter som är lägre än riktvärdena för mindre känslig
markanvändning, MKM, enligt Naturvårdsverkets rapporter. En olje-
förorening, troligen oljespill i marknivå, har påträffats och ett område
där en fördjupad undersökning, avgränsningsstudie, lämpligen kan ut-
föras redovisas. För den händelse denna undersökning visar på behov
av sanering införs en planbestämmelse om att bygglov inte får lämnas
förrän markföroreningen avhjälpes.

Radon

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

**Bebyggelseområden*****Hotell, kontor***

Detaljplanen medger uppförande av ett hotell med upp till 16 våningar. Hotellet beräknas innehålla ca 170 rum samt entré-, restaurang- och konferensytor. Bottenvåningarna, våning 1 och 2, kan få en utbredning enligt vad som anges på plankartan. Hotellet placeras så att sikten mot vattnet i Lasarettsgatans och Hotellgatans förlängningar inte byggs igen. Mellan hotellet och kajkanten utläggs allmän plats för kajpromenaden. Detaljplanen medger att del av byggnaden används för kontorsändamål, även om detta i dagsläget inte är troligt.

Storleken på våning 3 och uppåt begränsas för att säkerställa att byggnaden blir slank och mindre skymmande. Bruttoarean för våning 3 till och med 16 begränsas till totalt 9.500 kvm. Varje enskilt våningsplan (våning 3-16) begränsas till 700 kvm för att förhindra att en låg och tjock byggnad tillkommer. På våningsplan 3-16 kan förutom gästrummen placeras relaxrum, spa, barer m.m. samt teknikutrymmen.

Toalettbyggnad

Befintlig byggnad som innehåller offentliga toaletter kommer att behöva flyttas alternativt ersättas med en ny byggnad. Toalettbyggnaden kommer att placeras inom allmän plats i Inre hamnen.

Tillgänglighet

Hotellens lokaler ska givetvis ha full tillgänglighet enligt gällande bestämmelser. Toalettbyggnaden ska ha ett utrymme som rymmer rullstolsburna. Även den offentliga miljön inom allmän plats kommer att utformas så att den tillgodoser äldre och funktionshindrades behov.

Byggnadskultur och gestaltning. Stadsbild

Byggnaden har ett exponerat läge och material, färg och utformning måste väljas med stor omsorg.

Byggnadsvolymens påverkan på stadsbilden illustreras genom bilagda perspektivbilder. Bilderna visar byggnadsvolymens storlek och läge, som i allt väsentligt är låst genom detaljplanen. Illustrationerna redovisar 14 våningar vid den lägre fasaden och 16 vid den högre. Detalj-



Plan- och miljökontoret

planen medger 16 våningar. Material, färg, takutformning, fönsters storlek och placering m.fl. fasaddetaljer, kommer att fastläggas vid den projektering som byggherren kommer att göra.

Vattenområdet

I detaljplanen från 1989 anges ett vattenområde för en "sjömack" söder om gästhamnsbyggnaden. Bensinanläggningen har inte kommit till stånd och bedöms nu vara olämplig med hänsyn till närheten till hotellet och dess uteservering. Området ändras därför till öppet vattenområde.

För att kajmiljön ska kunna berikas anges ett vattenområde, W₁, som kan byggas över med trägradiner som trappar sig ner mot vattenytan.

För minska risken att falla i vattnet föreskrivs att ett skyddsräcke ska finnas vid del av kajpromenaden, där många personer troligen kommer att vistas intill hotellets uteservering.

Gator och trafik***Gatunät***

Tillfart sker från Strandgatan. Infarten flyttas till mitt emot Hotellgatan. En angöringsgata för Arken och hotellet anläggs norr om hotellet. Detta leder till ombyggnader inom parkeringen på hamnplanen.

Enligt trafikmätningar trafikeras Strandgatan av ca 8-9.000 fordon per vardagsdygndygn. Andelen personbilar ligger mellan 85-90%. Transport av farligt gods förekommer relativt sällan.

