



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Detaljplan för

Örnsköldsvik 9:2

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad november 2013
Reviderad december 2013

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
23 januari 2014, § 7
Laga kraft: 20 februari 2014

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra stadsmässiga bostäder och att utveckla stadskärnan i riktning mot Örnsköldsviksfjärden.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen medför en ur allmän synpunkt god hushållning med markresurser. Planområdet omfattas inte av de särskilda bestämmelserna i miljöbalken kapitel 4. Genomförandet väntas inte innebära någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Skillnaderna mellan gällande detaljplan och detta planförslag är små och inte av principiell betydelse. Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Framnäsudden ett kvarter söder om Strandgatan mellan Tullgatan och Framnäsatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 3.500 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Örnsköldsvik 9:2 ägs av Fastighetsbolaget Pollaren AB.

Historik

Ett däckföretag hade tidigare sin verksamhet på fastigheten. Enligt gällande detaljplan kan bostadshus i sex våningar uppföras.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

Översiktsplan för Centrum, antogs av kommunfullmäktige 20 juni 2005. Här finns riktlinjer för planering av området kring Örnsköldsviksfjärden. Översiktsplanen för Centrum trycker på stadsmässighet, kvartersuppbyggnad och att ta vara på kontakt med fjärden och bergen med siktlinjer ner mot Örnsköldsviksfjärden liksom bra tillgänglighet och tryggt och hälsosamt centrum.

Det står att området kring fjärden planeras för stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, grönytor m.m. så att en attraktiv helhetsmiljö skapas. Höga estetiska krav ska ställas vid lokalisering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar kring fjärden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Aktuellt läge är utpekad som ett område som bedöms lämpligt för bostäder, ofta i kombination med andra verksamheter.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan, antagen 29 september 2008, Bostäder på Hamnplan III m.m., anger bostadsändamål med byggrätter för lamellhus i sex våningar.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 §, 2010:900, då området redan är in- och utpräglagt och inte berör känslig mark.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken är hårdgjord huvudsakligen genom asfaltering. Ingen nämnvärd växtlighet finns inom planområdet.

Dagvatten

Då marken till största delen är asfalterad minskar andelen hårdgjorda ytor i och med bestämmelsen om att fastigheten måste inrymma planterbara uteplatser på tillsammans minst 150 kvm.

För att ytterligare avlasta dagvattensystemet bör gröna tak på eventuella carportar övervägas. Detta skulle även bidra till en trevligare utemiljö och utsikt för de boende och rekreationsytan/uteplatsen skulle upplevas större.

Markbeskaffenhet

Marken är flack.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Geotekniska förhållanden

Sweco VBB AB har tidigare utfört en geoteknisk undersökning, daterad 28 september 2007. Här har jordlagerföljd, materialparametrar och tjälfarlighet undersökts.

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

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 pålningen rekommenderas en riskanalys gällande vibrationer för omgivande bebyggelse.

Förorenad mark

Marken är redan planlagd för bostäder och i föregående detaljplan gjordes en miljöteknisk undersökning som drog slutsatsen att föroreningsbilden inom området inte föranleder behov av sanerings- eller skyddsåtgärder. Skulle misstänkta föroreningar påträffas ska alltid miljöenheten kontaktas.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att socialstyrelsens riktlinjer för radon inte överskrids.

Risk för skred / höga vattenstånd

Marken ingår inte i det riskområde som redovisas av SMHI.

Bebyggelseområden

Idag finns en envånings byggnad som tidigare har använts av en däckverkstad inom fastigheten Örnsköldsvik 9:2. Avsikten är att riva denna byggnad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling



Illustration till detaljplan för Örnsköldsvik 9:2

Bostäder

Inom Hamnlotsen planeras två punkthus i åtta våningar [VIII].

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Norr om området finns handel och kontor. Öster om Framnäsgatan finns handel, bilförsäljning och bilservice samt en fritidslokal för ungdomar. Söder om Hamnlotsen ligger de bostäder som PEAB tidigare uppfört (Hamnpiren).

Offentlig service och Kommersiell service

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

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader ska uppföras i enlighet med de krav på tillgänglighet som finns i Boverkets byggregler.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Byggnadskultur och gestaltning

Översiktsplanen för Centrum från 2005 trycker på stadsmässighet, kvartersuppbyggnad och att ta vara på kontakt med fjärden och bergen med siktlinjer ner mot Örnsköldsviksfjärden.

Bottenvåningarna i husen avses delvis inrymma garage. För att ändå skapa en stadsmässig och inbjudande bottenvåning mot gatan ska särskild omsorg läggas vid dess utformning och minst en entré per bostadshus ska placeras mot gata [entréer].

Det är även viktigt att carportar och förrådsbyggnader, som vänder sig mot allmän plats utformas omsorgsfullt.

Huset mot Tullgatan ska huset placeras i liv med egenskapslinjen för den prickade förgårdsmarken mot Tullgatan [p₁]. Huset mot Framnäsgatan ska placeras i liv med fastighetsgräns mot Framnäsgatan [p₂].

