



Detaljplan för

Hörnett 52:2

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 8 september 2010
Reviderad 21 oktober 2010

Antagen: Charlotte Hedlund
22 november 2010, del nr 690
Laga kraft: 12 november 2010

Planbeskrivning

Handlingar

Planens handlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Brux AB Övik ansöker om planändring för Hörnett 52:2, tidigare del av Hörnett 52:1. Efter att ansökan om planläggning inkommit till plan- och miljökontoret har del av Hörnett 52:1 avstyckats. Fastigheten har fått beteckningen Hörnett 52:2 och ägs av Övik Energi AB.

Området rymmer två flerbostadshus och ett garage. Byggnaderna har tidigare hyrts av Övik Energi AB som projektkontor med tillfälligt bygglov. Syftet med detaljplanen är att ändra ändamålet för Hörnett 52:2 från storindustri till kontor och industrikvarter med skyddsavstånd på 50 meter.



Plan- och miljökontoret

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då den redan är ianspråktagen och inte berör särskilt känslig mark. Planens genomförande är därmed förenligt med miljöbalken 3-5 kap.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Hörneborgsvägen i Hörnett, ca 1,5 km från Örnsköldsviks stadscentrum.

Areal

Hörnett 52:2 omfattar ca 0,5 ha.

Markägförhållanden

Brux AB Övik äger Hörnett 52:1 och Övik Energi AB äger Hörnett 52:2.

Historik

De två flerbostadshusen längs Hörneborgsvägen, inom Hörnett 52:2, samt ett flertal flerbostadshus belägna längs Modo Skogsgatan ingår i kulturmiljön K65 Modos arbetarbostäder, enligt kommunens inventering. Husen har stort kulturhistoriskt värde då de är i oförändrat skick och har utgjort arbetarbostäder knutna till Treetexfabriken som byggdes 1930-1932.

Hörnett 52:2 ligger intill Övik Energis kraftvärmeverk, Hörneborgsverket. Enligt detaljplanen för Hörneborgsverket, antagen den 20 juni 2005, skulle det gå inte att uppfylla nivåerna för buller vid de två byggnaderna på grund av Hörneborgsverket. Övik Energi AB hade enligt detaljplanen beredskap att förhandla med ägaren till byggnaderna som kunde leda till inlösen av byggnaderna.

Byggnaderna kom att hyras av Övik Energi AB som projektkontor med tillfälligt bygglov. Övik Energi AB har därefter köpt området med de två flerbostadshusen och en garagebyggnad, området har styckats av och fått beteckningen Hörnett 52:2.



Plan- och miljökontoret

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan 2007 för Örnsköldsviks kommun är området utpekade som allmänna intressen, skyddszon kring industri (den inre) samt samrådsområde vid skogsbruksåtgärder.

Inom den inre skyddszonen kring de miljöstörande industrierna i Domsjö och Husum tillåts inga störningskänsliga verksamheter (bostäder och dylikt). Befintliga bostäder m.m. bör inlösas av industrin.

Byggnaderna är utpekade som kulturmiljöer, enligt kommunens inventering K65 (Hörnett: Modos arbetarbostäder).

Detaljplaner

Gällande detaljplan för bland annat Hörnett 52:2, tidigare del av Hörnett 52:1, fastställdes den 22 augusti 1962. Tillägg till delar av planen har gjorts. Planen medger storindustriändamål, bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fodras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

I gällande detaljplanen finns det inte skyddsbestämmelser för kulturmiljön såsom rivningsförbud.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då den redan är ianspråktagen och inte berör särskilt känslig mark.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade den 1 oktober 2009 att uppdraga till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för del av Hörnett 52:1, nuvarande Hörnett 52:2.



Plan- och miljökontoret

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken utgörs av två flerbostadshus, en garagebyggnad, parkeringsplatser och i övrigt av gräs och grus. Vegetationen utgörs främst av björk, gran och tall.

Kulturmiljön inom Hörnett 52:1 och Hörnett 52:2 är enhetlig och välskött med björkallé och tallplanteringar, se bild nedan. Tallarna är av typen martall och de är 150-200 år gamla med högt arkitektoniskt värde, och de bryter vinden från havet. Inom området bör tallarna i väst och i nordost bevaras. Det införs en planbestämmelse om att träden längs Hörneborgsvägen inte får fällas utan samråd med parksektionen. Träd som fälls ska ersättas. Bevaras träden kan en del av områdets karaktär behållas och de avskärmar även området från befintlig bebyggelse till viss del.



Foto: Charlotte Hedlund

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har inte gjorts i samband med detaljplanen för Hörnett 52:2 på grund av detaljplanens syfte.

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

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas radonsäkert enligt socialstyrelsens riktvärden.