P-platserna vid gästhamnbyggnaden flyttas österut (inom redovisad lokalgata) för att skapa en större bilfri gångyta. Gångytan får trafikeras av last- och servicefordon med tillstånd.

Inom hotelltomten kan framkörning för taxi m.fl. till hotellentrén ordnas.

Öster om hotellet anläggs en lokalgata för trafiken till hamnplanens parkering och hotellets parkering och lastintag.



Plan- och miljökontoret

Gångtrafik

Gångpassagen över Strandgatan föreslås bli flyttad till Statt-trottoaren. Från denna når gående torget och stadscentrum i övrigt. Gångbana, som leder till kajpromenaden, anläggs öster om hotelltomten. Gångbana, som leder till gästhamnsområdet, finns norr om lokalgatan vid Arken. Även söder om denna lokalgata anläggs gångbana som ansluter till hotellets entrétyr. Se bilagd illustration.

Mellan hotellet och kajkanten anläggs en kajpromenad.

Från hotellet nås viktiga målpunkter söder om Strandgatan såsom Arenan och blivande resecentrum utan att trafikleden behöver korsas.

Kollektivtrafik

Strandgatan trafikeras av lokalbussar. Nuvarande hållplats ligger norr om Järnväggsgatan, ca 200 meter från hotellet, men förändringar kommer att ske när resecentrum tas i bruk. Mest troligt är att hållplatser anläggs längs Järnväggsgatan.

Parkering, varumottag

Parkering för hotellets behov löses dels inom hotelltomten, ca 25 st, dels genom samnyttjande av parkeringen på Hamnplanen och inom närliggande parkeringsanläggningar. Avtal om parkeringsköp för det parkeringsbehov som inte kan lösas inom tomten, kommer att träffas. Exakt parkeringsbehov kan inte beräknas förrän hotellets slutliga utformning är klar. Preliminärt bedöms det totala behovet av p-platser vara 100-125 platser. Samnyttjande bedöms kunna ske nattetid av allmänna p-platser som är avsedda för handeln i centrum.

Hotellets varumottagning löses från parkeringsytan öster om byggnaden och kan även ske från lokalgatan norr om byggnaden.

Parkeringen på Hamnplanen reduceras genom hotelletableringen. När hotellet och diskuterade bostäder i sydöstra delen av Hamnplanen byggts, rymmer återstoden av Hamnplanen ca 250 bilplatser.

Parkeringen vid gästhamnsbyggnaden och Arkens entré flyttas österut inom lokalgatan.



Plan- och miljökontoret

Störningar

Vid Hamnplanens kaj förutsätts ett fåtal fartygsbesök per år. Fartygen, typ kryssningsfartyg, ligger i hamn kortare tid och bedöms inte påverka hotellet negativt. Trafiken med lastfartyg är begränsad till enstaka tillfällen.

Huruvida det blir möjligt att upplåta Hamnplanen för större arrangemang får diskuteras från fall till fall.

Trafikbullerriktvärden för boende tillämpas inte för hotellboende. För arbetslokaler gäller att ekvivalenta ljudnivån 65 dB vid fasad och 40 dB inomhus inte ska överskridas. Vid hotellets fasad mot Strandgatan beräknas ekvivalenta ljudnivån till ca 55 dB.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Inom området finns vatten och avloppsledningar till färjeterminalen (taxibyggnaden) som kan tas ur bruk då terminalbyggnaden flyttas. Ledningar finns i Strandgatan och i Hotellgatans förlängning där hotell och toalettbyggnad kan anslutas.

En större dagvattenledning som mynnar i fjärden behöver läggas om i samband med hotellbygget, antingen norr/väster om hotellet eller öster om hotellet. Utredning pågår om detta och om behov finns kommer område att utläggas.

Värme

Fjärrvärme- och fjärrkyleledningar kommer att byggas nordost om hotellet. U-område för fjärrvärmeledning utläggs i kvartersmarkens nordöstra del.