Friytor

Lek och rekreation

Ytor för lek och utevistelse tillgodoses inom kvarteret. Bostadshusen förutsätts få genomgående entré så att lekytor kan nås på ett säkert sätt. Till respektive bostadshus ska 150 m² friyta anordnas varav 50% ska vara planterbar [n₁]. Dessa kan med fördel samordnas till en större gemensam friyta. Dessutom finns tillgång till kajpromenaden och övriga närliggande allmänna parker.

Gator och trafik

Ingen gatumark ingår i planområdet. Framnäsgatan är i allt väsentligt utbyggd och sträckan förbi Hamnlotsen utförs lika övriga delar. Tullgatan kommer att färdigställas inklusive trädplantering och gångbanor.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inga gång och cykelbanor ligger inom planområdet. Gång- och cykelbanor finns längs kajpromenaden och på Strandgatans norra sida, varför Strandgatan måste korsas på markerade ställen vid Tullgatan eller Framnäsgratan 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 kommer att anläggas väster om Framnäsgratan och öster om Tullgatan.

Kollektivtrafik

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

Parkering, utfarter

Parkeringsbehovet, som enligt kommunens nuvarande parkeringsriktlinjer är 9 platser per 1.000 m², löses inom kvartersmarken.

Bestämmelse om utfartsförbud finns på den mark mot Tullgatan respektive Framnäsgratan där punkthusen avses uppföras.

Strandskydd

Avståndet från planområdet till Örnsköldsviksfjärden är ca 50 meter. Inom planområdet står en byggnad som tidigare rymt en däckverkstad och marken i övriga delar av planområdet är asfalterad. Att åter upphäva strandskyddet kräver att något av de särskilda skälen, enligt 7 kapitlet 18 c-d § miljöbalken, kan åberopas. Det finns sju sådana skäl. Nedan redovisas skäl 1 som vi hänvisar till:

1. Det område som upphävandet gäller har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Med hänvisning till skäl 1 upphävs strandskyddet inom planområdet. Avsikten med strandskyddet är *att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.*

Störningar

Buller

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 väning.

Den *maximala ljudnivån* vid Hamnlotsen varierar 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.

Bullerutredningen bedöms kunna användas även för det nya åttavåningshuset då husen är placerade i samma läge och med möjlighet till uteplats.

Hösten 2013 tas dessutom beslut om ny trafikplan för kommunen. Denna innebär bland annat att högsta tillåtna hastighet på Strandgatan sänks från 50 km/timmen till 40 km/timmen. Detta innebär att ljudnivån längs Strandgatan sänks. Hastigheterna avses att sänkas från 50 km/timmen till 40 km/timmen även längs Tullgatan och Framnäsgatan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Möjlighet finns att ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen har bestämmelser som ställer krav på bebyggelsen i förhållande till närliggande ledningsnät.

Inom område med beteckning [u₁] och [b₁] gäller att byggnad ska grundläggas så att ledningar i mark kan underhållas. Här får grundläggning inte ske med exempelvis platta på mark. På den kryssmarkerade marken får marken med undantag av skärmtak ej bebyggas.

Inom område med beteckningen [u₂] ska byggnad grundläggas så att närliggande ledningar kan underhållas.

Värme, kyla och el

Möjlighet finns att koppla in fjärrvärme och fjärrkyla från Övik Energi AB inom planområdet. Ledning för fjärrkyla ligger nära tomtgränsen mot Framnäsgratan vilket påverkar valet av grundläggnings sätt. Byggnad ska grundläggas så att närliggande ledningar kan underhållas [u₂].

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Sökanden bekostar eventuella utredningar i planskedet.

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen väntas vinna laga kraft under våren 2014.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till fem år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har tecknats med sökanden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Örnsköldsvik 9:2 kan vid behov avstyckas i två separata fastigheter.

Örnsköldsvik 9:2 har idag del i gemensamhetsanläggning, Örnsköldsvik ga:4, med ändamålet kommunikationsyta tillsammans med Örnsköldsvik 9:8. Örnsköldsvik ga:4 kan komma att omprövas. Det innebär att den kan komma att utökas till att även omfatta övriga kommunikationsytor som används gemensamt samt att andelstalen kan komma att ändras.

Befintliga och nya allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark, markerade med u-områden på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Konsekvenser av planens genomförande

Två punkthus för bostadsändamål i åtta våningar kan uppföras i ett centralt och attraktivt läge med utsikt över Örnsköldsviksfjärden.

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Konsekvenser för barn och ungdomar

Mark som har använts för en däckfirma med helt asfalterad tomt omvandlas till bostäder med friyta i ett centralt läge nära vatten och strandpromenad.

En rekreationsyta för alla åldrar skapas och bidrar dels till att minska hårdgjorda ytor men också att fungera som en social och trevlig mötesplats för de boende.

Under förutsättning att en väl tilltagen rekreationsyta/uteplats skapas, bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser gällande barn och ungdomar.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Revidering december 2013

Planhandlingarna justeras så att beteckningen [u] även gäller på den prickade marken i planområdets nordöstra hörn. Vidare justeras planhandlingarna så att beteckningen för det kryssmarkerade området så att ”marken får med undantag för skärmtak inte förses med byggnader”.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef

Patrik Jansson
Stadsarkitekt