Bebyggelseområden

Bostäder

De två bostadshusen är inte lämpliga att nyttjas till bostadsändamål bland annat på grund av närheten till industri. Det finns dock bostadshus relativt nära planområdet, de närmsta bostadshusen ligger längs Modo Skogsgatan. Även de ligger inom den inre skyddszonen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är beläget intill bland annat industrier, så som Hörneborgsverket och Domsjö fabriksområde. De två bostadshusen inom Hörnett 52:2 används av Övik Energi AB som projektkontor.

Kommersiell service

Avståndet till Örnsköldsviks centrum är ca 1,5 km, service i form av exempelvis matvarubutik finns i Hörnett samt i Sund.

Tillgänglighet

Om befintliga byggnader ska fortsätta användas för kontor krävs åtgärder för att förbättra tillgängligheten i de två flerbostadshusen, exempelvis att hissar installeras i byggnaderna.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna är utpekade som kulturmiljöer, kommunens inventering K65 (Hörnett: Modos arbetarbostäder). Fasaderna, i stora delar av området som ingår i kulturmiljön, har varit brunmålade. I dag är samtliga färgsatta i en ljus gul kulör.

Byggnaderna har kvar sin ursprungliga karaktär och området är enhetligt och välskött med björkallé och tallplanteringar. Byggnadernas luftiga och regelbundna placering i den parklika miljön ger karaktär till området och gestaltar en viktig del av bygdens industrihistoria, dess betydelse och ideal.



*Ett av de två flerbostadshusen längs Hörneborgsvägen, Hörnett 52:2
Foto: Charlotte Hedlund*

Hörnett 52:2 angränsar till industrier och bullernivåerna är höga. Befintliga bostadshus bedöms inte längre vara lämpliga att använda till bostäder på grund av närheten till industrier. Kontor och industrikvarter bedöms vara den lämpligaste användningen inom Hörnett 52:2 men omfattande åtgärder krävs för att få befintliga byggnader att bli funktionsdugliga.

Det finns inget rivningsförbud för bebyggelsen i gällande detaljplan. Att i den nya detaljplanen införa skyddsbestämmelser för byggnaderna, så som rivningsförbud, bedöms inte vara aktuellt. För att området ska behålla en del av sin karaktär införs en bestämmelse om att träden närmast Hörneborgsvägen inte får fällas utan samråd med parksektionen samt att träd som fälls ska ersättas.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet är beläget ca 850 meter från Hörnsjöns naturreservat.

Vattenområden

Planområdet är beläget ca 340 meter från Örnsköldsviksfjärden och 1.300 meter från Hörnsjön.

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

Gator och trafik***Gatunät, gång- och cykeltrafik***

Hörnett 52:2 ligger längs med Hörneborgsvägen. Del av Hörneborgsvägen inom Hörnett 51:1, från Modovägen fram till Hörnett 52:2, ägs av Domsjö Fabriker AB. Del av vägen ligger inom Hörnett 52:1 och ägs av Brux AB Övik. Vägen är inte fastlagd i gällande detaljplan och det finns inte en gemensamhetsanläggning eller vägsamfällighet för vägen.

Gång- och cykelbana finns längs Modovägen.

Kollektivtrafik

Inom några hundra meter från planområdet finns ett antal busshållplatser.

Parkering, utfarter

Det finns gång- och cykelväg längs med Modovägen. För att främja att de som arbetar inom Hörnett 52:2 cyklar till arbetet föreslås att cykelparkering ordnas inom fastigheten. Förslagsvis bör cykelparkeringen förses med tak.

Det finns ett flertal bilparkeringsplatser med elstolpar inom Hörnett 52:2. Parkeringsplatser finns intill det norra huset, i och intill garaget samt nedanför slänten sydost om garaget.

Från området finns det två utfarter mot Hörneborgsvägen, den ena norr om byggnaderna (en anslutning mot en korsning) och den andra sydväst om byggnaderna. På grund av trafiksäkerhetsskäl förses den norra anslutningen med förbud mot infart från Hörneborgsvägen, utfart mot Hörneborgsvägen tillåts denna sträcka. Ansvar för förbudet mot infart efterlevs läggs på fastighetsägaren.



Plan- och miljökontoret



Den norra utfarten. Foto: Charlotte Hedlund



Den sydvästra utfarten. Foto: Charlotte Hedlund

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

Störningar***Buller******Buller från industrier***

Planområdet är beläget intill industrier, bland annat Hörneborgsverket och Domsjö fabriksområde. Enligt naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller (SNV 1978:5) är riktvärdet för arbetslokaler för inte bullrande verksamhet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus dagtid. Hörneborgsverket ligger ca 100 meter från planområdet och bedöms vara den dominerande bullerkällan. I tillståndet enligt miljöbalken för verksamheten vid Hörneborgsverket finns villkor för bland annat buller som inte får överskridas vid närmaste planlagda bostad.