Administrativa frågor

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



Plan- och miljökontoret

Konsekvenser av planens genomförande

En hög byggnad kommer att kunna uppföras i ett exponerat läge och stadsbilden förändras. Hamnplanens yta som kan användas för större arrangemang minskar. Örnsköldsvik får ett tillskott på hotellrum. Inre hamnens kajmiljö vitaliseras.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

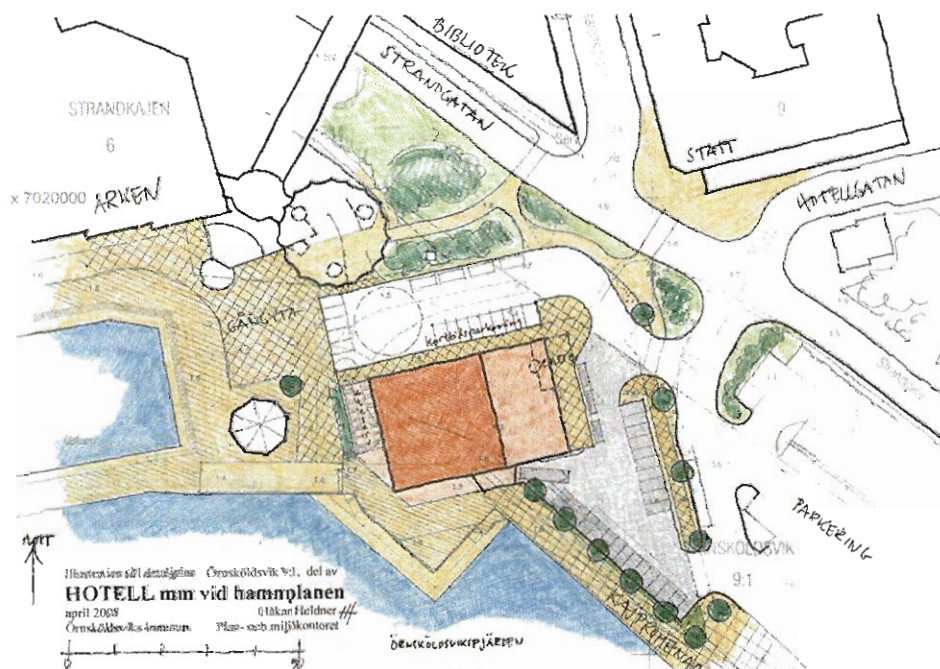
Håkan Heldner
Arkitekt

Revidering 16 maj 2008

Plankartan kompletteras med u-område i kvartersmarkens norsöstra del. En planbestämmelse om att bygglov inte ska lämnas förrän befärad markförorening avhjälpes införs. Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna Värme och Förorenad mark.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt

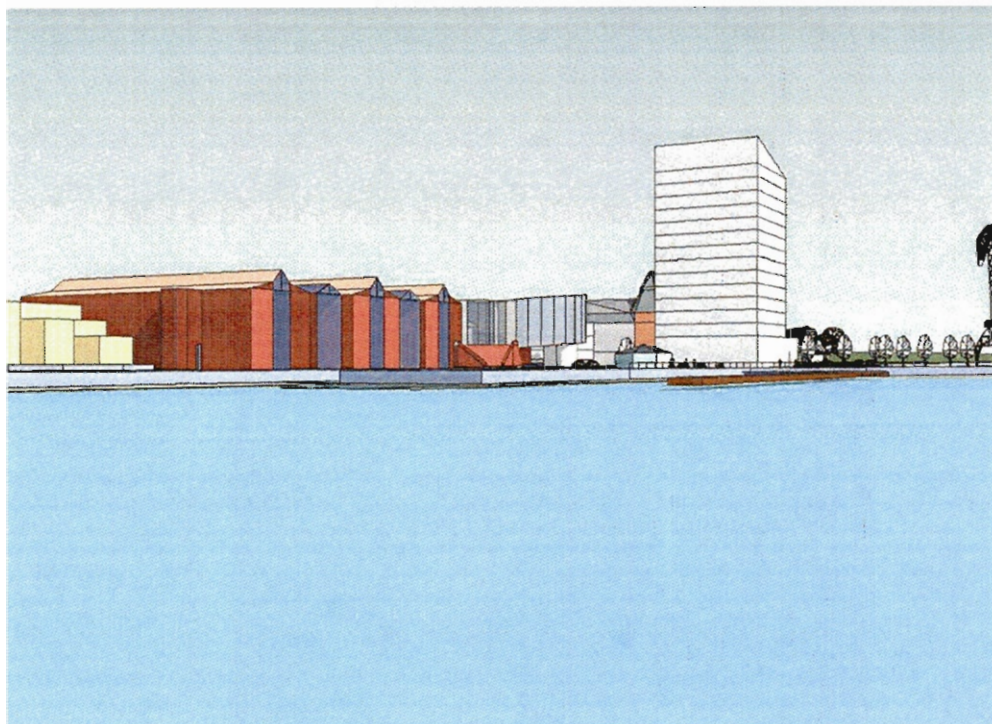
**Bilagor till detaljplan för Örnsköldsvik 9:1, del av, hotell m.m.***Situationsplan***Stadsbildsstudier**

