

Detaljplan för

NEAPEL 1

Örnköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1991-05-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta. Vid utställningen bifogas en samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga marken väster om det befintliga huset fram till Neapel 2. Tillbyggnaden görs med samma våningsantal som det befintliga huset, samt på ett sådant sätt att det befintliga huset inte förvanskas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Neapel ligger i Örnköldsviks centrum. Tomt 1 ligger i korsningen Nygatan-Nytorgsgatan.

Areal

Planområdet är ca 850 kvm.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnköldsviks kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-06-25.

Dispositionsplan för Centrum i Örnköldsvik, godkändes av kommunfullmäktige 1985-12-16.

Fastigheten är i dispositionplanens inventering och klassning av den värdefulla bebyggelsen och miljön, inplacerad i klass III i en tregradig skala, där klass I är de mest värdefulla.

Beträffande bostäder uttrycker dispositionsplanen följande mål:

"Planeringen i centrum bör syfta till ett ökat och varierat bostadsutbud för olika hushåll och åldrar."

Detaljplan, fastighetsplan

Den detaljplan som nu ändras blev fastställd 1973-07-05. Enligt denna tillåts bostäder och handel i trevåningshus, med ett högsta exploateringsstal $e=1,5$.

Neapel 1 överensstämmer med gällande fastighetsplan, fastställd 1885-06-05.

Bostadsförsörjningsprogram

Objektet, som innebär en tillbyggnad med fyra lägenheter, finns inte upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Tomten består av en asfalterad gård.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Nära markytan finns berg, varför sprängning erfordras för parkering och källare, under marknivån.

RADON

Radonmätning har inte skett. Tillbyggnadens bostadsdel ligger ovanpå dels en lokal, dels infart till gård och garage. Högsta tillåtna radonhalt enligt Nybyggnadsreglerna, ska underskridas.

Bebyggelseområden

På tomten finns idag ett hus som huvudsakligen innehåller bostäder. Mindre kontor och handelslokaler finns och f n pågår ombyggnad av en logelokal, till bostäder.

Tomten betecknas i detaljplanen BHK, bostäder, handel och kontor. Då tomtens läge gör den lämpad för bostäder, bör kontorisering förhindras. Därför anges en största tillåten lokalyta för kontor/handel som överensstämmer med den av sökanden projekterade lokalytan.

Byggnaden uppfördes 1898 av timmer, med liggande och stående fasspont.

BOSTÄDER

I den tillbyggda delen ryms fyra lägenheter.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Fullständig service finns i Örnsköldsviks centrum.

TILLGÄNGLIGHET

Genom om- och tillbyggnad förses huset med hiss.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Byggnaden är i muséets klassning av bevarandevärd bebyggelse, placerad i klass III på en tregradig skala, där klass I är de värdefullaste byggnaderna. Vid om- och tillbyggnaden får den befintliga byggnaden inte förvanskas. I detaljplanen anges att Neapel 1 är en miljömässigt samt värdefull byggnad, genom att den åsätts beteckningen q, samt föreskrivs att fasadmaterialet ska vara av trä.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsortens riskområde. Vid ny-, om- eller tillbyggnad, ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen).

Friytor

LEK OCH REKREATION

Markparkeringen kommer att delvis överdäckas. På detta däck placeras viss lek- och rekreationsyta, ca 130 kvm. Ytan nås från bostädernas loftgång. Åtgärden innebär en förbättring jämfört med dagens förhållanden.

Gator och trafik

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Parkering avses lösas dels i nuvarande marknivå, dels genom att ett källargarage byggs under gården, så att fastighetens behov täcks.

In och utfart till gården och garaget sker från Nytorgs-gatan.

Störningar

Ventilationstrummor från garaget ska mynna ovan taket.

Genomfartstrafiken på Centralesplanaden, E 4, passerar ca 80 meter från fastigheten och avskärmas delvis av mellanliggande kvarter.

Enligt miljökontorets trafikbullerberäkningar i Örn-sköldsviks centrum visar att bullret är ca 67 dB(A) på den aktuella delen av Nygatan och ca 60 dB(A) på den aktuella delen av Nytorgsgatan. Den nybyggda delen ligger mot Nytorgsgatan. För att tillfredsställande inomhusvärden ska uppnås ska fasaden reducera bullret med ca 30 dB(A), vilket klaras med dagens standardfönster och väggkonstruktioner. Husdelen mot Nygatan är nyligen tilläggsisolerade och nya fönster insatta. När i framtiden fasadåtgärder blir aktuella på denna husdel får den då aktuella bullersituationen ligga till grund för val av fönster. Inga planbestämmelser om fasadisolering bedöms nödvändiga.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är ansluten till ledningar i Nytorgsgatan.

VÄRME

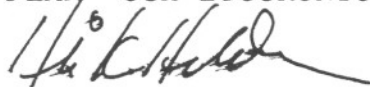
Fjärrvärmeledningar finns i omgivande gator.

Administrativa frågor

Genomförandetiden sätts till fem år, då tillbyggnaden är omedelbart förestående.

Örnsköldsvik 1991-05-27

PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Detaljplan för

NEAPEL 1

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1991-05-27

ABT
Byggsamfundanden 1991-08-23, §192
VÄSTERNORRLANDS LÄN
Länshuset 1991-09-17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under hösten 1991, varefter bygglov kan lämnas.

Genomförandetid

Fem års genomförandetid är tillfyllest, då byggstart planeras till hösten 1991.

Ansvarsfördelning

Plangenomförandet sker i privat regi.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande gator.

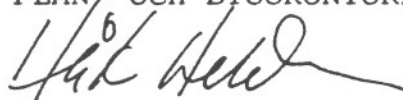
Exploateringsavtal

Erfordras inte.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet medför inga kostnader för kommunen.

Örnsköldsvik 1991-05-27
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt