



Detaljplan för

Vågen 4 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 22 maj 2007

Antagen: Plan- och miljönämnden
20 juni 2007, § 99
Laga kraft: 18 juli 2007

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av envåningshus, med tre våningar med bostadslägenheter. Tillbyggnaden strider mot gällande plan med avseende på utformning och ändamål.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Örnsköldsviks centrum vid korsningen av Strandgatan och Framnäsgatan. Planområdet består av kvartersmark inom Vågen 4, samt mark från det nedlagda industrispåret genom kvarteret.

Areal

Planområdet omfattar större delen av Vågen 4, på cirka 0,17 hektar och en mindre del av fastigheten Örnsköldsvik 9:1 på cirka 0,07 hektar.



Markägoförhållanden

Vågen 4 är privatägd och kommunen äger Örnsköldsvik 9:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centrum finns brist på bostäder i centrala lägen, efterfrågan av dessa är hög och beräknas att öka.

För att skapa en levande stadskärna är det angeläget att utöka och för-täta centrala Örnsköldsvik, i synnerhet inom gångavstånd till den pla-nerade stationen för Botniabanan. Om bostadsbeståndet i centrum ökar kan fler få möjlighet att nyttja Botniabanan för att pendla till stu-dier och arbete, vilket i sin tur skapar bättre förutsättningar att utöka tågtrafiken.

Detaljplaner

För planområdet gäller två planer. Enligt gällande detaljplan antagen 24 mars 1997 är marken inom Vågen 4 reglerat till kontor och handel. Högsta antalet våningar är reglerat till tre och högsta exploaterings-grad i bruttoarea per fastighetsarea till 1,5.

Enligt detaljplan antagen 21 december 1998 är spårområdet reglerat för ändamålet järnvägstrafik.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Örnsköldsviks kommun

Det är angeläget att fler attraktiva bostads- och hyresrätter byggs i centrala lägen, enligt riktlinjer antagna av kommunfullmäktige 30 maj, 2005, § 77. Vidare anses fler bostäder attrahera inflyttare och ägare till attraktiva småhus som därmed frigörs till marknaden.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planområdet är av begränsad omfattning och planläggs för bostäder, handel och kontor. Därför bedöms planens genomförande inte medfö-ra betydande miljöpåverkan enligt plan och bygglagen 5 kap 18 §.



Plan- och miljökontoret

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog 20 maj 2003, § 77, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Vågen 4 m.fl.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark

Planområdet är bebyggt med en byggnad, söder om denna är en asfalterad yta anlagd. Marken sluttar svagt mot söder.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen möjliggör tillbyggnad av tre våningar för bostadsändamål. Enligt utkast till planlösningar tillskapar detta 10 till 15 lägenheter. Dessa kan fördelas per våning på tre lägenheter mot gården och två hörnlägenheter mot Strandgatan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintligt hus är cirka 500 m² och används för handel och kontor.

Offentlig och kommersiell service

Inom områdets närområde finns ett högt utbud på offentlig- och privat service.

Tillgänglighet

Lämpligheten med hänseende på tillgängligheten för bostadsentré mot Strandgatan förutsätter två saker. Dels att entrén anordnas minst två meter ifrån gatumarken, vilket säkerställer en trygg övergång mellan gatan och entrén. Dels att gatumarken mot Strandgatan iordningställs, vilket höjer tillgängligheten för boende och motverkar trafikolyckor.

Skyddsrum

Inom ett avstånd på 100 meter från planområdet finns tre skyddsrum.



Plan- och miljökontoret

Friytor

Lek och rekreation

Att anlägga trivsamt uteplats för boende anses svårt med hänsyn till befintlig verksamhet, av- och pålastning samt tillkommande parkeringsbehov.

Som kompensation ska bostadslägenheter förses med balkonger, som är minst cirka 13 kvm.

För övrigt finns rikligt med platser för lek och rekreation inom gångavstånd, t.ex. 250 meter norrut ligger Museiparken som rymmer en större lekplats.

Gator och trafik

Gatunät

Strandgatan som utgör planområdets norra avgränsning och ingår i huvudnätet trafikeras av cirka 8.600 fordon dagligen, enligt mätningar från 30 augusti 2006. Vägbanan omges av gångbanor och norr om finns även cykelbana. Planområdet avgränsas österut av lokalgatan Framnäsgratan som trafikeras av 300 fordon dagligen enligt beräkning utförd 1997.