Bilderna visar byggnadsvolymens storlek och läge, som i allt väsentligt är låst genom detaljplanen. Material, fönsters storlek och placering, takutformning m.fl. fasaddetaljer, kommer att fastläggas vid den projektering som byggherren kommer att göra. Illustrationerna visar en 14 våningar hög byggnad vid den lägsta fasaden och visar 16 våningar (vilket detaljplanen tillåter) vid den högsta fasaden. Byggherrens beslut om antal våningar beror på hur teknikutrymmen utformas och hur antal rums-sviter, barer, relaxavdelning o liknande utformas.

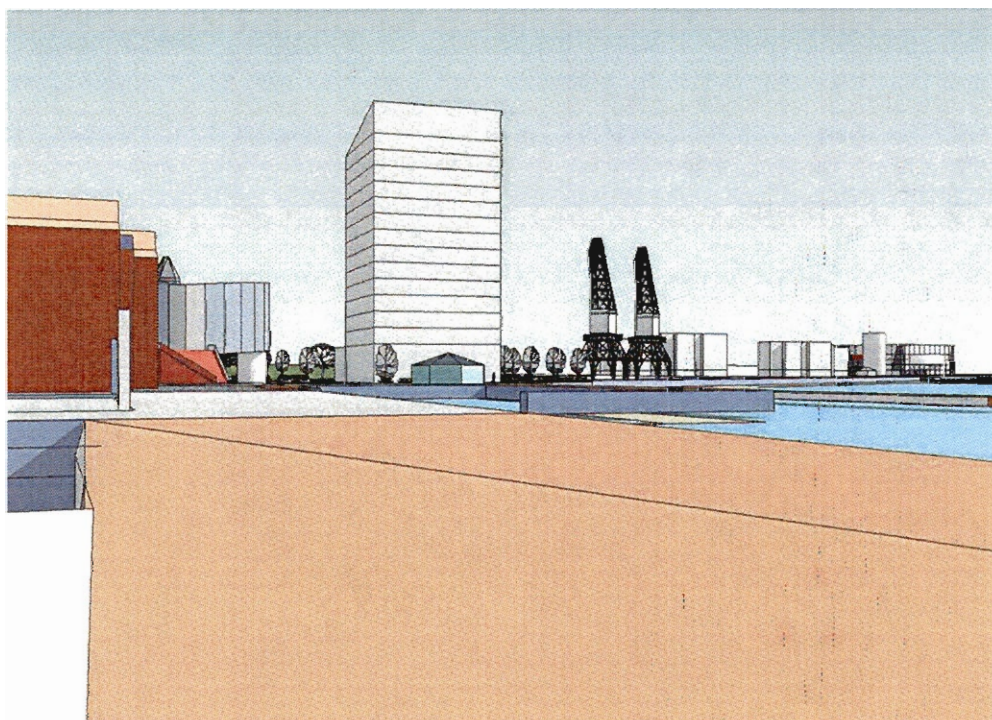
Hamnkranarna har tagits med i illustrationerna men beslut om kranarnas framtid är inte taget.