Vid antagande om att Hörneborgsverket klarar sina bullervillkor bedöms att planområdet kan komma att utsättas för en ekvivalent ljudnivå på ca 60 dB(A). Vid en normal fasadreduktion bedöms inomhusnivåerna bli acceptabla.

Buller från trafik

Planområdet utsätts även för buller från trafik på Hörneborgsvägen. Naturvårdsverket har föreslagit riktvärden för vägtrafik vid arbetslokaler. Dessa riktvärden anger att arbetslokaler inte bör utsättas för en högre dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik än 65 dB(A) utomhus och 40 dB(A) inomhus (BRÅD, Buller från vägtrafik. Allmänna råd remissutgåva, Naturvårdsverket 1991).

Efter en beräkning av trafikbullret gjord av plan- och miljökontoret kan det konstateras att planområdet kan utsättas för en ekvivalent ljudnivå på ca 60 dB(A). Riktvärdet utomhus klaras således och vid ett antagande om en fasadreduktion på 25 dB klarar man även riktvärden inomhus.

På grund av bullernivåerna är det olämpligt med bostäder i de två flerbostadshusen. Sammanfattningsvis bedöms det lämpligt med kontorsändamål inom Hörnett 52:2.



Plan- och miljökontoret

Buller från verksamhet inom Hörnett 52:2

Detaljplanen medger utöver kontor även industrikvarter med ett skyddsavstånd på 50 meter. I "Bättre plats för arbete", Allmänna råd 1995:5, av Boverket beskrivs industrikvarter som arbetsområde med små risker. Det omfattar verksamheter som, genom utomhusaktiviteter, transport och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras i särskilda kvarter. Ett sådant område brukar kunna ligga intill ett bostadsområde. Exempelvis kan småverkstäder medges inom området.

Bostäderna längs Modo Skogsgatan utsätts redan idag för höga bullernivåer och i syfte att inte öka störningarna för bostäderna införs störningsskydd i detaljplanen. Störande verksamhet får endast bedrivas inomhus och tung trafik till och från området får inte ske mellan 22:00-06:00.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningarna är privata, ledningarna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet vid en anslutningspunkt. Övik Energi AB, Vattenfall och Skanova har ledningar inom Hörnett 52:2.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att kontorsändamål och industrikvarter med skyddsavstånd på 50 meter medges för Hörnett 52:2, tidigare del av Hörnett 52:1. Flerbostadshusen används idag till kontor med tillfälligt bygglov och det är inte lämpligt med bostäder inom fastigheten på grund av närheten till industrier.

Byggnaderna ingår i en kulturellt värdefull miljö, Modos arbetarbo-städer. Möjligheterna att införa skyddsbestämmelser för byggnaderna har undersökts och det bedöms inte vara aktuellt att införa sådana i detaljplanen. En bestämmelse om att träden närmast Hörneborgsvägen inte ska fällas utan samråd med parksektionen och att träd som fälls ska ersättas har införts.

En av de två utfarterna från Hörnett 52:2, en anslutning till en korsning norr om fastigheten, förses med förbud mot infart från Hörneborgsvägen.



Plan- och miljökontoret

Konsekvenser för barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte få stora eller påtagliga konsekvenser för barn eller ungdomar, en barnkonsekvensanalys har därför inte gjorts. Barn och ungdomar har inte blivit hörda i arbetet med detaljplanen.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Charlotte Hedlund
Fysisk planerare

Reviderat 21 oktober 2010

De ändringar som har gjorts på detaljplanen för Hörnett 52:2, upprättad 8 september 2010, efter underrättelsen är:

Ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen. Planbestämmelsen på plankartan om att träden inte får fällas har ändrats till att "Träden inte får fällas, se planbeskrivning". I planbeskrivningen har texten ändrats till att träden inte får fällas utan samråd med parksektionen samt att träd som fälls ska ersättas.

Ett förbud mot in- och utfart norr om fastigheten, där det i dag finns en anslutning till korsningen, har ändrats till ett förbud mot infart från Hörneborgsvägen. Utfart mot Hörneborgsvägen tillåts denna sträcka. Ansvaret att förbudet mot infart efterlevs läggs på fastighetsägaren.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Charlotte Hedlund
Fysisk planerare



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Hörnätt 52:2

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Antagen: Charlotte Hedlund
22 oktober 2010, del nr 690
Laga kraft: 12 november 2010

Upprättad 8 september 2010

Tillhör reviderat förslag 21 oktober 2010

Genomförandebeskrivning

Inledning

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen är planerad att bli antagen hösten 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år.

Huvudmannaskap

Fastigheten ägs av Övik Energi AB.



Plan- och miljökontoret

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Brux AB har sålt del av Hörnett 52:1 till Övik Energi AB och den nya fastighetsbeteckningen är Hörnett 52:2.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Charlotte Hedlund
Fysisk planerare