Det nedlagda spårområdet, utgör fortsättningen av planerad gång- och cykelväg. Eftersom det finns två cykelbanor i närområdet parallellt med spåret, både norr och söder om, anses tre parallella som överflödigt. Dock hålls spårområdet tillgängligt för gång- och cykeltrafik vilket säkerställs genom bestämmelse (x-område).

Mot Framnäsgratan införs stängselskyldighet för att motverka av- och pålastning. Istället för stängsel kan häck eller motsvarande anordnas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen ligger vid Örnparken, 250 meter norr om planområdet längs Nygatan. Station för Botniabanan planeras cirka 600 meter väster om planområdet.



Plan- och miljökontoret

Parkering, varumottag, utfarter

Marken söder om byggnaden rymmer cirka 30 parkeringsplatser.

In- och utfartsförbud

För Strandgatan och större delen av Framnäsgatan införs in- och utfartsförbud.

Störningar*Buller*

Trafiken på Strandgatan alstrar enligt bullerberäkningar en ljudnivå för andra våningsplanet på 64 dB(A) ekvivalent ljudnivå, och 79 dB(A) maximal ljudnivå. Detsamma i stort sett för våningsplanen ovanför. Enligt bullerberäkning kan ljuddämpad sida och uteplats (balkonger) som klarar gällande riktvärden skapas för samtliga lägenheter, genom tekniska åtgärder. Balkongerna kan t.ex. delvis glasas in och förses med takabsorbenter, vilket avskärmar och dämpar bullret.

Påbyggnaden påverkar ljudmiljön marginellt för lägenheterna norr om Strandgatan. Vinkeln mellan trafiken och tillkommande våningsplan påverkar reflektionen av buller, så att ljudvågorna "missar" lägenheterna norr om gatan.

För att säkerställa att riktvärden för buller inomhus inte överskrids (30 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 45 dB(A) maximal ljudnivå, krävs att fasaden reducerar ljudnivån med 40 dB(A), vilket säkerställs genom bestämmelse. Den beräknade ljudnivån utanför fasad överskrider riktvärdet för ljudmiljön inomhus med cirka 35 dB(A) men eftersom ljudnivån endast är beräknad är säkerhetsmarginal lämplig. Därför införs bestämmelse att fasad mot Strandgatan skall dämpa 40 dB(A).

Att enkelsidiga lägenheter anordnas mot Strandgatan utan tillgång till ljuddämpad sida anses som olämpligt och motverkas genom bestämmelse.



Plan- och miljökontoret

Motivering av avsteg från gällande riktvärden

För att klara ljudkraven för bostäder förutsätts att tillkommande lägenheter förses med balkong, där ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 45 – 50 dB(A) (ljuddämpad sida).

Den planerade påbyggnaden med bostäder klarar inte gällande riktvärden för ljudnivå utanför fasad (55 dB(A) ekvivalent ljudnivå). Avsteg från riktvärdet kan motiveras då planen bidrar till en positiv utveckling av stadsdelen söder om Strandgatan. Idag har området industrikaraktär men håller på att utvecklas mot mer stadsmässig karaktär. Förändringen innebär en rad positiva miljökonsekvenser som beskrivs under rubriken *Miljömål*. Tillkommande lägenheter förses med ljuddämpad sida, vilket säkerställs genom planbestämmelse.

Bullret kommer främst från biltrafiken i centrum, som kommunen aktivt arbetar för att minska, dels genom att utveckla kollektivtrafiken.

Att förtäta centrum är eftersträvarsvärt, för att motverka oönskad utspridning av stadsbygden, vilket leder till ett utökat transportberoende. Det finns brist på ytor för tillkommande bostadsbebyggelse. Enligt den fördjupande översiktsplanen för Centrum är det viktigt att ta tillvara alla goda möjligheter till förtätning, eftersom centrumområdet är relativt begränsat.

Luftkvalité

Beräkningar för Strandgatan samt jämförelser med mätningar och beräkningar för andra gaturum visar att miljökvalitetsnormen klaras för planområdet.

Beräkningar för Strandgatan samt jämförelser med mätningar och beräkningar för andra gaturum tyder på att normen för partiklar och toleransmarginalen/normen för bensen klaras på Strandgatan efter påbyggnaden. Beräkningar har gjorts med hjälp av beräkningsmodellen Simair och jämförelser har skett med beräkningar som utfördes 2003 samt mätningar i urban bakgrund och vid E4 (Centralesplanaden) 2005/2006.

Gaturummet för Strandgatan är idag relativt öppet och bedömningen är att en påbyggnad enbart marginellt ändrar på förhållandet.