Plan- och miljökontoret



Vy från stranden söder om saltmagasinen



Vy från Fina Fischen

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

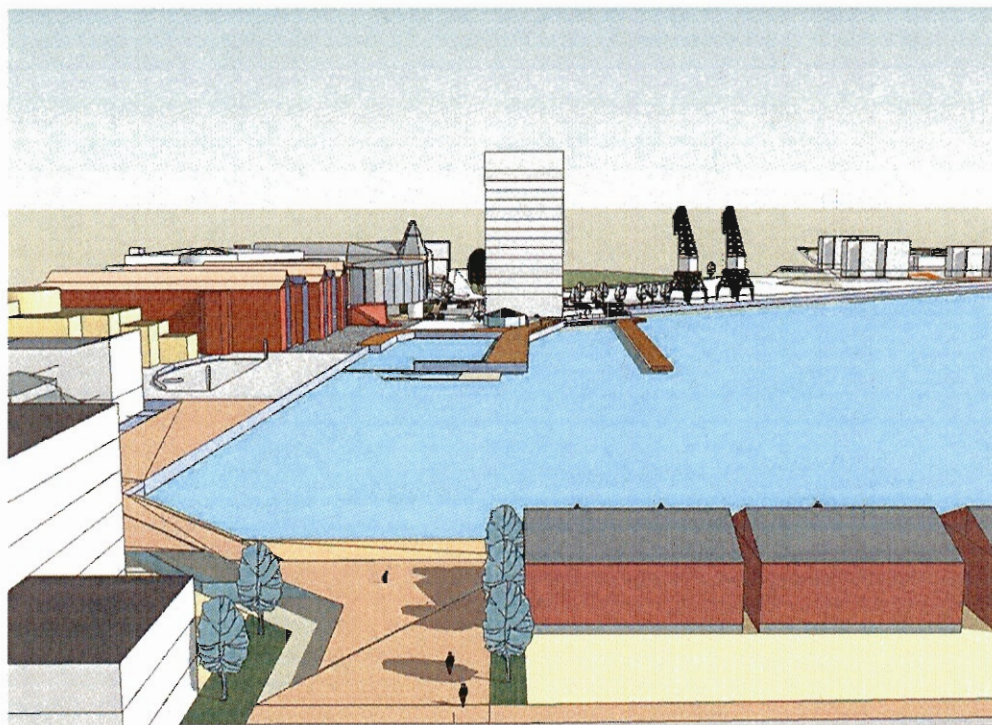
0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

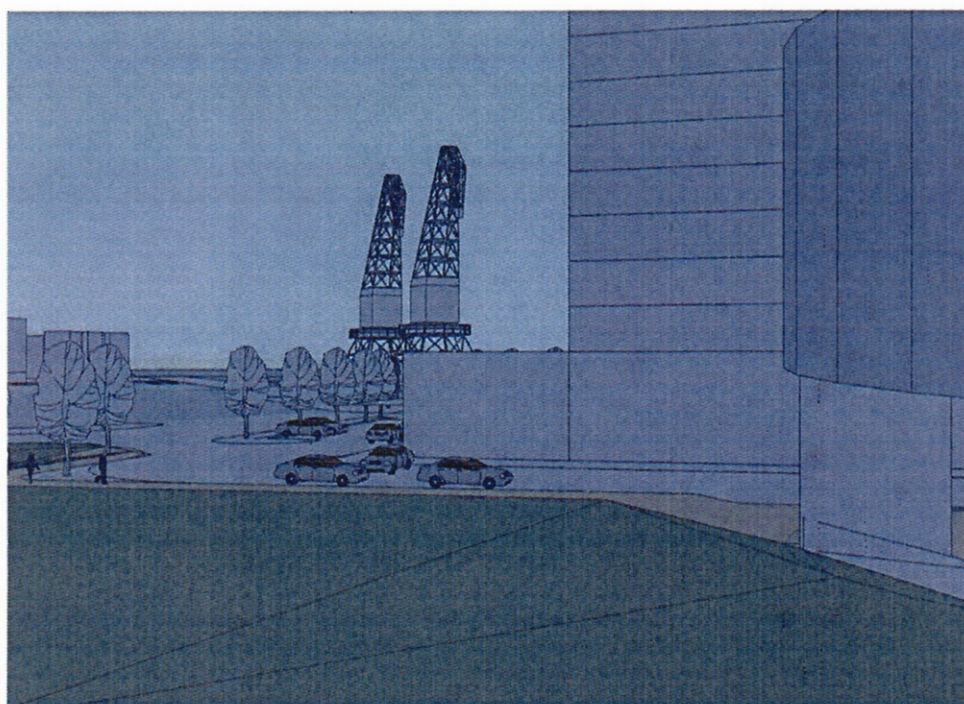
12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret



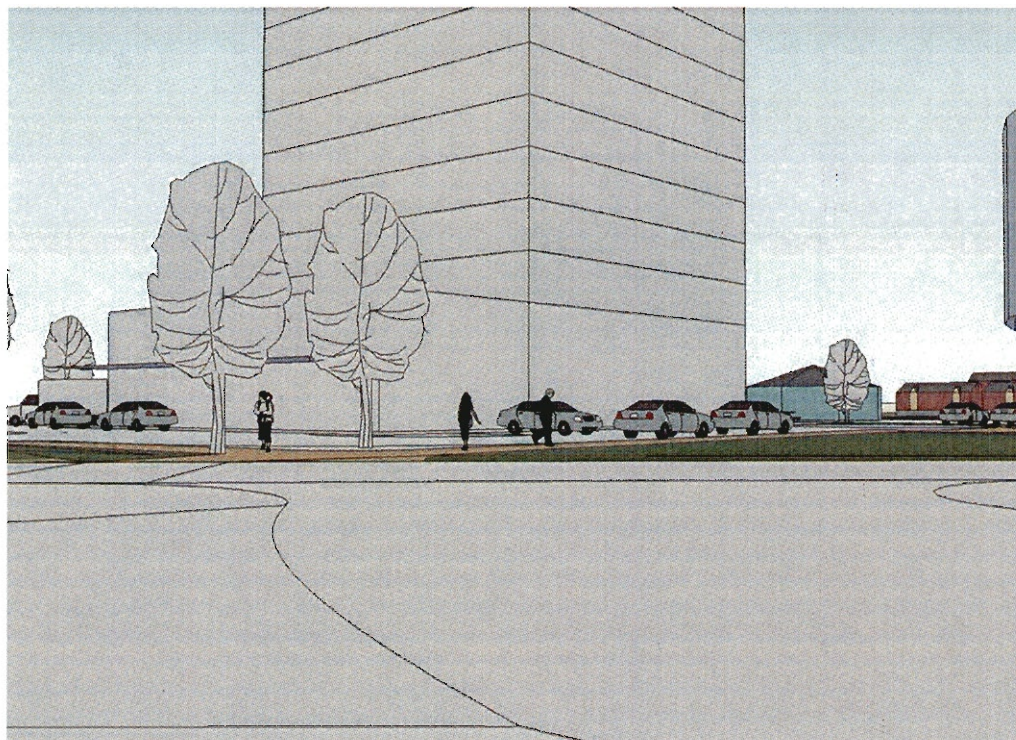
Vy från Botniabanan



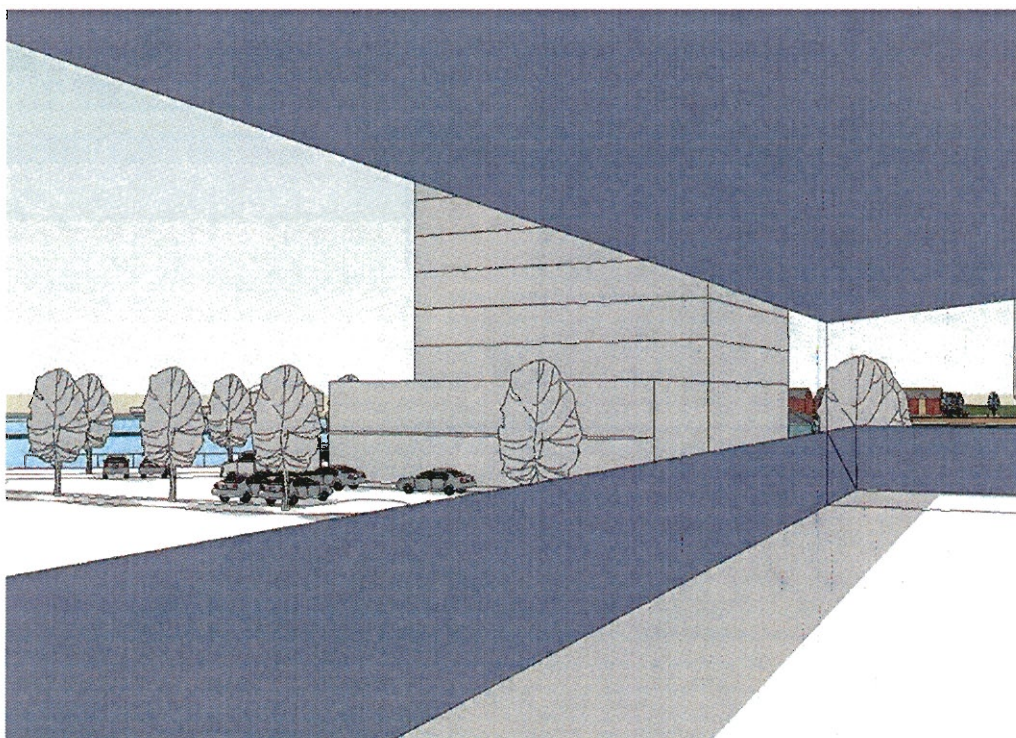
Vy från gången mellan biblioteket och Arken



Plan- och miljökontoret