Plan- och miljökontoret

Ytterligare information om luftkvaliteten och beräkningar som gjorts framgår av den bifogade skrivelsen, *Detaljplan Vågen 4 - redovisning av luftmiljön -- beräkningar och jämförelser med mätningar på gågatan och E4*.

Även om beräkningarna visar att normen underskrids bör försiktighetsprincipen gälla. Därför får friskluftsintag inte anordnas mot Strandgatan.

Vädring

Om alla av balkongens fönster öppnas under soliga perioder för att vädra försämras dess bullerdämpande egenskaper. Enligt bifogad bullerberäkning kan detta motverkas, genom att ljuddämpade friskluft-ventiler monteras. Enkelsidiga lägenheter mot Strandgatan där buller och damm försvårar effektiv vädring bör inte anordnas, vilket säkerställs genom planbestämmelse.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Vid den sydöstra delen av planområdet går en allmän dagvattenledning. För att kunna underhålla och ersätta ledningen regleras byggrätten för denna del av planområdet.

Värme

Byggförbud gäller för spårområdet vilket möjliggör dragning av fjärrvärmeledning.

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

El

I spårområdet ligger högspännings-, opto- och signalkabel. Byggförbud gäller för del av området som säkerställer tillgängligheten för underhåll och reparation av kabel.



Plan- och miljökontoret

Konsekvenser av planens genomförande

Utökning av kvartersmark

Planen möjliggör att tidigare spårområde på fastigheten Örnsköldsvik 9:1, kan överföras till Vågen 3 och 4.

Miljömål

Detaljplanen möjliggör att fler bostäder skapas i centrum med tillgång till bra service och kollektivtrafik. En utveckling som leder till bättre förutsättningar för etablerandet av närservice. Därmed inleds en positiv utvecklingsspiral. Planen för miljömål nummer 15, **En god byggd miljö**.

Miljömål nummer 1 och 2, **Begränsad Klimatpåverkan och Frisk Luft** påverkas sekundärt i positiv riktning genom minskat transportarbete, på grund av kortare avstånd mellan bostäder, arbetsplatser, servicebuden och kollektivtrafik. Planområdet möjliggör även att bostäder tillkommer inom promenadavstånd från Botniabanans planerade resecentrum. Som konsekvens ökar attraktiviteten att pendla mellan olika arbetsmarknadsregioner med tåg istället för bil, vilket i sin tur ökar förutsättningarna för ökad turtäthet och minskat bilberoende.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Olof Karlsson
Fysisk planerare



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Vågen 4 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 22 maj 2007

Antagen: Plan- och miljönämnden 20 juni 2007, § 99 Laga kraft: 18 juli 2007

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 2007.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Avtal om överföring av mark

För att säkerställa mark för god tillgänglighet kan fastighetsregleringsavtal slutas. Detta rör byte av två markområden mellan Vågen 4 och omgivande kommunalt ägda fastigheter.

Det första området på cirka 140 m² ligger strax norr om planområdet och är avsett för allmän platsmark enligt detaljplan antagen 1997. För att entré mot Strandgatan skall kunna bedömas som lämplig, bör om-



Plan- och miljökontoret

rådet iordningställas. Därför överförs området från Vågen 4 till den kommunalt ägda fastigheten Örnsköldsvik 8:24. Fastighetsregleringen medför ej att anslutningspunkten för vatten och avlopp behöver ändras.

Det andra området på cirka 470 m² ingår i fastigheten Örnsköldsvik 9:1, och ligger söder om Vågen 4. Hälften av området erfordras för att lösa det tillkommande behovet av parkeringsplatser.

Dessutom möjliggör detaljplanen att ett område på cirka 280 m² av Örnsköldsvik 9:1 kan överföras till Vågen 3.

Upprättande av servitut

För att säkerställa en god tillgänglighet ställs krav på att två parkeringar för rörelsehindrade iordningställs inom ett avstånd av 30 meter från entrén. Två sådana platser kan anordnas inom den angränsande fastigheten Vågen 3, genom upprättandet av servitut.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader och planekonomin regleras genom exploateringsavtal.

Tekniska frågor**Ljudmiljö**

För att bedöma om planområdets lämplighet för bostadsändamål, har bullerberäkning sammanställts av konsult. Beräkningen visar att tillkommande lägenheter kan förses med en så kallad "ljuddämpad sida" och förses med uteplats, som uppfyller riktvärdet för buller.

Luftmiljö

Luftkvaliteten klarar miljökvalitetsnormen vilket har utretts av tjänsteman på plan- och miljökontoret och är sammanställd i en skrivelse.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Olof Karlsson
Fysisk planerare