Vy från Statts entré



Vy från Statts terrass

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

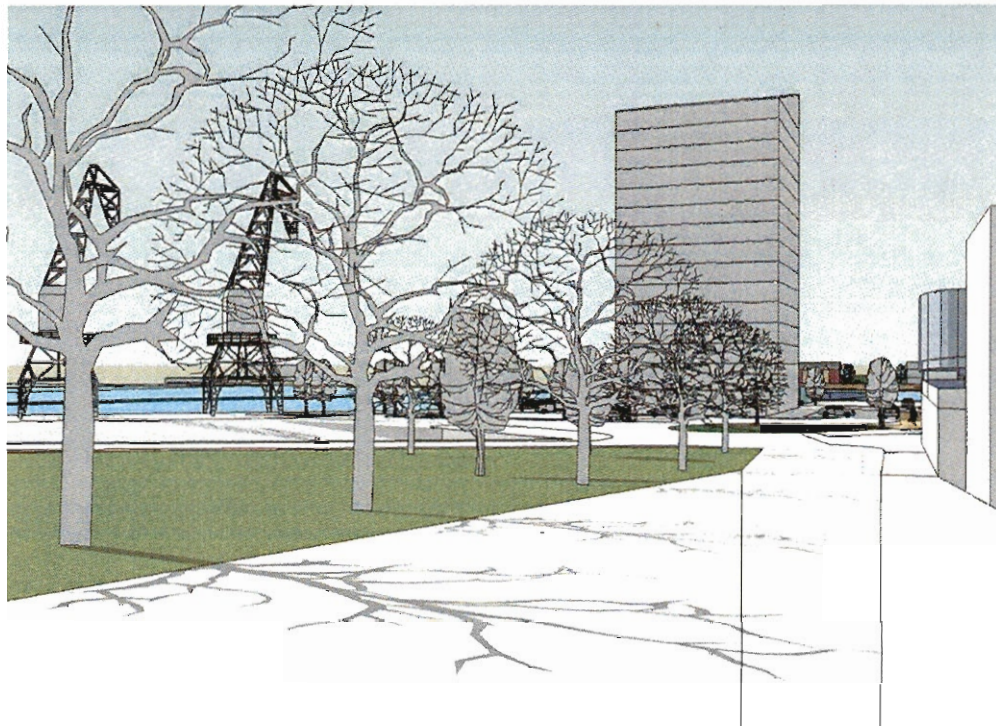
0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

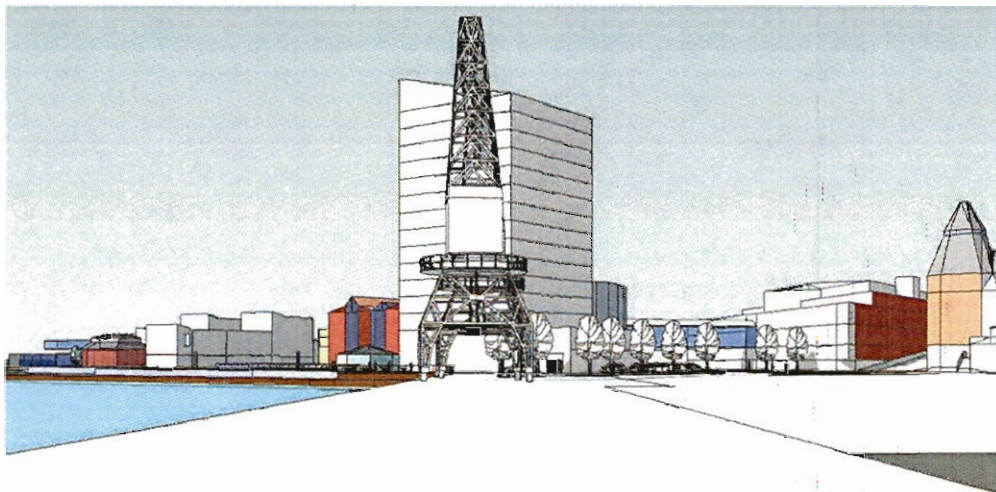
12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret



Vy från korsningen Storgatan- Hotellgatan



Vy från hamnplanens kajpromenad

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

Detaljplan för

Örnsköldsvik 9:1, del av Hotell m.m.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 9 april 2008
Reviderad 16 maj 2008

Antagen: Kommunfullmäktige 16 juni 2008, § 149 Laga kraft: 5 december 2008
--

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen av kommunfullmäktige under 2008. När planen vunnit laga kraft kan bygglov medges. Trolig tidigaste byggstart är hösten 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till fem år då genomförandet av hotellet är nära förestående.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för uppförande av hotellet och arbeten inom fastigheten.

Kommunen ansvarar för arbeten inom allmän plats om inte annat regleras genom exploateringsavtalet.

Kommunen ansvarar för omläggning och utbyggnad av ledningar om inte annat regleras genom exploateringsavtalet.



Plan- och miljökontoret

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska vara träffat mellan byggherren och kommunen (kommunfullmäktige) innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

En fastighet avstyckas från Örnsköldsvik 9:1 i enlighet med detaljplanens gränser.

Servitut

Om allmänna ledningar förläggs inom hotellfastigheten ska dessa säkras genom ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kommunens exploateringskostnader kommer att beräknas under detaljplaneprocessen och förutsätts bli täckta inom ramen för exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Om inte annat sägs i exploateringsavtalet gäller att kommunen utreder gatuombyggnad, ledningsombyggnad och utformningen av allmän plats inklusive kajpromenaden.

Byggherren utför detaljerad geoteknisk undersökning inför val av grundläggningssätt och projektering. En fördjupad undersökning och/eller riskbedömning ska utföras avseende eventuell markförorening.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Revidering 16 maj 2008

Revidering har skett av plankartan och planbeskrivningen. I genomförande-
beskrivningen har införts att en fördjupad undersökning av befa-
rad markförorening ska genomföras.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt